

2018



LEBENSÄÄUME NACHHALTIG GESTALTEN

MAGAZIN ZUM GESCHÄFTSBERICHT 2018



UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

2018

LEBENSÄÄUME
NACHHALTIG GESTALTEN

MAGAZIN ZUM GESCHÄFTSBERICHT 2018



16
 IMMOBILIENMANAGEMENT
 Die digitale Zukunft hält Einzug



26
 BAUEN UND MODERNISIEREN
 Konforme Standards für den Bau



32
 PROJEKTENTWICKLUNG
 Kaufen, Planen, Bauen...



50
 STADTENTWICKLUNG
 Qualität schlägt Preis



58
 NACHHALTIGKEIT
 Von A nach B mit Strom und Gas



76
 KONZERN INTERN
 Ein Startup für Startups

01

NACHHALTIG HANDELN

- 6 VORWORT
- 12 IMMOBILIENMANAGEMENT
- 22 BAUEN
UND MODERNISIEREN
- 32 PROJEKTENTWICKLUNG
- 46 STADTENTWICKLUNG
- 58 NACHHALTIGKEIT
- 70 KONZERN INTERN
- 84 WOHNUNGSBESTAND
- 86 NIEDERLASSUNGEN
- 88 JAHRESÜBERSICHT 2018
UND GESELLSCHAFTER
- 90 NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
 - Aufsichtsrat
 - Ausschüsse des Aufsichtsrats
 - Geschäftsführung
 - Beirat Bauen und Stadtentwicklung
 - Beirat Wohnungswirtschaft
- 93 WOHNSTADT
 - Geschäftsführung
 - Beirat Wohnungs- und Städtebau



44
Viele Zielgruppen
viele Medien



Dr. Constantin Westphal
Geschäftsführer

Monika Fontaine-Kretschmer
Geschäftsführerin

Dr. Thomas Hain
Leitender Geschäftsführer

SEHR GEEHRTE GESCHÄFTSPARTNERINNEN UND GESCHÄFTSPARTNER, LIEBE MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER,

WOHNUNGSBAU, AKQUISE VON BAULAND, UMFASSENDE MODERNISIERUNGSPROJEKTE, ENERGETISCHE QUARTIERSSANIERUNG, ERFOLGREICHE STADTENTWICKLUNG, AUSBAU DER DIGITALISIERUNG UND EINE STRATEGIE-ANPASSUNG – DAS JAHR 2018 WAR PRALL GEFÜLLT MIT AKTIVITÄTEN.

Bundesweit fehlen aktuell rund eine Million Wohnungen, in Hessen sind es rund 80.000. Tendenz steigend. Mit Investitionen von rund 200 Millionen Euro, die bis 2022 in die Akquise von Bauland fließen, und mit projektierten 4.900 Wohnungen, die bis 2021 entstehen sollen, wollen wir seitens der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt dieser Entwicklung gegensteuern.

Hemmnis Nr. 1: der Mangel an Bauflächen in Metropolen und deren Peripherie. In Zusammenarbeit mit dem Land Hessen entstand die Bauland-Offensive, deren Evaluation und Beratung 24 Kommunen im Jahr 2018 bereits in Anspruch genommen haben. Das gleiche Interesse galt der von uns erarbeiteten Konzeptvergabe: Sie vereinfacht das Prozedere der Vergabe von Bauarealen nach Qualität. Neben wirtschaftlichen sieht sie städtebauliche, soziale und ökologische Faktoren bei der Ausschreibung von Grundstücken vor.

Parallel zu vier neu gestarteten Bauprojekten mit über 1.000 Wohneinheiten galt unsere Aufmerksamkeit den rund 58.000 Wohnungen in unseren Beständen und somit unseren Mietern: Über 100 Millionen Euro wurden in Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen investiert. Ganz im Sinne unserer Nachhaltigkeitsstrategie lag hierbei unser Fokus auf der energetischen Quartierssanierung, die sich nicht auf Einzelobjekte beschränkt, sondern die ganze Siedlung im Blick hat.

Bemerkenswerte Erfolge verbuchten auch die Stadtentwickler der ProjektStadt: Sie akquirierten knapp 45 Millionen Euro an Fördermitteln von sechs Städtebauprogrammen in Hessen und Thüringen – das entspricht über 30 Prozent der Gesamtfördersumme in Hessen und über 16 Prozent jener in Thüringen. Hinzu kamen rund 84 neue Aufträge aus Kommunen.

Mit unserer jüngsten Marke hubitation bleiben wir am Puls der Zeit: Der Startup-Accelerator bescherte uns mit einem ersten Contest 2018 neue Impulse durch junge Gründer und einige bemerkenswerte Pilotprojekte, die 2019 umgesetzt werden.

Mit einer außergewöhnlichen Führungskräfte-Tagung und zwei ebenfalls neuartigen Mitarbeiter- Versammlungen vertieften wir unsere Neuausrichtung. Die Strategie 2018+ beinhaltet zwei wesentliche Ziele: Die Nr. 1 im Preis-Leistungs-Verhältnis zu werden und auf 75.000 Wohnungen zu wachsen.

Mit besten Grüßen

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN!

WOHNRAUM SCHAFFEN – AUCH IN NEUEN SIEDLUNGS- UND WOHNFORMEN, AREALE FÜR DIESE BAUPROJEKTE FINDEN, HIERFÜR INTERKOMMUNALE UND REGIONALE KOOPERATIONEN AUSBAUEN, BISHERIGE FÖRDERSUMMEN ERHÖHEN – DIE AUFGABENLISTE IST LANG.

Die Versorgung der Bürgerinnen und Bürger mit bezahlbarem und auf ihre Bedürfnisse zugeschnittenem Wohnraum in einem attraktiven Umfeld ist ein zentrales Anliegen der Landesregierung. Um dies zu erreichen, wird sie das umfassendste Maßnahmenpaket auflegen, das es je in Hessen gegeben hat: Bis 2024 stehen 2,2 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung. Das entspricht 22.000 Wohnungen für 66.000 Menschen. Mit öffentlichen, kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbaugesellschaften werden wir einen Pakt für weitere Tausende Wohnungen schließen. Dabei bauen wir insbesondere auf die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt: Ihr Bestand soll in den kommenden Jahren auf mindestens 75.000 Wohnungen anwachsen.

Die „Allianz für Wohnen“, das hessische Bündnis für bezahlbaren Wohnraum, wird fortgeführt. Noch immer sind gut funktionierende Netzwerke, neue Ideen und innovative Herangehensweisen bei Fragen zu Wohnraumschaffung und Steigerung der Wohn- und Lebensqualität gefragt. Bestehende Vorschriften wie die Mietpreisbremse werden verlängert, an aktuelle Marktverhältnisse angepasst und ihr Geltungsbereich deutlich ausgedehnt.

Definitiv fortgesetzt wird die im Jahr 2018 sehr erfolgreiche Bauland-Offensive zur Mobilisierung innerstädtischer Flächenpotenziale – mit besonderem Fokus auf attraktive und infrastrukturell gut angebundene Standorte in kleineren Kommunen der Rhein-Main-Region. Zudem werden für Gemeinden, die Grundstücke für eine Wohnbebauung zur Verfügung stellen, zusätzliche finanzielle Anreize geschaffen. In diesem Kontext hoffen wir auch auf mehr regionale und interkommunale Zusammenarbeit, denn die Probleme lassen sich nicht mehr lokal lösen. Auch das Bemühen, Büro- in Wohnraum umzuwandeln, wurde von uns durch die neue Hessische Bauordnung unterstützt. Hier war die Unternehmensgruppe 2018 mit Pilotprojekten ein guter Sparringspartner.

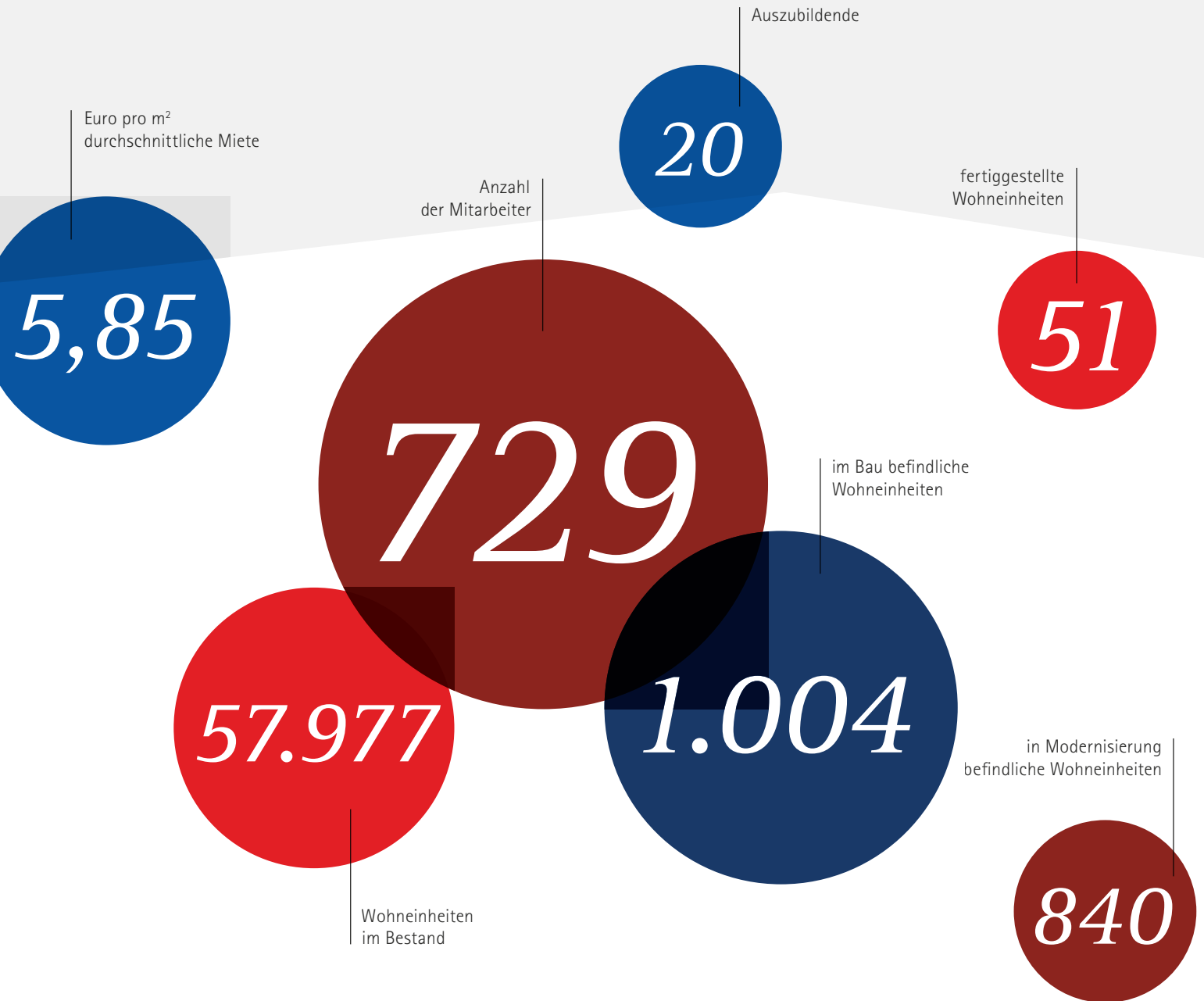
Insgesamt konzentrieren wir unsere Anstrengungen auf die Instrumente, bei denen wir sicher sind, dass sie kurzfristig Wirkung zeigen. Dank einer vielfach engagierten Landesgesellschaft wie der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt mit ihren Synergien in Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung verfügen wir über einen kompetenten Partner mitten im Markt.

Mit besten Grüßen

Tarek Al-Wazir



Tarek Al-Wazir
Hessischer Minister für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen



AUF DEN PUNKT GEBRACHT

EINIGE WESENTLICHE KENNZAHLEN, DIE DEN GROSSEN ERFOLG, DIE STETIGE EXPANSION UND DAS KONTINUIERLICHE WACHSTUM DER UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE / WOHNSTADT ANSCHAULICH DARSTELLEN.

4.080

m² neu geschaffene
Wohnfläche

82

innovative Arbeitsplätze im
Westhafen Tower Frankfurt

Mio. Euro Investition in die Bestandsentwicklung

113,7

im Bau befindliche Wohneinheiten bis 2021 im Anlagevermögen

2.391

Mio. Euro für im Bau befindliche Projekte bis 2021 im Anlagevermögen

959,11

12,4

Mio. Euro von 76,2 Mio. Euro Städtebaufördermittel in Thüringen, durch die ProjektStadt generiert

84

neu akquirierte Projekte der Stadtentwicklung

30

fertiggestellte Modernisierungsprojekte

1.100

neue Wohneinheiten bis 2021 im Anlagevermögen

99

Prozent regenerativer Strom

Tonnen CO₂-Einsparung durch energetische Modernisierungsmaßnahmen

1.538

Kommunen in der Beratung/Betreuung der ProjektStadt

32,488

Mio. Euro von 102 Mio. Euro Städtebaufördermittel in Hessen, durch die ProjektStadt generiert

128



VERANTWORTUNGSVOLL

“

*„ICH BIN RUNDUM BEGEISTERT
– VON MEINER SCHÖNEN
NEUEN WOHNUNG UND VOM
UMFASSENDEN SERVICE DER
NASSAUISCHEN HEIMSTÄTTE!“*

”

*Thomas Falkenberg
Mieter in Hanau*

ALTBAU WEICHT NEUBAU

PORTFOLIO-STRATEGIEN ERFORDERN ZUWEILEN AUCH UNPOPULÄRE ENTSCHEIDUNGEN: ÄLTERE BESTÄNDE, BEI DENEN SANIERUNG KEINE OPTION DARSTELLT, WERDEN DURCH NEUBAUTEN ERSETZT. WICHTIG: DIE BETREUUNG DER MIETER. BESTE BEISPIELE AUS HANAU UND KELSTERBACH.

Thomas Falkenberg, sechs Jahre lang Mieter in der Französischen Allee, war positiv überrascht, wie intensiv sich das Servicecenter Hanau um ein neues Domizil für ihn bemühte: „Nachdem im Februar 2018 der Abriss verkündet worden war, lagen innerhalb kürzester Zeit mehrere Angebote auf meinem Tisch. Auf meine Ansprechpartner war zu jeder Zeit Verlass.“ Der Angestellte des Klinikums Offenbach findet nur lobende Worte für das Engagement seiner Vermieterin rund um den Wohnungswechsel: „Alles hat prima geklappt – den größeren Balkon meiner neuen Zwei-Zimmer-Wohnung habe ich im Sommer 2018 schon ausgiebig genossen.“

Sein vorheriges Zuhause, eine Zwei-Zimmer-Wohnung mit Balkon in der Französischen Allee, wird es bald nicht mehr geben. Anstelle der in die Jahre gekommenen 98 Wohneinheiten mit 4.670 Quadratmetern Wohnfläche aus den Baujahren 1953 und 1954 in der Hahnenstraße, der Gärtnerstraße und der Französischen Allee entstehen 156 Wohnungen mit rund 11.200 Quadratmetern Wohnfläche, 30 Prozent davon gefördert. Ebenfalls geplant: zwei Gewerbeeinheiten und eine Tiefgarage mit 162 Stellplätzen. Der Spatenstich ist für 2019 vorgesehen, 2022 soll der Neubau fertig sein. Gesamtinvestition: 41 Millionen Euro. „Zu einer durchdachten Portfolio-Strategie gehört es auch, abzuwägen, wo Investitionen sinnvoll sind und wo nicht“, erläutert Gaby Faust, Leiterin des Regionalcenters Offenbach.



„Unser besonderes Augenmerk gilt natürlich den Mietern, für die neuer adäquater Wohnraum gefunden werden muss – egal ob als Interims- oder Dauerlösung. Bei der Suche nach neuen Bewohnern für den späteren Neubau werden die früheren Mieter bevorzugt behandelt.“

86 PROZENT DER MIETER VERBLEIBEN IM EIGENEN BESTAND

Was folgte, war eine Glanzleistung: Bis zum Sommer 2018 hatte das zuständige Servicecenter Hanau für alle Mieter eine neue passende Wohnung gefunden. Servicecenterleiter Volker Römer ist zufrieden: „Rund 86 Prozent haben wir im eigenen Bestand untergebracht.“ Schon vor der offiziellen Bekanntgabe des Abrisses gab es persönliche Gespräche, eine Versammlung im benachbarten „Kinopolis“, in einer Erdgeschosswohnung in der Hahnenstraße entstand ein Beratungsbüro. Frei werdende Wohnungen im lokalen Bestand wurden nicht vermietet, um sie als Ersatz anbieten zu können. Für die intensive Betreuung der Mieter und reibungslose Abläufe vor Ort waren Kundenbetreuer Gökhan Toprak und Haus- und Siedlungsbetreuer Denny Schmidt verantwortlich. Schmidt: „Wir haben die Anforderungsprofile für die neuen Wohnungen, die Arbeitsplatz-, Kindergarten-, Schul- und bei Älteren auch die Pflege-, Betreuungs- und Arztsituation mit aufgenommen. Zudem haben wir Anfragen nach Vergrößerung

STRATEGIEPAPIER

Vier von fünf Mietwohnungen der Unternehmensgruppe stammen aus den 1950er und 1960er Jahren. Der Bestand ist daher in weiten Teilen geprägt von Wohnkonzepten, die zu jener Zeit das Maß aller Dinge darstellten, jedoch den heutigen Ansprüchen der Mieter nicht mehr genügen.

Durch Modernisierung kann dies oft nur bedingt geändert werden. Wo eine solche wirtschaftlich nicht mehr darstellbar ist, heißt die einzige Lösung: Abriss und Neubau – verbunden mit erheblichen Einschränkungen für die Mieter. In einem detaillierten Strategiepapier haben daher die involvierten Fachabteilungen Maßnahmen definiert, die diesen Einschnitt für die Mieter so erträglich wie möglich gestalten und auch die Kommunikation mit den lokalen Medien und der Öffentlichkeit regeln.



Neue Pläne vor altem Haus: Kundenbetreuer Gökhan Toprak (l.), Servicecenterleiter Volker Römer (m.) und Haus- und Siedlungsbetreuer Denny Schmidt (r.) vor den Gebäuden der Hahnenstraße, die demnächst abgerissen werden und bereits projektierten Neubauten weichen.

oder – etwa bei alleinlebenden Senioren – auch nach Verkleinerung des Wohnraums notiert.“ Auch die Anfragen nach Gewährung einer Umzugshilfe fielen in ihr Gebiet. Topraks Herkunft erwies sich dabei als großer Vorteil: „Da rund 50 Prozent der Mieter ausländischer Herkunft sind und viele darunter türkische Landsleute, war die Möglichkeit sich in der Muttersprache zu informieren und zu besprechen, sehr willkommen und oft hilfreich.“

**240 WOHNUNGEN UND EINE KITA
„AUF DER MAINHÖHE“ IN KELSTERBACH**

Die Stadt am Untermain wächst, Wohnraum ist knapp. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt trägt dazu bei, die Situation zu entspannen und plant, in der Rüsselsheimer Straße anstelle der 86 Bestandswohnungen 240 zum Teil geförderte Mietwohnungen und eine Kindertagesstätte zu errichten. Voraussichtlicher Baubeginn ist Ende 2020. Gesamtkosten: 67 Millionen Euro. Die Bestandswohnungen haben eine Gesamtwohnfläche von rund 4.400 Quadratmetern. An ihrer Stelle sollen 240 Wohnungen mit etwa 18.900 Quadratmetern Wohnfläche entstehen. „Wir wollen die Zahl der Wohnungen verdreifachen, die Wohnfläche mehr als vervierfachen“, erklärt Ulrich Albersmeyer, Leiter des Regionalcenters Wiesbaden.

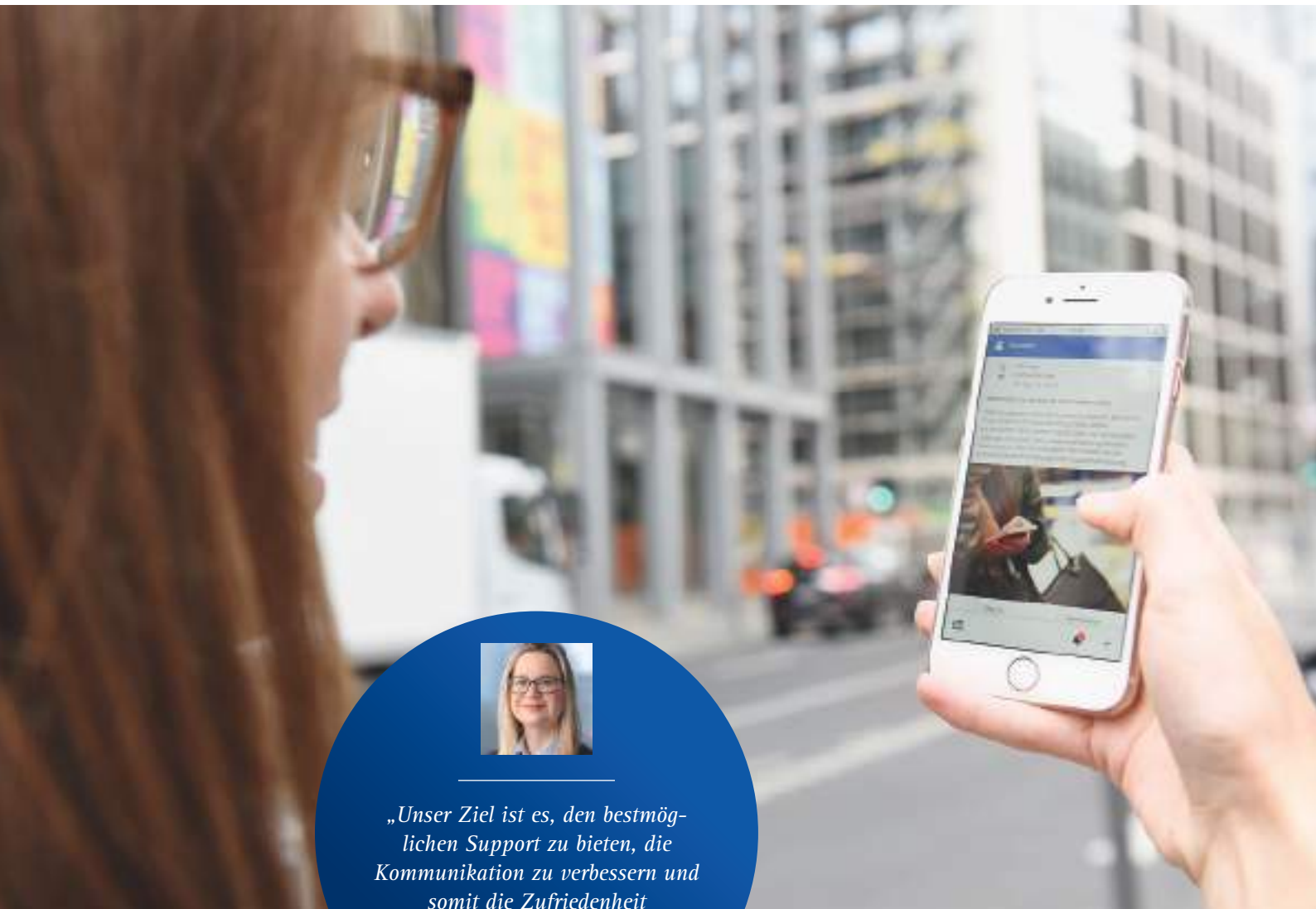
Mit einem umfangreichen Betreuungspaket will die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt dafür sorgen, dass sich Mieter nicht alleine gelassen fühlen. Der Konzern hat dafür eine eigene sozial verträgliche Entmietungsstrategie entwickelt, die auch in Hanau und Kelsterbach zum Zuge kam. „Uns ist bewusst, dass wir den Menschen viel abverlangen“, so Tobias Bundschuh, Leiter des zuständigen Servicecenters. „Solch ein Umzug ist ein schwieriger Schritt, vor allem, wenn man schon lange hier lebt.“ Konkrete Unterstützung gibt es sowohl bei der Wohnungssuche als auch bei der Umzugsplanung. In einem ersten Schritt wurden alle Mieter schriftlich informiert, eine extra Sprechstunde eingerichtet, eine Versammlung durchgeführt, Hausbesuche angeboten. Bundschuh: „Ein Dolmetscher unterstützt uns bei allen Terminen.“ Bis Herbst 2019 sollen die letzten Mieter ausgezogen sein. Wer später eine der neuen Wohnungen beziehen möchte, dem werde natürlich ein Vorrecht eingeräumt. •

HANAU	KELSTERBACH
41 Mio. Euro Investitionsvolumen	67 Mio. Euro Investitionsvolumen
11.200 m ² Gesamtwohnfläche	18.900 m ² Gesamtwohnfläche
156 Wohneinheiten	240 Wohneinheiten
125 frei finanziert	160 frei finanziert
30 gefördert	80 gefördert

VORREITER

DIE DIGITALE ZUKUNFT HÄLT EINZUG

ZUNEHMENDE TECHNIKAFFINITÄT, VERNETZTE GESELLSCHAFT, GENERATIONENWECHSEL IN DER MIETERSCHAFT – DIE MODERNE MACHT AUCH VOR DEN MIETERN DER UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE I WOHNSTADT NICHT HALT. PILOTPROJEKTE MIT NEUEN ANWENDUNGEN SIND GESTARTET.



„Unser Ziel ist es, den bestmöglichen Support zu bieten, die Kommunikation zu verbessern und somit die Zufriedenheit unserer Mieter weiter zu steigern.“

Sandra Gesper
Leiterin Servicecenter Frankfurt 2

Das neue Schließsystem KIWI erleichtert vielen die Arbeit – nicht nur den Haus- und Siedlungsbetreuern, hier Herrn Christopher Ramge, sondern auch Handwerkern und Lieferanten.



Seit September 2018 bietet die Unternehmensgruppe den Mietern in 700 Wohnungen in Frankfurt, Wiesbaden und Kelsterbach eine App an. Zugeschnitten auf deren Bedürfnisse wurde sie mit dem deutsch-schweizerischen Technologieunternehmen Allthings entwickelt. Dank deren modular aufgebauter Plattform können weitere Leistungen sukzessive integriert werden. „Wenn die Digitalisierung auch in der Vermietung von Wohnungen erst einmal die typische Dynamik solcher Entwicklungen erreicht hat, müssen unsere Angebote stehen“, erläutert Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal.

EFFIZIENTERE PROZESSE FÜR MITARBEITER UND NOCH MEHR SERVICE FÜR MIETER

Parallel wird das Geschehen in Gebäuden transparenter, was eine solide Planungsgrundlage darstellt. In der Basisversion erhält der Mieter an der digitalen Pinnwand unter anderem Informationen über sein Quartier und dessen Umgebung: Angebote von Vereinen und sozialen Einrichtungen, Gastronomie oder Einzelhandel, ebenso über die Services seines Vermieters wie etwa Gebäude-TÜV, Flohmarkt, Leihbörse oder Reparaturservice. Auch Schadensfälle können über die App gemeldet werden – das spart Zeit! In der Pilotphase soll eruiert werden, was Mieter von der App erwarten, welche Inhalte sie wünschen. Neben praktischem Nutzen hat die App aber auch soziale Funktionen: Mieter und Vermieter treten aus der Anonymität, knüpfen Kontakte und etablieren Netzwerke – die Identifikation mit dem Quartier nimmt zu. Schon kurz nach Freischaltung meldeten sich erste User an, täglich werden es mehr – darunter auch viele Ältere. •

PROPTECH IN DARMSTADT: DIGITALER TÜRZUGANG IM TEST

Ebenfalls 2018 wurde ein weiteres digitales Pilotprojekt gestartet: In einem Quartier in Darmstadt testen Mieter und Mitarbeiter via Transponder und KIWI-App das schlüssellose Zugangssystem. Ihre Aufgabe: zu prüfen, ob das System für sie einen Komfortgewinn und eine Erleichterung im Alltag darstellt. Auch Kundenbetreuer, Techniker sowie Haus- und Siedlungsbetreuer vor Ort wurden mit KIWI-Transpondern ausgestattet. Zudem kann der Zugang zu den Häusern auch aus der Ferne gesteuert werden, was die Zusammenarbeit mit Dienstleistern und Handwerkern erleichtert. Zeitaufwendige Terminvereinbarungen und Anfahrten zum Objekt werden deutlich reduziert.

Die Nutzung von KIWI im Testzeitraum ist für Mieter kostenfrei. Der Haustürschlüssel kann parallel weiterverwendet werden, Wohnungstüren bleiben davon unberührt. Nach Auswertung der Pilotphase wird entschieden, ob das schlüssellose Zugangssystem in weiteren Liegenschaften zum Einsatz kommt. •



„Von den Vorteilen dieses Zugangssystems erhoffen wir uns deutliche Erleichterungen für unsere Mieter und Mitarbeiter im Alltag.“

Ulrich Albersmeyer
Leiter Regionalcenter Wiesbaden

KURZ UND GUT:

STUDENTENWOHNEN WIN-WIN IN WESTHAUSEN



Holger Lack
Leiter des Regionalcenters Frankfurt

Studenten ohne ein Dach über dem Kopf? Das sollte es auch bei 9.550 Erstsemestern im Oktober 2018 in Frankfurt nicht geben! Eine willkommene Lösung bietet die Nassauische Heimstätte | Wohnstadt: Das Wohnungsunternehmen vermietet leer stehende Wohnungen in Reihenhäusern in Westhausen an das Studentewerk Frankfurt am Main.

Holger Lack, Leiter Regionalcenter Frankfurt: „Viele Studierende benötigen dringend eine bezahlbare Unterkunft. Als in der Mainmetropole etabliertes Unternehmen fühlen wir uns verpflichtet, alternative Angebote zu schaffen – auch, wenn die hier gewählte Variante auf den ersten Blick ungewöhnlich erscheint. Mit dieser Initiative tragen wir dazu bei, den Druck auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt weiter zu lindern. Unser langfristig anvisiertes Ziel, alle Reihenhäuser in Westhausen zu verkaufen, bleibt dennoch bestehen.“ •

BEWOHNERTREFF TREFFPUNKT „WILDE 5“



Helle Möbel, neuer Fußboden, gemütliches Sofa, farbenfrohe Graffiti-Kunst an den Wänden: Der neue Bewohnertreff in Goldstein ist eine wahre Wohlfühloase. In den letzten Jahren hatte sich deutlich gezeigt, wie sehr hier eine Einrichtung für soziale Begegnungen und nachbarschaftliches Miteinander fehlt. Daraus resultierte die Kooperation der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt mit der Stadt Frankfurt am Main. Aus einem ehemaligen Friseurgeschäft wurde die „Wilde 5“ (Am Wildpfad 5).

In der Planungsphase durften Familien aus dem Quartier ihre Wünsche zur künftigen Nutzung äußern. Das Servicecenter Frankfurt 2 renovierte die Räume, stellt sie mietfrei zur Verfügung, sorgte für eine Küchenzeile, Mobiliar sowie große farbige Graffitis eines Künstlers. Die Nebenkosten werden von der Stadt Frankfurt aus Mitteln des Programms Aktive Nachbarschaft getragen. •

SOZIALENGAGEMENT KIDS HELFEN OBDACHLOSEN



Soziales Engagement für Benachteiligte: Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt und der Verein „Streetangel“ haben die Aktion „Kids Go Social“ ins Leben gerufen. Bei einem Gang durchs Frankfurter Bahnhofsviertel verteilten Mädchen aus der Offenbacher Hans-Böckler-Siedlung Mützen, Schals, Decken, Kleidung, Tee, Kaffee und Gebäck an Obdachlose.

Der langjährige Streetworker Winnie Mylius möchte mit der neuen Initiative Begegnungen schaffen, die die Heranwachsenden für die Belange ihrer Mitmenschen sensibilisieren. Wolfgang Koberg, Leiter des Servicecenters 1, der die Aktion begleitete, begründet das Engagement: „Als Wohnungsbaununternehmen mit sozialem Auftrag wollen wir auch abseits unserer Kerntätigkeit über den Tellerrand hinausschauen und uns für die einsetzen, die gar kein Dach über dem Kopf haben.“ •

WORKSHOP SELBSTBEWUSSTE SPRAYER



Ein gelungenes Beispiel für das vielfältige soziale Engagement der Unternehmensgruppe ist ein Graffiti-Projekt in der Naxoshalle für Siedlungskinder aus dem Stadtteil Fechenheim. Gündem Gözpınar, der dort sein Atelier hat, führte die jungen Teilnehmer in die Welt des Graffiti-Sprayens ein – stilecht mit Mundschutz, Handschuhen und Spraydose.

Petra Falchi vom Sozialmanagement ist vom Konzept überzeugt: „Die Kinder können sich kreativ ausprobieren und ihr Selbstbewusstsein stärken.“ Mit derartigen Streetworker-Projekten will die Unternehmensgruppe Mieterkindern, die aus schwierigen Verhältnissen stammen, Perspektiven aufzeigen und ihre Fähigkeiten nachhaltig fördern. Die Aktion soll zukünftig wiederholt und sogar erweitert werden. Dann sollen auch Kinder aus anderen Siedlungen dazukommen. •

KURZ UND GUT:

MUSIKWORKSHOP DEM SOUND AUF DER SPUR



Musik machen mit echten Instrumenten? Kein vorgefertigter elektronischer Beat? Für die Kinder und Jugendlichen aus Quartieren der Nassauischen Heimstätte in Bornheim, Ostend und Fechenheim steckte der Besuch im Tonstudio von „Zaksway“, einem gemeinnützigen Frankfurter Verein, voller Überraschungen. Unter Anleitung erfahrener Sozialpädagogen lernten die Kids dort nach ersten, zum Teil noch zaghaften Versuchen den Umgang mit Musikinstrumenten.

Egal ob Schlagzeug oder Gitarre: Sie erfuhren, was es heißt, Rhythmen umzusetzen, sich abzustimmen und im Wortsinn aufeinander zu hören. „Aus anfänglichem Lärm wurde plötzlich richtige Musik!“ Streetworker Winnie Mylius war mit dem Ergebnis mehr als zufrieden. Im Auftrag der Unternehmensgruppe ist er regelmäßig als Ansprechpartner für die jungen Mieter in den Siedlungen unterwegs. •

VORLESEAKTION VORLESEN GEGEN VORURTEILE



Wiesbadens Oberbürgermeister Sven Gerich (3. v. l.) und Dr. Constantin Westphal (r.), Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt, bei ihrer Vorlesestunde in der Friedrich-von-Schiller-Grundschule

Hoher Besuch in der Friedrich-von-Schiller-Grundschule in Wiesbaden: Oberbürgermeister Sven Gerich und Dr. Constantin Westphal, Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt, haben auch 2018 wieder Kindern in der Nachmittagsbetreuung vorgelesen.

Die Veranstaltung fand im Rahmen des „Bücherspielplatzes“ statt, einem Projekt zur frühkindlichen Leseförderung, das die Unternehmensgruppe 2016 gemeinsam mit CASA e. V., Centrum für aktivierende Stadtteilarbeit, ins Leben gerufen hatte. Zusammen mit CASA-Mitarbeiter Timothy Harris lasen Gerich und Westphal aus dem Kinderbuch „Wer hat Angst vorm schwarzen Gespenst?“ vor. Darin erzählt die Autorin Britta Nonnast mit viel Witz und Liebe zum Detail von Vorurteilen, Außenseitern und vorsichtigen Annäherungen – ein idealer Lesestoff für Kinder im Grundschulalter. •

KRIMI-THEATER MISS MARPLE ERMITTELT



Auf Verbrecherjagd in Nordhessen! Beim Krimi-Dinner frei nach Agatha Christie, einem kurzweiligen Spiel in vier Szenen, sind die Gäste aufgerufen, in die Rolle des Ermittlers zu schlüpfen. Das waren in diesem Fall Mieter der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt aus Sontra und Besucher der dortigen Bürgerhilfe.

Jennifer Linke, Kompetenzzentrum Sozialmanagement und Marketing, Kassel: „Die Premiere dieser unterhaltsamen Veranstaltungsform ist bei unseren Mietern sehr gut angekommen!“ Die Einladung erfolgte gemeinsam mit dem Verein Bürgerhilfe Sontraer Land e. V. Bei Snacks und Getränken beteiligte sich das Publikum mit detektivischem Eifer an der Suche nach dem Mörder. Hauptfigur der Inszenierung war die Kasseler Autorin, Regisseurin und Schauspielerin Andrea C. Ortolano, die das Stück verfasst hat und als Solistin aufführt. •

UMWELTSPIELE WO IST DER FROSCH?



Schon seit 2015 betreibt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt auch im Wiesbadener Europaviertel das Projekt „Kleine Feger“: Kinder zwischen vier und zwölf Jahren werden frühzeitig angeleitet, Verantwortung für Sauberkeit und Lebensqualität im eigenen Umfeld zu übernehmen. Mit Bollerwagen, Eimern, Plastikhandschuhen und Greifzangen sind sie regelmäßig in Begleitung auf Wegen sowie Spielplätzen unterwegs und sammeln Müll. „Umweltspiele“ halfen, das Thema Abfall, Mülltrennung und Erhalt der Natur noch einmal zu vertiefen.

Hierfür hatte sich Umweltpädagogin Nicola Böye fantasievolle Aktionen ausgedacht – von einem Memory-Spiel mit versteckten Tieren über eine Fotostrecke mit Umweltsünden, die die Kinder auswählen und erläutern konnten, bis hin zum kreativen Basteln von Miniatur-Flößen aus Weinkorken und Zahnstochern. •



ZUKUNFTSORIENTIERT

WOHNRAUM LEBENSWEIT GESTALTEN

850 WOHN EINHEITEN IM BESTAND DER UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE I WOHNSTADT BEFINDEN SICH DERZEIT IN DER MODERNISIERUNG. ALLEIN 2018 WURDEN 47 PROJEKTE MIT 1.018 WOHN EINHEITEN FERTIGGESTELLT – DAVON 34 IM SÜDEN UND 13 IM NORDEN HESSENS. BEISPIELHAFT: ZWEI PROJEKTE MIT EINEM GESAMTINVESTMENT VON ÜBER 36 MILLIONEN EURO.



Sven Schubert, Leiter Fachbereich Projektentwicklung Modernisierung/ Großinstandhaltung, ist zufrieden mit dem energetisch sanierten Quartier in Frankfurt-Fechenheim: 283 Wohnungen in 10 Jahren. Gesamtinvestment: über 25,5 Millionen Euro.



„Unsere Wohnungsbestände sind unser Kapital. Um sie im Sinne unserer Mieter attraktiv zu erhalten und zu schützen, müssen wir kontinuierlich modernisieren und investieren.“

Karin Hendriks, Leiterin Unternehmensbereich
Modernisierung/Großinstandhaltung

1.018

Wohnungen wurden 2018
insgesamt modernisiert

640

davon wurden
teilmodernisiert

378

davon wurden
vollmodernisiert

70

Mio. Euro
Investitionsvolumen

Von 2007 an hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt über einen Zeitraum von über zehn Jahren 25,5 Millionen Euro in die nachhaltige Modernisierung des Quartiers in der Leo-Gans-Straße und Max-Eyth-Straße in Frankfurt-Fechenheim investiert. 2018 kamen noch weitere Projekte in der Fachfeldstraße 44 bis 52 dazu. Der für das Großprojekt zuständige Fachbereichsleiter der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt, Sven Schubert, erläutert: „Im ganzen Zeitraum erfuhren stolze 283 Wohneinheiten eine komplette Erneuerung: Fassaden wurden gedämmt und verkleidet, Fenster ausgetauscht, kontrollierte Wohnraumlüftung eingebaut, Heizungsanlagen modernisiert, Dach- und Kellergeschossdecken gedämmt, Vordächer installiert, Eingangstüren mit Schließanlagen getauscht, Gegensprechanlagen installiert, Elektroinstallationen erneuert, Küchen und Bäder modernisiert – um nur einige der umfangreichen Maßnahmen an den Häusern selbst zu nennen.“ Aber auch das Umfeld haben die Handwerker-Teams nicht ausgespart: Außenlagen wurden rekultiviert und umfassend erneuert, um neben dem Wohn- auch den Lebensraum im Viertel aufzuwerten.

CO₂-VERBRAUCH UM 63 PROZENT GESENKT

Das Ergebnis im ehemals kleinen Fischerdorf Fechenheim kann sich sehen lassen. „Wir konnten durch diese Maßnahmen den Energieverbrauch um 64 Prozent und die CO₂-Emissionen um 63 Prozent senken“, so lautet die Bilanz, die Servicecenterleiter Wolfgang Koberg zog. Der Energiebedarf

sank von rund 5,9 Millionen Kilowattstunden pro Jahr auf rund 2,1 Millionen Kilowattstunden. Parallel wurde der CO₂-Ausstoß von 1.700 auf 600 Tonnen reduziert. „Mit der eingesparten Energie kann man mit einem Elektroauto 39 Mal zum Mond und zurückfahren“, ergänzt Felix Lüter, Nachhaltigkeitsbeauftragter der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt. „Außerdem vermeiden wir jetzt so viel CO₂, wie ein 109 Fußballfelder großer Wald jedes Jahr aufnehmen kann.“

FULDA ZIEHERS-NORD: VORBILDFUNKTION IN ENERGIEFRAGEN

Schon im Jahr 2012 wurde der Fuldaer Stadtteil Ziehers-Nord als einer von nur fünf hessischen Modellstandorten in das KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ aufgenommen. Das Programm fördert Konzepte für die energetische Sanierung von Stadtquartieren sowie deren Umsetzung durch einen Sanierungsmanager. Der Leitfaden für eine CO₂-reduzierte, umwelt- und ressourcenschonende Quartiersentwicklung wurde 2013 erarbeitet, 2014 fiel der Startschuss im 50 Hektar großen Sanierungsgebiet. Beteiligt sind drei Partner: die Stadt Fulda, die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt und die RhönEnergie Fulda. Kostenfrei können sich Bewohner und Hauseigentümer zu allen Energiefragen beraten lassen.

Im Zusammenspiel aller Aktivitäten ist ein Aspekt besonders wichtig: Der Wohnungskonzern verfügt am Standort selbst über einen Bestand und war



Bis 2023 werden die 264 Bestandswohnungen der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt im Fuldaer Stadtteil Ziehers-Nord energetisch modernisiert. In der Bonhoefferstraße 18 bis 22 sind die Arbeiten bereits abgeschlossen.

schon früh mit Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen gestartet. 2009 begannen diese, 2023 werden sie beendet und alle 264 Bestandswohnungen rundum energetisch modernisiert sein. Allein in den ersten neun Jahren – bis Ende 2018 – betragen die Gesamtinvestitionen in der Bonhoefferstraße 18 bis 22 knapp 10,7 Millionen Euro. Joachim Möller, verantwortlicher Fachbereichsleiter der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt: „In der Doppelfunktion als Sanierungsträger für das ganze Gebiet und als Eigentümer zahlreicher Gebäude nehmen wir eine Vorbildfunktion ein. Daher qualifizieren wir unseren Bestand nachhaltig und mieterfreundlich in kleinen Schritten.“ Bislang

erhielten 166 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von über 12.317 Quadratmetern eine Fassaden-Wärmedämmung, besser isolierte Dächer, neue Heizkörper und Warmwasserversorgung, neue Elektroinstallationen, neue Türen und Fenster, sanierte Bäder und Küchen, Einbau einer Wohnraumluftlüftung, renovierte Treppenhäuser und Eingänge mit erhöhtem Einbruchschutz, Beleuchtung der Zuwege – um nur einige der zahlreichen Arbeiten zu nennen. Hinzu kam Landschaftspflege in den Außenanlagen, die das gesamte Areal ansprechend aufwertet. Möller: „Für die dreigeschossigen Häuser planen wir in den nächsten Jahren eine Aufstockung mit zusätzlich 24 attraktiven Wohnungen.“ •

KONFORME STANDARDS FÜR DEN BAU

*EINHEITLICHKEIT, ARBEITSERLEICHTERUNG, KOSTENERSPARNIS
– DAS SIND DREI DER WESENTLICHEN FAKTOREN, DIE DIE NEUE DIGITALE
STANDARDBAUBESCHREIBUNG DER UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE
HEIMSTÄTTE I WOHNSTADT FÜR DIE NUTZER IM KONZERN BEREITHÄLT.*

Über ein Jahr lang haben die Unternehmensbereiche Modernisierung / Großinstandhaltung und Neubau eine neue Standardbaubeschreibung erarbeitet. Auch der Fachbereich Informationssysteme (IT) war bei diesem Mammutprojekt gefragt, denn die einzelnen Textbausteine für alle Stufen eines Bauprozesses sind mittlerweile anwenderfreundlich über eine Datenbank abzurufen. In ihnen sind die für die Unternehmensgruppe geltenden Qualitätsstandards hinsichtlich der Ausführung und der zu verwendenden Materialien verbindlich festgehalten. Das Tool stellt die rund 1.000 Passagen zu Einzelleistungen per Mausklick schnell und problemlos zur Verfügung – angefangen beim Mauerwerk, über Fenster und Türen bis hin zur Elektrik und Sanitärausstattung. Von dieser Erleichterung der Arbeitsprozesse profitieren jedoch nicht nur die Planer und Projektleiter der Unternehmensbereiche Modernisierung / Großinstandhaltung und Neubau. Das Festlegen von Standards war auch eine wichtige Voraussetzung für das Team des Kompetenzzentrums Einkauf &

Vertragsmanagement, das zukünftig die Materialbeschaffung kosteneffizient bündeln wird.

VOM WORD-DOKUMENT ZUR ONLINE-DATENBANK

Bis zum Start der Arbeitsgruppe existierte keine für den gesamten Konzern verbindliche Standardbaubeschreibung. Es gab lediglich unterschiedliche Word-Dokumente, die mehr oder weniger stringent angewendet wurden. In die Datenbank wurden nun veränderte, aktuelle Normen eingearbeitet und fehlende Standarddetails ergänzt. Aktuelle Anforderungen des Konzerns an Nachhaltigkeit im Bauprozess und die wirtschaftliche Umsetzbarkeit wurden dabei erstmals berücksichtigt. Eine Sisyphosaufgabe, denn allein die Masse der vorhandenen Datensätze, deren Sichtung und Überarbeitung stellte eine immense Herausforderung dar, der sich insbesondere Katharina Mayer (Unternehmensbereich Modernisierung / Großinstandhaltung) und Ulrich Rein (Unternehmensbereich Neubau) widmeten. >>>



„WIR WOLLTEN NICHT WAHLLOS NEUE PRODUKTE IN UNSERER STANDARDBAUBESCHREIBUNG ERGÄNZEN. Daher haben wir mit den Produktdeckblättern eine Methode entwickelt, die Produkte in Bezug auf ihre Nachhaltigkeit, Preis, Ästhetik und Dauerhaftigkeit bewertet.“

Katharina Mayer
Fachbereich Projektabwicklung 2, Modernisierung / Großinstandhaltung



Ein interdisziplinäres Team hat die digitale Standardbaubeschreibung erarbeitet (v. l. n. r.): Helge Bitzer, Leiter Unternehmensbereich Neubau, Karin Hendriks, Leiterin Unternehmensbereich Modernisierung/Großinstandhaltung, Robert Lotz, Leiter Fachbereich Projektentwicklung 1, Jochen Höfinghoff, Fachbereich Projektleitung Neubau, Dr.-Ing. Simone Planinsek, Projektleitung Fachbereich Informationssysteme, Projekt- und Innovationsmanagement, Ulrich Rein, Fachbereich Technischer Service Neubau, Dennis Hofmann, Referent der technischen Geschäftsführerin, und Katharina Mayer, Fachbereich Projektentwicklung 2, Modernisierung/ Großinstandhaltung. Nicht im Bild: Hendrik Hoekstra, Leitung Servicecenter Marburg, und Dirk Wagner, Technischer Koordinator Fachbereich Zentrale technische Aufgaben, Modernisierung/Großinstandhaltung



Drei wesentliche Maßnahmen vieler Modernisierungen:
neue Fassaden, Balkone und Bäder

AGILER ENTSTEHUNGSPROZESS MIT PROTOYP-BEARBEITUNG

Den Anforderungen im digitalen Zeitalter entsprechend war es der allseits geäußerte Wunsch, eine IT-gestützte Lösung zu erstellen und zu implementieren. Sie sollte für alle Beteiligten transparent sein und vor allem auch Zeit sparen. Nach rund acht Monaten war es so weit. Dr.-Ing. Simone Planinsek, Fachbereich Informationssysteme, beschreibt den agilen Entstehungsprozess: „Die nun vorliegende Lösung wurde nach den Vorgaben genau jener Unternehmensbereiche entwickelt, die später damit arbeiten sollen. Die IT hat alle Anforderungen zunächst in einer Art Prototyp dargestellt. Dieser wurde in der Projektgruppe diskutiert, technisch kontinuierlich verfeinert und durch die Gruppe erneut geprüft. Das Prozedere wurde so lange fortgesetzt, bis das Ergebnis alle überzeugte.“

LEITUNGSGRUPPE ENTSCHEIDET ÜBER KÜNFTIGE ANPASSUNGEN

Die neue Datenbanklösung ist so strukturiert, dass sie dem Anwender für das auszuführende Bauprojekt eine begrenzte Zahl an Varianten pro Kategorie zur Wahl anbietet. Ein Anmerkungs-fenster erlaubt individuelle Kommentare zu einzelnen Ausführungsschritten. Änderungen oder Ergänzungen der Datenstruktur sind allein der Leitungsgruppe, bestehend aus den Unternehmensbereichsleitern Helge Bitzer und Karin Hendriks sowie, stellvertretend für das Immobilienmanagement, Regionalcenterleiterin Gaby Faust, vorbehalten. Ein neu aufgesetzter Geschäftsprozess regelt, wie mit möglichen Anpassungen zukünftig umgegangen wird. Hendriks: „So wird sichergestellt, dass wir einerseits die Vorteile eines hohen Grades in der Standardisierung nutzen, dabei aber jederzeit flexibel auf sich ändernde Anforderungen – wie beispielsweise neue Normen – reagieren können.“ •



„DIE BAUPRODUKTE WURDEN NACH UNTERSCHIEDLICHSTEN KRITERIEN BEWERTET. Auf dieser Basis haben wir ein Produktdeckblatt entwickelt – als effektives, effizientes und zielführendes Werkzeug, das eine objektive Auswahl von geeigneten Bauprodukten ermöglicht.“

Dirk Wagner
Technischer Koordinator Fachbereich Zentrale technische Aufgaben, Modernisierung/Großinstandhaltung



„DIE STANDARDBAUBESCHREIBUNG IST EIN SEHR NÜTZLICHES TOOL in dem Spannungsfeld zwischen unserem Anspruch, bei baulichen Standards sowie der Wohnausstattung dauerhafte Qualität zu realisieren, und der gebotenen Wirtschaftlichkeit.“

Hendrik Hoekstra
Leitung Servicecenter Marburg



„ES IST AUCH DIE BASIS FÜR EIN KOMPAKTES ZENTRALES NACHSCHLAGEWERK ENTSTANDEN, in dem allgemeine Planungshinweise, Entscheidungskriterien und Anforderungen bauteilbezogen hinterlegt werden können. Lösungen müssen nicht immer wieder neu gedacht werden.“

Ulrich Rein
Fachbereich Technischer Service Neubau



„DIE STBB IST WICHTIG, UM ÜBER ALLE UNTERNEHMENSBEREICHE hinweg den Abstimmungsaufwand in Planung, Koordinierungen und Ausführung zu minimieren. Über den Einkauf von größeren Mengen sichern wir uns gute Preise für qualitativ solide, nachhaltige, gut funktionierende und ansprechende Produkte.“

Robert Lotz
Leiter Fachbereich Projektabwicklung 1



„MIT DER STANDARDBAUBESCHREIBUNG WERDEN WIR UNSEREN AUFTRAG BESSER ERREICHEN, bezahlbaren Wohnraum zu errichten. Es ist eben wirtschaftlicher und schneller eine 1-Kilo-Dose Gummibären zu kaufen als 20 gemischte Tüten.“

Dennis Hofmann
Referent der technischen Geschäftsführerin



KURZ UND GUT:

BAUMASSNAHMEN RENOVIERUNGSCAFÉ

Über 100 Millionen Euro hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt 2018 in die Modernisierung ihrer Bestände investiert. Darunter: Wärmedämmung von Fassaden, neue Balkone, Flur-, Küchen- und Badsanierung, Elektro-Installationen und neugestaltete Außenanlagen. Das verlangt den Mietern einiges ab. Daher richtet die Unternehmensgruppe oftmals während der Bauphase Modernisierungscafés ein. Dort treffen sich die Anwohner bei Kaffee und Kuchen zum Gespräch. Regelmäßig ist zudem ein Vertreter des Unternehmens zur Stelle, um direkt vor Ort Fragen zu klären oder aufzunehmen. •



„In Kassel-Niederzweren treffen sich unsere Mieter immer dienstags zu Kaffee und Kuchen und freitags zu Spielen. Tatsächlich sorgt die Belastung einer Modernisierung dafür, dass soziale Kontakte im Quartier wieder aufleben. Gerade bei älteren Mietern werden Erinnerungen wach, man geht wieder vor die Tür, um gemeinsam etwas zu unternehmen und Lärm und Staub zu entkommen.“

Jennifer Linke
Kompetenzcenter Sozialmanagement
und Marketing, Kassel

ENERGIEEFFIZIENZ NAHWÄRMEVERSORGUNG

Mit einer energetischen Quartiersentwicklung bringt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt ihre Bestände im Darmstädter Stadtteil Bessungen auf einen zeitgemäßen Stand. Sechs Gebäude mit 108 Wohnungen wurden umfangreich modernisiert: Neue Balkone, Hauseingänge, Briefkastenanlagen, Elektroinstallationen, renovierte Treppenhäuser, sanierte Küchen und Bäder werten die Häuser aus dem Jahr 1955 nun deutlich auf.

Wesentlicher Aspekt des Konzepts ist die Wärmeversorgung: Zukünftig werden die Mieter von einer neuen effizienten Heizzentrale aus mit Nahwärme beliefert. Entwickelt wurde das Versorgungskonzept von der Unternehmenstochter MET, die die Heizzentrale auch betreibt. •

Die ersten Wohnungen sind ans Nahwärme-netz angeschlossen (v. l.): Thomas Türkis (Nassauische Heimstätte, Leiter Servicecenter Darmstadt), Urban Keller (Leiter Multimedia/ Contracting, MET), Bauleiter Wolfgang Becker sowie Robert Lotz, Leiter des für die Modernisierung zuständigen Fachbereichs, begutachten die neue Heizzentrale.



PILOTPROJEKT SATELLITEN ALS PROTOTYP

Der Wohnraummangel fordert verträgliche Bestandsergänzungen auf weniger frequentierten Flächen. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt errichtet in Frankfurt-Riederwald zwischen bereits modernisierten Bestandsbauten sogenannte Satelliten und betritt damit Neuland.

Unter dem Schlagwort „Serielles Bauen“ sind die identischen Neubauten ein Pilotprojekt für standardisierte Ergänzungen zwischen bestehenden Häuserzeilen. Für diese interessante Option wurden 6,1 Millionen Euro investiert. Die dreigeschossigen energieeffizienten Gebäude in Massivbauweise sind jeweils 295 Quadratmeter groß und bestehen aus je vier Wohnungen mit Terrasse oder Balkon. •



Die Satellitengebäude in der Vatterstraße sind der Prototyp der Unternehmensgruppe für serielles Bauen.

AUFSTOCKUNG DACH ALS WOHNRAUM

Bauland ist knapp, der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum groß. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt widmet sich auch dem Thema Aufstockungen. Bereits 2016 waren so im Stockhausenweg in Darmstadt-Eberstadt sechs Mietwohnungen entstanden. Im Nachbargebäude wurden weitere sechs neue Penthouse-Mietwohnungen mit 422 Quadratmetern Gesamtfläche und Dachterrasse errichtet und im Mai 2018 bezogen.

Im Rahmen dieser Maßnahme wurden auch die Bestandsgebäude energetisch modernisiert: neue Wärmedämmung, neue Fenster, neue geräumige Vorstellbalkone, neu gestaltete Hauszugänge und Außenanlagen. Mehr als zwei Millionen Euro flossen insgesamt in das innovative Projekt. •

Hoch hinaus: Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt hat ihren Bestand im Stockhausenweg in Darmstadt-Eberstadt modernisiert und aufgestockt.



BAUBEGINN NATURNAHE LEBENSTRÄUME

In Langen baut die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt 53 Doppel- und Reihenhäuser. Gesamtwohnfläche: 8.500 Quadratmeter. Vor allem Familien sollen im Gebiet „Langener Wiesen“ neuen Lebensraum finden. Die Fertigstellung ist für Ende 2020 geplant.

„Die Aufteilung innen ist großzügig und passend für Familien. Terrassen und Dachterrassen sowie Dachstudios sind ebenso vorhanden wie Garagen, Stellplätze und Carports direkt am Haus“, so Helge Bitzer, Unternehmensbereichsleiter Neubau. Alle Häuser würden zudem energiesparend mit Fernwärme versorgt und seien mit einem energieeffizienten Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. Begrünte Dächer sorgen für gesundes Mikroklima. •



„Die Aufteilung innen ist großzügig und passend für Familien. Terrassen und Dachterrassen sowie Dachstudios sind ebenso vorhanden wie Garagen, Stellplätze und Carports direkt am Haus.“

Helge Bitzer
Unternehmensbereichsleiter Neubau

NEUBAUPROJEKT HÄHERWEG IM ZEITPLAN

Im Häherweg in Wiesbaden-Kohlheck entstehen 80 moderne und energieeffiziente Wohnungen mit rund 6.500 Quadratmetern Wohnfläche. 36 Prozent davon sind gefördert. Kurz vor Weihnachten 2018 wurde das Richtfest für die vier neuen Gebäude gefeiert. Die Gebäude mit Satteldach passen sich in Höhe und Kubatur in die umliegende Bebauung ein.

Für das Bauvorhaben wurden Ende 2017 104 nicht mehr sanierungsfähige Kleinwohnungen aus den 1950er Jahren abgerissen. Die Neubauten, die nun an gleicher Stelle 40 Prozent mehr Wohnraum schaffen, verfügen als KfW-55-Häuser über einen energetischen Standard weit über dem Durchschnitt. Dennoch sind sie auch für Menschen mit geringerem Einkommen erschwinglich. •



80 moderne und energieeffiziente Wohnungen mit rund 6.500 Quadratmetern Wohnfläche entstanden auf den Flächen der 2017 abgerissenen Neubauten.

KAUFEN, PLANEN, BAUEN...



„Wir wünschen uns auf Lincoln eine Durchmischung – hinsichtlich Einkommen, Herkunft, Handicaps. Das ergibt einen bunten Mix, von dem wir hoffen, dass er sich in den kommenden Jahrzehnten gut entwickeln wird.“

Jochen Partsch
Oberbürgermeister
der Stadt Darmstadt

INVESTIERT

... DAS WAR AUCH 2018 ANGESAGT! WOHNRAUM ZU SCHAFFEN HATTE FÜR DIE UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT OBERSTE PRIORITÄT.

Vier Ankäufe wurden im vergangenen Jahr getätigt – darunter auch ein schlüsselfertiges Projekt. Für die erworbenen 54.958 Quadratmeter Grundstücksfläche investierte der Konzern stolze 97,69 Millionen Euro. Auf den Arealen sollen später rund 1.000 Wohnungen entstehen, etwa 310 davon – 31 Prozent – gefördert. Die Gesamtinvestitionssumme wird nach Realisierung aller Bauvorhaben circa 312 Millionen Euro betragen.

DARMSTADT, LINCOLN-SIEDLUNG: HOUSING AREA NEU BELEBT

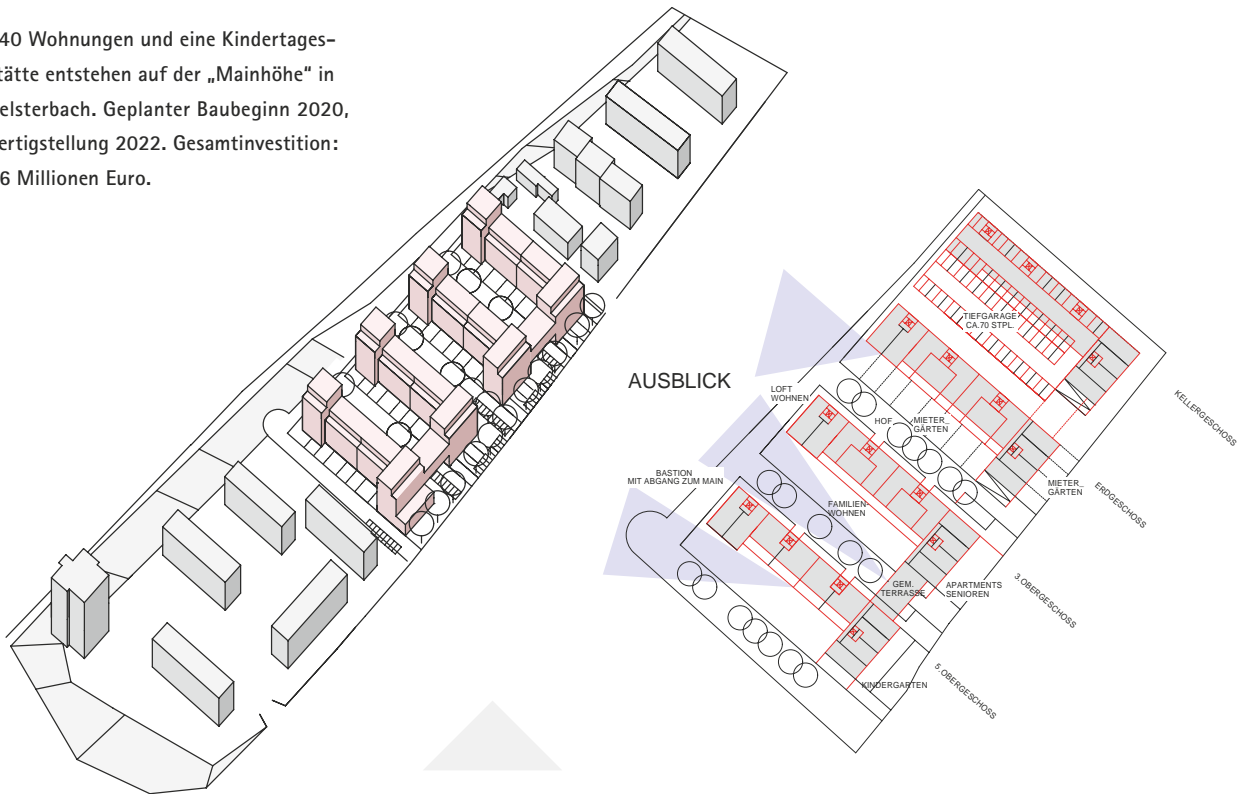
Konversion der Lincoln-Siedlung in Darmstadts Süden: Auf dem Gelände der ehemaligen Housing Area entsteht ein lebendiges Quartier mit Miet- und Eigentumswohnungen sowie einer grünen Achse. 2008 vom US-Militär aufgegeben, wurden die Kasernen ab 2014 von der bauverein-Tochter BVD New Living GmbH & Co. KG erschlossen und vermarktet. Ein 15.500 Quadratmeter großes Grundstück erwarb die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt. Sie wird mit dem Bau von rund 225 Wohnungen – 45 Prozent davon gefördert – und Gewerbeeinheiten zur Revitalisierung beitragen. Teil des Gesamtprojekts sind auch eine Grundschule und zwei Kitas. Die Wohnungen der Unternehmensgruppe mit einer Wohnfläche von circa 17.300 Quadratmetern werden als Passivhäuser errichtet. Vorgesehen ist eine Blockrandbebauung mit Zeilen- oder Punkthäusern dahinter. Neben guter ÖPNV-Anbindung umfasst ein Mobilitätskonzept Carsharing und Leihräder. Baubeginn: voraussichtlich 2021, Fertigstellung: 2023. Gesamtinvestitionen: 68,4 Millionen Euro. •

KASSEL, FRANKFURTER STRASSE: WOHNSTUBE STATT AMTSSTUBE

Das ehemalige Versorgungsamt in der Frankfurter Straße in Kassel macht Platz für Mietwohnungen. An exponierter Stelle entsteht so eine städtebaulich ansprechende Nachnutzung, die auch dem wachsenden Bedarf entgegenkommt. Der Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBiH) verkaufte das Grundstück im August 2018 an die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt. Das solitäre Gebäude aus den 1960er Jahren wird ersetzt durch Straßenrandbebauung mit Läden im Erdgeschoss. Ein eigenes Nachbargrundstück wird in die Projektierung einbezogen. Vorgesehen sind ferner ein Quartiersplatz, ein Gebäude mit Nahversorger, 3.500 Quadratmeter Gewerbefläche und 285 Tiefgaragenplätze. Von den voraussichtlich 335 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von circa 25.000 Quadratmetern werden rund 25 Prozent gefördert sein. Investitionen: rund 106 Millionen Euro. Geplanter Baubeginn: 2021. Die Fertigstellung wird für 2023 anvisiert. •



240 Wohnungen und eine Kindertagesstätte entstehen auf der „Mainhöhe“ in Kelsterbach. Geplanter Baubeginn 2020, Fertigstellung 2022. Gesamtinvestition: 66 Millionen Euro.



MAINHÖHE KELSTERBACH: ALT WEICHT NEU!

86 veraltete Wohnungen aus den 1950er Jahren mit circa 4.300 Quadratmetern Wohnfläche auf der Mainhöhe in Kelsterbach weichen 240 Neubauwohnungen – davon 160 frei finanziert und 80 gefördert – mit rund 18.900 Quadratmetern Wohnfläche sowie einer Kindertagesstätte. Damit vervierfacht sich das Wohnpotenzial! Hinzu kommen 300 Stellplätze in zwei Tiefgaragen. Die beiden geplanten Wohnhöfe sind zum Main hin offen – mit bester Aussicht zum Taunus. Vorgesehen sind Familienwohnungen mit Mietergärten und Dachterrassen, Apartments, Turmwohnungen in gehobenem Standard. Für hohe Aufenthaltsqualität sorgen Spielplätze und Ruhebereiche. Gesamtinvestition: rund 66 Millionen Euro. Der Baubeginn ist für 2020 vorgesehen, die Fertigstellung für 2022. •



„Die vier Projekte aus 2018 verdeutlichen die Bandbreite der Projektentwicklung – darunter: Abbruch und Neubau im Bestand, erfolgreiche Beteiligung an Bieterverfahren, schlüsselfertige Ankäufe, frei finanzierten und geförderter Wohnungsbau.“

Reimund Kaleve
Leitung Akquisition
und Projektentwicklung

OFFENBACH, GOETHERING: WOHNEN AM STADTEINGANG

Neues Entrée in Offenbach: Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt hat mit der Berliner Consus Real Estate AG über deren Tochter CG Gruppe AG den Kauf von 205 schlüsselfertigen Wohnungen in Offenbach-Kaiserlei getätigt. Die Wohnungen, 34 davon gefördert, werden am Goethering gebaut – nahe des vom Konzern schon 2016 erworbenen Goethequartiers sowie des bereits fertiggestellten Projekts Heimathafen. Neben circa 14.400 Quadratmetern Gesamtwohnfläche und 340 Quadratmetern Gewerbefläche entstehen rund 110 Tiefgaragenplätze. Die sechs- bis siebengeschossigen Wohngebäude werden als Blockrandbebauung errichtet – mit grünen Wohnhöfen. Die Bandbreite reicht von 1,5- bis zu Fünf-Zimmer-Wohnungen, alle beheizt und gekühlt von einer Geothermie-Anlage. Die Gesamtinvestition beträgt 71,2 Millionen Euro. •



WANTED

WIR SUCHEN FLÄCHEN UND IMMOBILIEN!

Als Antwort auf den Wohnungsmangel wird die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt ihren Bestand an Mietwohnungen deutlich erhöhen. Entwickelt werden Projekte für den Geschosswohnungsbau ab drei Vollgeschossen sowie Reiheneigenheime ab einer Größenordnung von 100 Wohneinheiten mit vorzugsweise geringem Gewerbeanteil. Weitere Voraussetzung: eine gute Anbindung an den ÖPNV. In ausgewählten Lagen werden auch Eigentumswohnungen errichtet. Die Suche nach geeigneten Flächen oder Immobilien zur Umnutzung wird auch 2019 mit Nachdruck fortgesetzt. Gefragt sind:

NEUBAUGRUNDSTÜCKE

- | auch mit Bestandsbebauung
- | vorzugsweise in Frankfurt am Main
- | im erweiterten Rhein-Main-Gebiet
- | in guten Lagen von Kassel, Fulda, Gießen und Marburg

GEWERBEIMMOBILIEN

- | die sich zur Umnutzung in Wohnraum eignen
- | in mittleren bis sehr guten innerstädtischen Lagen

KONVERSIONSFLÄCHEN

- | die sich wohnungswirtschaftlich entwickeln lassen



Schlüsselfertiger Zukauf von der Consus Real Estate AG über deren Tochter CG Gruppe: 205 Wohnungen und Gewerbe-
flächen. Fertigstellung im Jahr 2021.
Investment: 71 Millionen Euro.

FRÜHER HIGHTECH-STANDORT UND BRAUEREI – HEUTE AUF DEM WEG ZUM WOHNQUARTIER

BEZAHLBAREN WOHNRAUM SCHAFFEN, POSITIVE QUARTIERSENTWICKLUNGEN FÖRDERN, AREALE STÄDTEBAULICH AUFWERTEN: DIESE ZIELE VERFOLGT DIE UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE I WOHNSTADT IN FRANKFURT-BOCKENHEIM UND KASSEL.

Ein lebendiges Wohnquartier mit klangvollem Namen: Das „Schönhof-Viertel“ entsteht dort, wo jahrelang Verwaltungsgebäude, Produktionshallen, Brachen und Parkplätze die Optik bestimmten. Zusammen mit dem börsennotierten Wohnentwickler Instone Real Estate realisiert die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt das Projekt auf dem ehemaligen Siemens-Areal im Frankfurter Stadtteil Bockenheim. Kleinere Flächen im direkten Umfeld wurden zugekauft. Rund 125.000 Quadratmeter haben die beiden Unternehmen in den Jahren 2015 bis 2017 im östlichen Bereich des Planungsgebietes „Südlich der Rödelheimer Landstraße“ erworben. 2019 werden erste Bauanträge eingereicht, 2024 soll alles fertig sein.

GRUNDSCHULE, SPORTHALLE, WOHNUNGEN – ALLES UNTER EINEM DACH

Die Entwicklung des Viertels im Frankfurter Stadtteil Bockenheim nahm bereits Ende 2018 konkrete Formen an: Mit einem europaweiten Architektenwettbewerb bereiten die Unternehmensgruppe und Instone Real Estate in Abstimmung mit der Stadt Frankfurt die Bebauung der ersten beiden Baufelder vor. Rund 100 Büros hatten sich gemeldet, zwölf wurden ausgewählt. Die

Entscheidung, wer den Zuschlag erhält, fiel im März. Entscheidend sind die vier Hauptbewertungskriterien: städtebauliche Konzeption, Erfüllung von Raumprogramm und funktionalen Anforderungen, gestalterische und räumliche Qualität, Wirtschaftlichkeit. Aufgabe der Wettbewerbsteilnehmer ist es, eine Planung für das künftige Zentrum zu entwerfen. Es verbindet auf rund 17.000 Quadratmetern die Wohnquartiere im Osten und Westen des Viertels mit ihren insgesamt rund 2.000 Wohnungen. Mit seinen beiden Gebäudekörpern und dem Quartiersplatz dazwischen bildet es das städtebauliche Rückgrat. Im nördlich davon gelegenen Gebäude sind Einzelhandel, Wohnungen und eine Kita vorgesehen. Südlich werden erstmals in Frankfurt eine Grundschule samt Sporthalle sowie Wohnungen unter einem Dach untergebracht. Für das gesamte Quartier streben die Projektpartner eine hohe architektonische Vielfalt und Qualität an. „Im Zuge der Bebauung des Schönhof-Viertels wird es noch weitere Architektenwettbewerbe geben“, erklärt Dr. Constantin Westphal, Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt. „Der bereits 2018 angelaufene ist angesichts der Größe der Baufelder und der unterschiedlichen Nutzergruppen jedoch der komplexeste.“ >>>



„Das Schönhof-Viertel bietet ein ganzheitliches, modernes Quartierskonzept, das Wohnen, Arbeiten und Erholung in sich vereint. Hier können beide Unternehmen ihre Expertise bei der Entwicklung von innerstädtischen Quartieren hervorragend einbringen.“

Dr. Constantin Westphal
Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt



„An diesem zentralen Platz wird ein Großteil der Infrastruktur des künftigen Schönhof-Viertels entstehen. Insofern ist es planerisch nicht nur sinnvoll, sondern unumgänglich, dass hier zuerst geplant und gebaut wird.“

Ralf Werner
 Instone-Niederlassungsleiter Rhein-Main
 zum europaweiten Architektenwettbewerb für die ersten beiden Baufelder

Das Schönhof-Viertel: Gemeinsames Projekt in Frankfurt-Bockenheim mit dem Partner Instone Real Estate Development GmbH & Co. KG. Hier entstehen über 2.000 Wohnungen, Gewerbeflächen sowie Nahversorgung, eine Schule, Kindertagesstätten und ein Quartierspark.





Die geplanten Wohnungen im neuen Martini-Quartier verfügen über eine gute ÖPNV-Anbindung und – dank einer Kooperation vor Ort – auch über Carsharing. Die Mieten bleiben dennoch bezahlbar.

Ein historisches Gewerbeareal wird zum modernen Wohn-, Lebens- und Arbeitsraum: Das frühere Gelände der Martini-Brauerei erfährt einen besonderen Relaunch.




„Die Innenentwicklung reduziert den Verbrauch neuer Flächen und unterstützt uns in unseren Bemühungen, den wachsenden Bedarf an Wohnraum zu decken.“

Christof Nolda
Stadtbaurat Kassel

Ein 2.270 Quadratmeter großes Teilgrundstück in der Kölnischen Straße, im Stadtteil „Vorderer Westen“ und Teil der Kasseler Kernstadt, erwarb die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt. Ihr Plan: 37 frei finanzierte und neun geförderte Mietwohnungen mit rund 3.100 Quadratmetern Wohnfläche in einer drei- und fünfgeschossigen Blockrandbebauung. Hinzu kommen zwei Gewerbeeinheiten mit etwa 870 Quadratmetern und 33 Tiefgaragenstellplätze. Baubeginn ist im Herbst 2019. Rund 12,5 Millionen Euro investiert die Unternehmensgruppe in das Projekt.

**EIN NEUBAUVORHABEN
MIT HISTORISCHER REMINISZENZ**

„An dieser Stelle wird in den nächsten Jahren ein vielfältiges, modernes Quartier zum Wohnen, Arbeiten und Wohlfühlen entstehen. Im Sinne dieser urbanen Vielfalt wird zudem das neue Mobilitätskonzept der Unternehmensgruppe direkt vor den Wohnstadt-Gebäuden verwirklicht: dank der Kooperation mit einem Carsharing-Anbieter und der sehr guten Anbindung an Busse und Straßenbahnen“, ergänzt Jürgen Bluhm, Leiter des Regionalcenters in Kassel. Alle Wohnungen werden zudem zu bezahlbaren Mieten angeboten. Charmantes i-Tüpfelchen: Die erhaltenswerte Bausubstanz der ehemaligen Brauerei soll in den neuen Stadtteil integriert werden – Historie als identitätsstiftendes Element. ●

**KASSEL: WOHNEN UND GEWERBE,
WO FRÜHER BIER GEBRAUT WURDE**

Das ehemalige Brauereigelände „Martini-Quartier“ in Kassel, gelegen zwischen Emmerich-, Uhland-, Hardenberg- und Kölnischer Straße, umfasst stolze 15.000 Quadratmeter und ist so groß wie zwei Fußballfelder. Die Fläche in einem von der Gründerzeit geprägten Viertel fiel jedoch nicht en bloc an einen Großinvestor, sondern wurde in zehn Einheiten aufgeteilt und an unterschiedliche Bauherren verkauft. Dort entstehen 170 Wohnungen, Büros, Praxen und Geschäfte. Sie werden dringend gebraucht, denn Kassel und seine Wirtschaftsregion sind Einzugsgebiet für rund eine Million Menschen.

KURZ UND GUT:

WOHNRAUM

4.900 WOHNUNGEN BIS 2021



Dank guter wirtschaftlicher Ergebnisse, erfolgreicher Grundstücks- und Objekt-Akquise sowie zahlreicher in 2018 gestarteter Neubauvorhaben hat die Unternehmensgruppe beste Voraussetzungen geschaffen, ihr angestrebtes Ziel zu erreichen: Bis 2021 soll das Bestandsportfolio um 4.900 Wohnungen erweitert werden. Damit folgt das Wohnungsunternehmen seinem Landesauftrag, insbesondere in den hessischen Ballungsräumen zeitnah für mehr bezahlbaren Wohnraum zu sorgen.

Der Schwerpunkt liegt dabei auf dem Neubau sowie dem schlüsselfertigen Erwerb von Wohnungen für untere und mittlere Einkommensklassen und Familien. Parallel wird die Suche nach Baugrundstücken intensiv fortgesetzt. Insgesamt festigt die Gruppe somit aufs Neue ihre Rolle als zentraler Baustein und erfolgreiches Instrument der Wohnungspolitik für die Hessische Landesregierung. •

NEUBAU

IM ZEICHEN DES APFELS



Günstige Mieten, ein Wohnungsmix für Senioren, Singles und Familien, eine hervorragende Infrastruktur sowie Naherholungsmöglichkeiten im Frankfurter Grüngürtel und an der Nidda – die Melagärten in Frankfurt-Preungesheim kommen den Bedürfnissen ihrer zukünftigen Mieter in vielerlei Hinsicht entgegen.

In der Boskoopstraße gebaut, lag die Benennung nach dem italienischen Wort für Apfel – Mela – nahe. Damit werden auch Naturnähe und Klimafreundlichkeit des Neubauprojekts unterstrichen: Im Passivhaus-Standard entstehen in drei Baukörpern 76 Mietwohnungen mit einer von Solarthermie unterstützten Warmwasserbereitung und eigenen Pacht-Mietergärten, in denen Obst und Gemüse angebaut werden kann. Damit greift das Wohnungsunternehmen bewusst eine Tradition des Frankfurter Architekten und Stadtplaners Ernst May aus den 20er Jahren des vorigen Jahrhunderts auf. •

SCHLÜSSELFERTIG REBSTOCK: DA-VINCI-GARTEN



Mit dem Da-Vinci-Garten in Frankfurt-Rebstock hat das Wohnungsunternehmen erstmals ein schlüsselfertiges Objekt gekauft. Gebaut wird das Projekt vom bundesweit tätigen Immobilienentwickler Instone Real Estate. Das Bauvorhaben an der Leonardo-da-Vinci-Allee umfasst 85 frei finanzierte und 36 geförderte Wohnungen sowie eine vierzügige Kita im Erdgeschoss, in der bis zu 60 Kinder betreut werden.

Das Wohnungsangebot richtet sich an sehr unterschiedliche Nutzergruppen: an den Single-Haushalt und das Ehepaar ebenso wie an Familien mit Kindern. Alle Wohnungen werden im Energiestandard KfW Energieeffizienzhaus 55 errichtet. Das Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe des Rebstock-Parks fügt sich nahtlos ein in die Bau- und Entwicklungstätigkeit der Unternehmensgruppe in der Main-Metropole. Die Fertigstellung ist für Dezember 2019 geplant. •

KURZ UND GUT:

QUARTIERSERGÄNZUNG NEUBAU ENGELSRUHE



Richtfest mit Richtspruch (v. l. n. r.): Frankfurts Oberbürgermeister Peter Feldmann, Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin der Unternehmensgruppe, Sascha Schäfer, der den Richtspruch verlas, und Dr. Constantin Westphal, ebenfalls Geschäftsführer der Unternehmensgruppe

Zwei Mehrfamilienhäuser mit 35 Mietwohnungen und circa 2.700 Quadratmetern Gesamtwohnfläche entstehen in der „Engelsruhe“ in Unterliederbach – alle mit Gartenzugang, Terrasse, Balkon oder Dachterrasse. Geplant ist ein interessanter Mix aus kleinen und großen Wohnungen für alle Altersgruppen und Familienstrukturen.

Zusätzliches Plus der Quartiersergänzung: Die neuen Bewohner finden gewachsene Strukturen und funktionierende Nachbarschaften vor. Beide Gebäude bieten zudem modernen Wohnkomfort und werten das Viertel mit überwiegend sozial geförderten Gebäuden aus den Jahren 1930 bis 1970 optisch auf. Acht im Bauvorhaben integrierte Maisonette-Wohnungen überzeugen durch ihren außergewöhnlichen Zuschnitt. Die Baukosten betragen rund 7,5 Millionen Euro. •

SCHLÜSSELFERTIG START FÜR GOETHEQUARTIER



Gute Laune bei der Grundsteinlegung (v. l. n. r.): Dr. Constantin Westphal, Monika Fontaine-Kretschmer, beide Geschäftsführer Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt, Wohnungsbauministerin Priska Hinz, Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt, Iris Dilger, Geschäftsführerin DIE WOHN-KOMPANIE Rhein-Main, Architekt Michael A. Landes und Offenbachs Baudezernent Paul-Gerhard Weiß

Auf einer brachliegenden, über 1,8 Hektar großen Gewerbe- und Lagerfläche zwischen Kaiserlei-Kreisel und S-Bahn-Haltestelle „Ledermuseum“ entstehen 327 Mietwohnungen, 83 davon gefördert, sowie Einzelhandels-, Büro- und Gewerbeflächen. Die Fertigstellung des Goethequartiers, im Jahr 2018 größtes Wohnungsbauprojekt in Offenbach, ist für 2022 geplant.

Verantwortlich für die Schaffung des Baurechts sowie die Gesamtentwicklung ist die Wohnkompanie. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt erwirbt das Projekt schlüsselfertig. Das neue Quartier leistet zudem einen signifikanten Beitrag zum städtebaulichen Fortschritt in der Region: In Zukunft werden alle aus Richtung Frankfurt Kommenden nicht mehr von einer Industriebrache empfangen, sondern von einem attraktiven und lebendigen Wohnquartier mit umfassender Nahversorgung. •

MIETWOHNUNGSBAU SPATENSTICH SANGZEILEN



Spaß beim Spatenstich (v. l. n. r.): Architekt Roland Effgen, Bürgermeister Thomas Alber, Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal und Holger Lack, Leiter des zuständigen Regionalcenters der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

Auch in der Wetterau wird fleißig gebaut! Im Südwesten von Rosbach v.d. Höhe entsteht auf einer Fläche von rund 11,6 Hektar Wohn- und Lebensraum für etwa 1.000 Menschen – vor allem Eigentümshäuser und -wohnungen sowie ein Wohn- und Pflegezentrum für Senioren. Doch auch Mieter werden in der „Sang“ fündig: Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt errichtet dort bis Frühjahr 2020 insgesamt 66 neue Mietwohnungen. Die Anordnung der Gebäude in drei Häuserzeilen mit acht Eingängen verleiht dem Projekt seinen klangvollen Namen: „Sangzeilen“.

Mit dem Neubau dieser günstigen frei finanzierten Wohnungen vergrößert das Wohnungsunternehmen sein Angebot vor Ort auf knapp 80 Einheiten. Parallel schließt es damit zu den Nachbarkommunen Friedberg und Friedrichsdorf auf, wo es bereits 103 beziehungsweise 119 Wohneinheiten unterhält. •

MEDIENVIELFALT

*DIE UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE I
WOHNSTADT KOMMUNIZIERT MIT IHREN UNTERSCHIEDLICHEN
STAKEHOLDERN IN VIELFÄLTIGEN MEDIEN PUNKTGENAU.*

**KOMMUNEN,
POLITIK,
WIRTSCHAFT**



„POLISVISION – MAGAZIN FÜR STADTENTWICKLUNG, FLÄCHEN- UND IMMOBILIENMANAGEMENT“

Das Kundenmagazin informiert Kommunen, Verbände, Politik und Wirtschaft über aktuelle thematische und strategische Schwerpunkte, Projekte, Kooperationen, Veranstaltungen und Erfolge der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt. In den letzten 12 Jahren hat sich das frei zu abonnierende Magazin mit einer Auflage von nahezu 9.000 Exemplaren als feste Informationsgröße im Markt etabliert.

„POLISWEB“

Die Plattform versteht sich als Online-Erweiterung des Kundenmagazins „PolisVision“. Längere Fachartikel, Termine und Themen, die in den jeweils aktuellen Print-Ausgaben nicht mehr berücksichtigt werden konnten, werden dort für interessierte Kunden, Geschäfts- und Kooperationspartner sowie Medienvertreter eingestellt. In einem zweiten Schritt werden 2019 ein Blog, Podcasts und weitere Links ergänzt.

WWW.NAHEIMST.DE

Unter dem Dach dieser zentralen Website finden sich alle Informationen rund um Aufgaben und konkrete Vorhaben in den zahlreichen Geschäftsfeldern des Konzerns. Ebenso führt die Seite Links zu den Webauftritten der Tochterunternehmen und Marken der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt:
www.nh-projektstadt.de // www.met-hessen.de // www.bauland-offensive-hessen.de // www.hubitation.de

FIRMEN-YOUTUBE CHANNEL

Hier ebenfalls integriert: Image-Filme sowie filmische Beiträge zu aktuellen Stadt- und Projektentwicklungen, Veranstaltungen etc. Der Channel ist mit der Homepage bereits verlinkt, in Kürze auch mit „PolisWeb“. •

MIETER



„MITTENDRIN“

In der Mieterzeitung „mittendrin“ ist für jeden Mieter der fast 60.000 Wohnungen etwas dabei. Die redaktionellen Inhalte reichen von neuen Bau- und Modernisierungsvorhaben über Siedlungsporträts und Nachbarschaftsaktivitäten bis zu neuesten Entwicklungen in der Unternehmensgruppe. Hinzu kommen unterhaltsame Kinderseiten, attraktive Reiseangebote oder Mieter-Rezepte. Alle Mieter können jederzeit Anregungen geben und Beiträge einreichen.

WWW.WOHNEN-IN-DER-MITTE.DE

Die Website gibt Informationen zu den Wohnungsbeständen, geplanten Bauprojekten, zu Mieter-Services, Dienstleistungen wie Ferienprogrammen, Reisen, Themen-Workshops, Terminen und Veranstaltungen. Parallel dazu bietet sie ein Tool zur Wohnungssuche in den Siedlungen der Unternehmensgruppe.

FIRMEN-YOUTUBE CHANNEL

Hier finden sich Siedlungsporträts und Filme zu besonderen Maßnahmen, Festen oder Workshops in den Siedlungen und Quartieren der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt: Mieterfeste, Kinderferienprogramme, Workshops etc. •

MITARBEITER



„EINBLICK“

Die Mitarbeiterzeitung „einBlick“ ist ein unverzichtbares internes Kommunikationstool, um Mitarbeitern der Unternehmensgruppe strategische Ziele und Richtungen nahezubringen und Unternehmenswerte zu vermitteln. Die Publikation ist gedacht zur Vermittlung von aktuellen Nachrichten rund ums Unternehmen und bietet Raum für Hintergrundberichte, Reportagen, Porträts oder Themen-Specials. Der „einBlick“ möchte Mitarbeiter „ins Boot holen“, mehr Transparenz ins Unternehmen bringen, Akzeptanz, Vertrauen und Motivation stärken.

INTRANET

Der seit zwei Jahren etablierte Nachrichtenkanal bündelt innerbetriebliche Informationen. Er beschleunigt die Informationsströme im Konzern, befördert bereichsübergreifend Austausch und Kooperation und stellt alle relevanten Dokumente für die tägliche Arbeit bereit. Neuigkeiten – bspw. rund um geschäftliche Abschlüsse oder Erfolge – können rasch und gezielt verbreitet werden.

FIRMEN-YOUTUBE CHANNEL

Hier finden sich Filme zu Recruiting-Maßnahmen oder Erklärvideos zu den Dienstleistungen und Services, die der Konzern seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bietet. •

OFFENSIV



“

„VOR ERARBEITUNG EINES RAHMENPLANS SOLLTE EINE GRÜNFLÄCHE VON 20 HEKTAR AUF ENTWICKLUNGSPOTENZIALE HIN UNTERSUCHT UND ÜBER DIE MACHBARKEITSSTUDIE DIE WIRTSCHAFTLICHKEIT DARGESTELLT WERDEN. WIR ERWARTETEN AUCH IMPULSE FÜR DAS STÄDTEBAULICHE KONZEPT, DA WIR MIT EINER SOLCHEN FLÄCHE NEULAND BETRETEN.“

Sandro Zehner, Bürgermeister der Stadt Taunusstein

”

VOLLTREFFER BAULAND-OFFENSIVE HESSEN: POTENZIAL FÜR 11.300 NEUE WOHNUNGEN!

13 FERTIGGESTELLTE PROJEKTE, 16 IN BEARBEITUNG UND 11 IN PRÜFUNG:
DIE ZWISCHENBILANZ 2018 DER BAULAND-OFFENSIVE HESSEN (BOH) MIT
AKTIVITÄTEN IN BISLANG 24 KOMMUNEN KANN SICH SEHEN LASSEN.

Eines ist klar: Neben finanziellen Mitteln werden vor allem Bauland und baureife Grundstücke benötigt, um dem akuten Mangel an bezahlbaren Wohnungen entgegenzusteuern. Mit der Bauland-Offensive Hessen (BOH) haben das Land und die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt schon 2017 ein wirkungsvolles Instrument geschaffen. Sie unterstützt Kommunen bei der raschen Entwicklung von Bauland. 2018 ging es mit großen Schritten weiter voran: Bislang gab es 78 Anfragen aus insgesamt 24 hessischen Kommunen. 11 dieser Flächen sind noch in Prüfung, 16 in Bearbeitung und 13 wurden bereits fertiggestellt. 1,3 Millionen Euro stellt das Land für die Voruntersuchungen potenzieller Flächen zur Verfügung. Insgesamt wurden bislang insgesamt 377 Hektar Land geprüft – davon sind 219 Hektar Nettobauland, 117 Hektar haben Wohnbau-Potenzial für ca. 11.300 Wohnungen.

DANK BOH RÜCKT EINE PROFESSIONELLE UMSETZUNG IN GREIFBARE NÄHE

Für die Verantwortlichen in Städten und Gemeinden ist die Bauland-Offensive Hessen eine professionelle Lösung, die das Land über eine gleichnamige

Tochter der Unternehmensgruppe anbietet. Die BOH soll die Kommunen primär bei der Mobilisierung von Flächen für bezahlbaren Wohnraum unterstützen. Im Vordergrund stehen dabei die Untersuchungen der jeweiligen Entwicklungspotenziale der vorzugsweise integrierten Lagen. Oft handelt es sich um Areale, die bisher mindergenutzt und sogar brachgefallen waren. Für diese Gebiete sollen im ersten Schritt wirtschaftlich tragfähige Nachnutzungsstrategien aufgezeigt werden. BOH-Expertise ist dann auch bei der Aufstellung einer Bauleitplanung gefragt. Die weitere Entwicklung und spätere Vermarktung der baureifen Grundstücke an potenzielle Investoren, im Auftrag der Kommune, gehören ebenfalls zum Aufgabenspektrum. Die aktuell angetragenen Flächen sind zwischen 0,5 und 74 Hektar groß. Häufigster Grund für eine Ablehnung war eine zu geringe Größe.

ENTWICKLUNGSPROZESSE BESCHLEUNIGEN MIT UNTERSTÜTZUNG BEI KOMPLEXEN FRAGEN

Auf Basis bisheriger Erfahrungen resümiert Gregor Voss, Leiter der Stadtentwicklung Süd der Projekt-Stadt und zuständig für die BOH, dass es in nahezu jeder Kommune mögliche Flächen für

>>>



„Die Verteilung der Anfragen zur BOH deckt sich sehr gut mit den Kommunen, für die das Institut für Wohnen und Umwelt in Darmstadt ein Wohnungsdefizit ausgewiesen hat.“

Monika Fontaine-Kretschmer
Geschäftsführerin der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt



„Wir sprechen hier über ein enormes Flächenpotenzial für rund 11.300 neue Wohnungen. All unsere Maßnahmen ebnen hessischen Städten und Gemeinden einen Weg, das drängende Problem des Wohnungsmangels in Hessen in den Griff zu bekommen.“

Gregor Voss

Leiter Fachbereich Stadtentwicklung Süd der ProjektStadt,
verantwortlich für die Bauland-Offensive Hessen

Bauland-Entwicklung gäbe. Das könne Ackerland oder Bauerwartungsland sein, aber auch Brachflächen mit vorheriger industrieller Nutzung, Konversionsflächen, Abrundungsflächen am Stadt- oder Ortsrand. Aus verschiedenen Gründen komme der Entwicklungsprozess dort nicht in Gang oder sei ins Stocken geraten – aufgrund einer Vielzahl von Widerständen. „An diesem Punkt setzt die Bauland-Offensive an“, so Voss. „Sie will Konflikte lösen, Hemmnisse beseitigen, Flächenpotenziale – vor allem für die Innenentwicklung – aktivieren, deren Entwicklung beschleunigen, bezahlbaren Wohnraum schaffen und damit auch attraktiven Städtebau fördern.“

Kommunen werden vielfältig unterstützt: Bei der Auswahl der Flächen und Verfahren, deren Entwicklung, der Schaffung von Baurecht, der Abwägung fachlicher und politischer Aspekte

sowie bei Vermarktung und Beteiligung der Betroffenen – einschließlich Bürgerinnen und Bürger. Die BOH greift auch dann ein, wenn Kommunen vor dem Finanzierungsrisiko zurückschrecken: Sie sichert sie durch Darlehen bei der Wirtschafts- und Infrastrukturbank, durch Landesbürgschaften sowie Zuschüsse bei der ersten Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Areale ab. Sollte sich eine Stadt oder Gemeinde im Zuge der Umsetzungsphase für eine treuhänderische Zusammenarbeit mit der BOH entscheiden, würde das Haushaltsrisiko dadurch minimiert. Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin der Unternehmensgruppe: „Die Bauland-Offensive ist keine Konkurrenz für Entwickler aus der Privatwirtschaft, denn sie mobilisiert ausschließlich Flächen, die aufgrund unterschiedlichster Situationen bisher nicht im Fokus privater Akteure standen.“ •



ANFRAGEN FÜR **78** FLÄCHEN

11 IN PRÜFUNG

16 IN BEARBEITUNG

13 FERTIGGESTELLT

38 NICHT GEEIGNET



IN BEARBEITUNG / FERTIGGESTELLT

377 HA FLÄCHEN IN BEGUTACHTUNG

219 HA NETTOBAULAND

177 HA WOHNFLÄCHENPOTENZIAL

POTENZIAL FÜR CA. **11.300** WOHNUNGEN

HINGEHÖRT

STIMMEN AUS DEN KOMMUNEN



„Mit zwei Flächen gingen wir ins Rennen: Dank Bauland-Offensive liegt jetzt für beide eine Machbarkeitsstudie vor, die Wohnbebauung, Grünflächen und einen Quartiersplatz verbindet. Neben bezahlbaren und frei finanzierten Wohnungen ist auch Raum für Senioren und/oder Studenten vorgesehen.“

Halil Öztas
Bürgermeister der Stadt Heusenstamm
Landkreis Offenbach



„Wir haben die BOH mit einer Machbarkeitsstudie für die 28 Hektar große Siedlungserweiterungsfläche Marxheim II beauftragt. Sie soll zeigen, ob die Entwicklung preisgünstigen Wohnraums dort wirtschaftlich realisierbar ist und welche weiteren Schritte umsetzbar sind.“

Wolfgang Exner
Erster Stadtrat und Baudezernent
der Kreisstadt Hofheim am Taunus



„Als originär kommunale Verwaltung haben wir nicht das Entwicklungs-Know-how der BOH. Zudem bietet sich über die mögliche treuhänderische Verwaltung des Projekts durch die BOH die Chance, größere innerstädtische Areale zu entwickeln, ohne zu sehr den Haushalt zu belasten.“

Christof Nolda
Stadtbaurat der Stadt Kassel



„12 Hektar Baugebiet nachhaltig entwickeln – mit differenziertem Wohnraumbedarf, unterschiedlichen Bauformen, Schallschutz, Artenschutz, kleinteiligen Besitzverhältnissen. Daraus resultieren zahlreiche Fragen zu Eignung, Realisierung und Aufwand. Eine BOH-Machbarkeitsstudie liegt bereits vor.“

Matthias Baaß
Bürgermeister der Stadt Viernheim

ERFOLGREICH

„MITTELS KONZEPTVERGABE HABEN WIR IN KELSTERBACH ERFOLGREICH UNSERE ZIELE FÜR EINE ‚NEUE MITTE‘ GEMEINSAM MIT EINER INVESTORENGEMEINSCHAFT REALISIERT – MIT AKTIVER BEGLEITUNG KOMMUNALER ENTSCHEIDUNGSTRÄGER, KOMPETENTER EXTERNER BERATER SOWIE INTERESSIERTER UND ENGAGIERTER BÜRGERINNEN UND BÜRGER.“

QUALITÄT SCHLÄGT PREIS

PARADIGMENWECHSEL DANK KONZEPTVERGABE: NICHT MEHR DAS HÖCHSTE GEBOT, SONDERN DIE BESTE PLANUNG ERHÄLT BEI BAUGRUNDSTÜCKEN DER ÖFFENTLICHEN HAND DEN ZUSCHLAG.

Seit Ende 2017 vereinfacht der Leitfaden der Hessischen Landesregierung zur Konzeptvergabe, formuliert vom Bereich Integrierte Stadtentwicklung der ProjektStadt, das Prozedere einer Vergabe nach Qualität. Kommunen verfügen nun über ein Instrument, das neben wirtschaftlichen auch städtebauliche, soziale und ökologische Faktoren als Kriterien bei der Ausschreibung berücksichtigt. Inselstrukturen mit ausschließlich einkommensstarken Bevölkerungsgruppen – oftmals infolge eines Verkaufs nach dem Höchstpreisprinzip entstanden – wird zukünftig vorgebeugt. In Zeiten von Wohnraummangel entstehen an zentraler Stelle so auch erschwingliche Wohnungen für Normalverdiener.

INVESTOREN-WETTBEWERB FÜR EINE „NEUE MITTE“ IN KELSTERBACH

Als eine der ersten Kommunen in Hessen hatte sich die Stadt Kelsterbach bei der Ausschreibung „Neue Mitte“ für eine Vergabe nach Konzept entschieden. Das Verfahren wurde von der ProjektStadt gesteuert. In Bahnhofsnahe sollte am neugestalteten Sandhügelplatz in der Mörfelder Straße ein Wohn- und Geschäftshaus entstehen. Ziel war es, eine dem traditionellen Prinzip entsprechende Stadtmitte als Service- und Treffpunkt zu schaffen. Bürgermeister Manfred Ockel: „Wir haben den am Wettbewerb >>>



„Grundprinzip der Konzeptvergabe ist es, dass nicht diejenigen ein Grundstück bekommen, die am meisten bezahlen, sondern diejenigen, die das beste Nutzungskonzept vorlegen und zum Beispiel Grünflächen, Kitas oder Nachbarschaftstreffs mitdenken.“

Priska Hinz
Hessische Staatsministerin für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

Manfred Ockel
Bürgermeister
der Stadt Kelsterbach





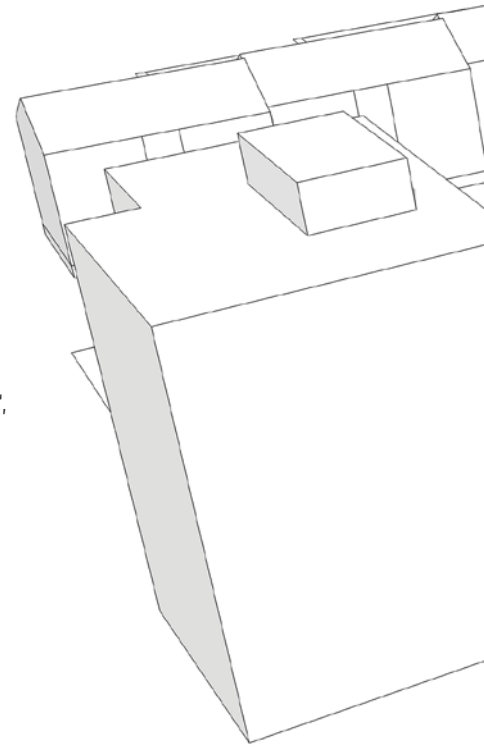
„Mit der Vergabe nach Konzept haben wir endlich ein rechts-sicheres Verfahren, in dem neben den Preis auch Kriterien wie Architektur, Städtebau, bestes Wohnkonzept oder ökologisch nachhaltige Aus-führung gestellt werden.“

Marion Schmitz-Stadtfeld
Leiterin Integrierte Stadt- und
Gewerbeflächenentwicklung ProjektStadt

teilnehmenden Investoren von Beginn an klare Ziele gesetzt, eindeutige Aufgaben gestellt und uns selbst Bewertungskriterien vorgegeben.“ Sechs an der Zahl: Neben ‚Wirtschaftlichkeit‘ war die ‚vertragliche Sicherung‘ zur Umsetzung der Planungen wichtig. Annähernd gleichwertig folgten dann Gestaltungsvorschläge zum ‚integrierten Städtebau‘, ökologische Aspekte und Erschließungsthemen.

EINIGKEIT BEI ZIELSETZUNG FÖRdert RECHTSSICHERE UMSETZUNG

Mitbringen mussten interessierte Investoren die prinzipielle Bereitschaft für höheren Aufwand bei Planungen wie auch den Willen zum Dialog – mit Vertretern der Kommune und anderen Akteuren. Wünsche und Vorstellungen mussten schließlich aufgenommen und nach Möglichkeit integriert werden. Ockel resümiert: „Es muss zwischen den politisch Verantwortlichen Einigkeit über die Zielsetzung des Vergabeverfahrens bestehen. Wenn die Kommune Rechtssicherheit haben möchte, dass der gemeinsam erarbeitete Entwurf mit seinen festgelegten Nutzungen letztendlich auch so umgesetzt wird, dann lohnt sich die Konzeptvergabe auf jeden Fall.“ So auch bei der „Neuen Mitte“: Supermarkt, Sparkasse, Café und Bäckerei im Erdgeschoss, Büros und 78 Wohnungen zwischen 70 und 125 Quadratmetern Wohnfläche in den übrigen Geschossen sowie 190 PKW-Stellplätzen.



Eine neue Mitte sollte her! Nun verfügt Kelsterbach über ein ansprechendes Ensemble als zentraler Service- und Treffpunkt. Moderne Architektur inklusive.





Viele Bewertungskriterien sind für den Beitrag eines Investors ausschlaggebend: Wirtschaftlichkeit, vertragliche Sicherung, Gestaltung im integrierten Städtebau, ökologische Aspekte und Erschließungsthemen.

TEIL 2 DER KONZEPTVERGABE IN KELSTERBACH: BIETERVERFAHREN FÜR BEZAHLBARES WOHNEN

Nach gelungener Premiere folgte umgehend die Fortsetzung: ein Bauvorhaben am „Staudenring“, gesteuert vom Bereich Integrierte Stadtentwicklung der ProjektStadt. Im Fokus: günstiger Wohnraum, effizientere Energiegewinnung auf regenerativer Basis und umweltschonende Mobilität. Für eine ausgewogene Bewohnerstruktur sah die Ausschreibung mindestens 30 Prozent geförderten Wohnraum vor, 30 Prozent frei vermietbare Wohnungen sowie 40 Prozent Eigentumswohnungen. Ebenso: umweltfreundliche Baustoffe, eine Energieerzeugung auf Basis regenerativer Ressourcen und alternative Mobilitätsformen. Der siegreiche Investor überzeugte mit einem dreiflügeligen Gebäude mit rund 8.300 Quadratmetern Bruttogeschossfläche. Dort entstehen 63 neue Wohnungen in KfW-Effizienzhaus-55-Bauweise, davon 30 Prozent gefördert. Das Ensemble wird über Geothermie und Fotovoltaik mit Energie versorgt, ein Pufferspeicher sorgt für gleichmäßige Nutzung. Ladestationen für Lastenräder, Scooter sowie eine Carsharing-Station sind ebenfalls vorgesehen.

SCHLOSSPLATZ: HANAU BEDIENT SICH ERNEUT DER KONZEPTVERGABE

Mit dem Wettbewerblichen Dialog war Hanau bereits vor Jahren Vorreiter für städtebauliche Innenstadtentwicklungen. „Diesen Anspruch wollen wir auch mit der Schlossplatz-Entwicklung untermauern“, so Oberbürgermeister Claus Kaminsky. Der Schlossplatz ist der fünfte und letzte Platz im Rahmen des dortigen Innenstadtaufbaus. In die Planung fließen ökologische, soziale, wohnungs- und städtebauliche Kriterien ein. Bei der Investorenauswahl für das Kanzleigebäude und das „Haus des Handwerks“ am Schlossplatz wird größter Wert auf das städtebauliche Konzept gelegt, gefolgt von Denkmalschutz, Architektur- sowie Nutzungskonzept. Mitentscheidend: Verkehrserschließung, Realisierungszeitraum, Vertragsstruktur sowie Wohn- und Freiflächenkonzept, Ökologie und Klimaschutz. •

KURZ UND GUT:

BUNDESKONGRESS INFO-STAND UND TALKS

Vielseitig war das Engagement der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt beim 12. Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik „Gemeinsam in sozialer Verantwortung für Stadt und Land“. Neben einem Informationsstand in den Frankfurter Römerhallen, inklusive hochkarätig besetztem Round Table, war sie bei mehreren Veranstaltungen involviert.

Dazu zählte die Podiumsdiskussion „Making Heimat – Ankommen in der Metropolregion Rhein-Main“ in Raunheim. Die Kommune konnte durch eine engagierte Stadtentwicklungspolitik ein hohes Maß an Zugehörigkeit für Menschen aus 118 Nationen entfalten. Auch bei der Ausstellung „Rhein-Main – die Region leben“ war die Unternehmensmarke ProjektStadt aktiv eingebunden. •



Podiumsrunde in Raunheim (v. l. n. r.): Thomas Jühe, Bürgermeister Raunheim, Peter Cachola Schmal, Deutsches Architekturmuseum, Claus Kaminsky, Oberbürgermeister Hanau, Marion Schmitz-Stadtfeld, Leiterin Integrierte Stadtentwicklung ProjektStadt

BUNDESWETTBEWERB „HESSISCHER HOF“ GEWINNT

Das Nachnutzungskonzept für den „Hessischen Hof“ in Treffurt, ein Fachwerkhaus aus dem Jahr 1600, ist Sieger des Bundeswettbewerbs „Europäische Stadt: Wandel & Werte“. Schon seit 1992 fungiert die ProjektStadt als Sanierungsträgerin dieser Stadt. Zuvor war – dank eines britischen Besuchers – die Stiftung „Save Europe's Heritage“ auf das Projekt aufmerksam geworden.

Prinz Charles lud deshalb eine Delegation nach London ein – gemäß seinem Motto: „Taten sind lauter als Worte“. Ergebnis des Gesprächs mit dem Thronfolger: Nach einer Komplettsanierung soll in dem ehemaligen Amtshof ein internationales Zentrum für das Zimmerhandwerk entstehen. •



„Taten sind lauter
als Worte“.

Prinz Charles
Fürst von Wales und Herzog von Cornwall

SANIERUNG PITTORESKE ALTSTADT

Dank seiner pittoresken Fachwerk-Altstadt war Alsfeld 2018 die ideale Kulisse für den Fantasyfilm „Die Wolf-Gäng“. Doch die historische City steht vor großen Herausforderungen: negative Bevölkerungsentwicklung, Leerstände, Gebäudebestand mit Sanierungsbedarf.

Schon 2016 wurde daher die Kernstadt in das Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz aufgenommen. Als Grundlage für weitere zehn Jahre Förderung erstellte die ProjektStadt 2018 ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept. Im zweiten Schritt erhielt das Unternehmen auch den Zuschlag für Sanierungsträgerschaft und Programmbegleitung. Fest steht schon jetzt: Der Marktplatz wird ab dem nächsten Jahr neu gestaltet und aufgewertet. •



Die Altstadt von Alsfeld ist ein Publikumsmagnet und soll es auch bleiben.

VORZEIGEPROJEKT STADTPALAIS SANIERT

Das von Grund auf sanierte ehemalige Landschaftshaus wurde im Juni 2018 an das Forschungszentrum Gotha der Universität Erfurt übergeben. In den prachtvollen Bau aus dem 17. Jahrhundert am Fuße des Schlossbergs zieht mit dem wissenschaftlichen Seminar auch die Perthes-Sammlung ein. Dieses einzigartige Verlagsarchiv aus dem 19. und 20. Jahrhundert ist Herzstück des „Campus Gotha“, der die Stadt wieder zu einem Zentrum der Wissenschaft machen soll.

Die Arbeiten in den Jahren 2014 bis 2018 rund um dieses aufwendige Vorhaben standen unter der Regie der ProjektStadt, Geschäftsstelle Weimar, die als Sanierungsträgerin im Auftrag der Kommune auch für das Fördermittelmanagement verantwortlich zeichnete. •



Das sanierte Stadtpalais beherbergt jetzt die einzigartige Perthes-Sammlung.

KONVERSION FANTASTISCHE ENTWICKLUNG

„Wir sind die deutsche Stadt, die – relativ gesehen – am stärksten wächst. Natürlich auch aufgrund der fantastischen Entwicklung der Konversionsflächen. Wenn jemand in Deutschland das Thema Wohnraum ernst nimmt, dann wir in Heidelberg.“ Wohn- und Lebensraum für seine attraktive, wachsende Stadt war und ist für Oberbürgermeister Prof. Dr. Eckart Würzner Chefsache.

Das gilt auch für die Konversionsfläche Patrick-Henry-Village (PHV): „Die Stadt wird alles kaufen. Wir brauchen die Planungshoheit für ganz PHV.“ Die ProjektStadt ist seit 2012 mit verschiedenen Aufgaben in der Projektsteuerung rund um die Konversion betraut. 2018 lag ihr Fokus auf der städtebaulichen Prozesssteuerung zum Projekt „Der Andere Park“. •



„Wir schaffen auf den Konversionsflächen neuen Wohnraum. In der Südstadt entstehen rund 1.500 Wohnungen, weitere 600 kommen in Rohrbach hinzu. Mit Patrick-Henry-Village steht zudem ein ganzer Stadtteil für 15.000 Menschen zur Entwicklung an.“

Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister der Stadt Heidelberg

BETEILIGUNGSPROZESS TOP: „ARRIVAL HANAU“

Bereits 2016 wurde Hanau mit dem Projekt „Arrival Hanau – Ankommen in der Metropolregion gestalten“ in das Förderprogramm „Stadtentwicklung und Migration“ der Nationalen Stadtentwicklungspolitik aufgenommen. Zusammen mit der ProjektStadt erarbeitet die Kommune ein Integriertes Handlungskonzept, das bundesweit als Vorbild dienen könnte.

Im Fokus: Bedingungen schaffen, die es Zuwanderern ermöglichen, „anzukommen“ und Teil der Stadtgesellschaft zu werden. 2017 hat die ProjektStadt erstmals via Postkarten-Befragung Meinungen zum Thema gesammelt und evaluiert. Beim Sommerfest im Juni 2018 auf dem Gelände der Hessischen Erstaufnahmeeinrichtung (HEAE) setzte sie diese Umfrage erfolgreich fort. •



So sehen aktive und generationenübergreifende Beteiligungsprozesse aus!

KURZ UND GUT:

EFRE-FÖRDERMITTEL WOHNRAUM STATT BRACHE

Im Juli 2018 übergab Dr. Klaus Sühl, Staatssekretär des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft Thüringen, den Bescheid an Bad Tabarz, Luftkurort und Kneipp-Heilbad im Landkreis Gotha: Die Kommune erhält rund 2,1 Millionen Euro aus dem Europäischen Fond für regionale Entwicklung (EFRE).

Genutzt werden die Fördermittel, um eine rund 25.000 Quadratmeter große Industriebrache im Ortskern zu revitalisieren. Auf dem Gelände einer ehemaligen Batteriefabrik wird dort ein neues Quartier entstehen – inklusive Kindergarten. Die ProjektStadt, Geschäftsstelle Weimar, zeichnete verantwortlich für die Projektidee, den Städtebaulichen Entwurf und unterstützte bei der Antragstellung. Als Sanierungsträgerin vor Ort ist sie auch für das Fördermittelmanagement zuständig. •



Dr. Klaus Sühl (2. v. l.), Staatssekretär im Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Thüringen (TMIL), und Mario Lerch (l.), Leiter des Referates Baukultur und EU-Förderung, übergaben den EFRE-Bescheid an den Bürgermeister von Bad Tabarz, Davis Ortmann (2. v. r.). Martin Günther (r.), Leiter Fachbereich Stadtentwicklung Thüringen ProjektStadt, unterstützte bei der Antragstellung.

SANIERUNG BAUHAUS-WERKSTATT

Naher der Dornburger Schlösser wurde um 1920 in der Keramikwerkstatt der Kunstschule von Walter Gropius Gefäßästhetik von europäischem Rang geschaffen. Die von den Bauhaus-Größen genutzte Töpferwerkstatt im historischen Marstall wird nun saniert und in eine dauerhafte Ausstellung umgewandelt.

Seit 2010 setzte sich ein Förderkreis dafür ein, die einzigartige Bauhaus-Töpferei am ursprünglichen Platz zu sichern und als Touristenmagnet der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Die ProjektStadt, als Sanierungsberaterin vor Ort auch für das Fördermittelmanagement verantwortlich, sorgte 2018 dafür, dass der Großteil der Baukosten aus dem Bund-Länder-Programm Städtebaulicher Denkmalschutz finanziert wird. •



Gefäßästhetik von europäischem Rang wurde in der 2018 sanierten Keramikwerkstatt von Walter Gropius und seinen Schülern im thüringischen Dornburg geschaffen.

ORTSBESUCH HOHER BESUCH IN WEIDA

Seit zehn Jahren wird in Weida erfolgreich das Integrierte Stadtentwicklungskonzept umgesetzt. Erarbeitet von der ProjektStadt, Geschäftsstelle Weimar, die seit 1991 als Sanierungsberaterin vor Ort tätig ist, wird es nun fortgeschrieben. 2002 wurde die Stadt im thüringischen Landkreis Greiz zudem in das Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost und in das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz aufgenommen.

Seither ist in der historischen, überwiegend denkmalgeschützten Innenstadt viel saniert und neu gebaut worden, Plätze wurden geschaffen und Brachen beseitigt. Von den Ergebnissen überzeugte sich Ende Juni eine Delegation politischer Entscheidungsträger. An der Spitze: Birgit Keller, Thüringens Ministerin für Infrastruktur und Landwirtschaft. •



STADTMODELL GESCHICHTE ZUM ANFASSEN

In Heppenheim wird die historische Altstadt, die in dieser Form heute zum Teil nicht mehr existiert, erlebbar: Seit Dezember steht in der Fußgängerzone ein Bronze-Modell, das die Stadt an der Bergstraße vor rund 400 Jahren zeigt. Im Maßstab 1:350 lässt sich hier Geschichte wortwörtlich „erfassen“.

Einen Zuschuss für das Modell hat die ProjektStadt aus dem sogenannten Verfügungsfonds des Förderprogramms Aktive Kernbereiche ermöglicht, das sie seit 2010 als Treuhänderin betreut. Mit diesem Instrument werden hauptsächlich nicht förderfähige Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt realisiert. Die Heppheimer Fußgängerzone wird weiter aufgewertet, weitere Gestaltungselemente sind in Planung. •



Alle Bürger, egal ob groß oder klein, können Heppenheims Geschichte jetzt wortwörtlich „begreifen“.

TURMNEUBAU NEUER PANORAMATURM

Der 1911 als Holzkonstruktion errichtete Ireneturm in Rimbach, Teil des Geozentrums Tromm, war stark beschädigt und wurde geschlossen. Eine Sanierung war wirtschaftlich nicht tragbar. In unmittelbarer Nähe soll nun bis 2020 ein neuer höherer Aussichtsturm errichtet werden.

Die interkommunale Zukunftsoffensive Überwald (Grasellenbach mit Abtsteinach, Wald-Michelbach, Rimbach) hatte es 2016 als eines von 17 Projekten in das Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ geschafft und erhält 2,5 Millionen Euro Fördergelder. Mit der Projektsteuerung des Neubaus wurde 2018 der Bereich Integrierte Stadtentwicklung der ProjektStadt beauftragt. •



In unmittelbarer Nähe zum 1911 als Holzkonstruktion errichteten und heute nicht mehr nutzbaren Ireneturm in Rimbach, Teil des Geozentrums Tromm, wird ein neuer Aussichtsturm errichtet.

TAG DER ARCHITEKTUR SANIERUNG GEMEISTERT

In einem Industriedenkmal im thüringischen Ichttershausen bei Erfurt ist ein modernes Gesundheitszentrum entstanden – mit Fitnessstudio, Zahnarzt- sowie Ergo- und Physiotherapie-Praxen. Heute beherbergt der sanierte Komplex die Gemeindeverwaltung, eine Bibliothek, einen Mehrzwecksaal und eine Senioren-Tagespflege.

Die ehemalige Nadelfabrik wurde am „Tag der Architektur“ im Juni 2018 erstmals Besuchern präsentiert. Im Zuge des Umbaus sahen sich die Verantwortlichen der ProjektStadt, Geschäftsstelle Weimar, immer wieder mit unerwarteten Aufgaben konfrontiert – von Rost über Altöl bis hin zu maroden Dachkonstruktionen. Alles wurde gemeistert, das Ensemble restauriert. •



Gelungene Revitalisierung in Ichttershausen: Die Leistungen der ProjektStadt umfassten hier die Hochbauplanung sowie das Projekt- und Fördermittel-Management.

UMWELTBEWUSST



Sehr zufrieden mit der Flottenumstellung im Sinne der Nachhaltigkeit (v. l. n. r.): Svetlana Pogoster, Leiterin Unternehmensbereich Konzernservices, Gregor Steiger, Unternehmensentwicklung | Nachhaltigkeitsmanagement, und Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt beim Fahrtstest, am Westhafen-Tower.

VON A NACH B MIT STROM UND GAS

DER NEUE UMWELTFREUNDLICHE FUHRPARK DER
UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE |
WOHNSTADT UMFASST ELEKTRO- UND ERDGASFAHR-
ZEUGE. NACHHALTIGE MOBILITÄTSANGEBOTE GIBT ES
JETZT AUCH FÜR DIE ERSTEN MIETER.



„Klimaschutz beginnt für uns im eigenen Haus. Mit der Umstellung des Dienstwagen-Pools sind wir unserem Ziel, nachhaltiges Handeln in allen Tätigkeitsbereichen der Unternehmensgruppe zu verankern, wieder ein Stück näher gekommen.“

Dr. Thomas Hain
Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

Nachhaltigkeit in allen Facetten! Diese Maxime des Konzerns betrifft nicht nur energieeffizientes Bauen und Wohnen, sie macht auch vor dem Fuhrpark nicht halt. Erdgas- und strombetriebene Fahrzeuge ersetzen seit 2018 die Benziner und Diesel im Dienstwagen-Pool – ein erneutes Engagement des größten hessischen Wohnungsbauunternehmens für den sorgsamsten Umgang mit der Umwelt. Die Mitarbeiter in Frankfurt, Wiesbaden, Darmstadt, Kassel und Marburg sind nun mit insgesamt neun Elektro- sowie 13 Erdgas-Fahrzeugen unterwegs. 13 dieser insgesamt 22 Pkw sind in Frankfurt am Main stationiert. „Nachhaltige Mobilität ist für uns ein ganz wesentliches Element im Klimaschutz“, erläuterte Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe, bei Inbetriebnahme der neuen Flotte.

BEEINDRUCKENDE ZAHLEN BELEGEN DEN NUTZEN FÜR DIE UMWELT

Vor dem Wechsel waren jedoch zunächst exakte Berechnungen angesagt. „Mit der Umstellung senken wir nun die Treibhausgas-Emissionen im

Betrieb um bis zu 40 Prozent. Das entspricht dem enormen Reduktionspotenzial von jährlich 22 Tonnen CO₂!“ Unternehmensbereichsleiterin Svetlana Pogoster, zuständig für die Erneuerung der Flotte, kann den konkreten Nutzen für die Umwelt in diese beeindruckenden Zahlen fassen. Noch gibt es jedoch eine Ausnahme: Die Niederlassung in Weimar wird auch weiterhin benzinbetriebene Pkw nutzen. Der Grund: In Thüringen müssen die Mitarbeiter oft längere Strecken bewältigen. Dabei stoßen sie derzeit noch an Grenzen denn die Infrastruktur für das Tanken von Strom und Erdgas ist hier leider noch lückenhaft.

EINE INTELLIGENTE BUCHUNGSSOFTWARE SORGT FÜR DAS PASSENDE FAHRZEUG

Je nach Länge der geplanten Strecke und bestmöglichen Werten für die Klimabilanz wird dem Mitarbeiter ein Wagen mit Elektro- oder Erdgasantrieb zugewiesen. Das Handling ist denkbar einfach, denn der ganze Vorgang erfolgt über eine intelligente Buchungssoftware, die zugleich auch die Verfügbarkeit überprüft. Ebenso wie die neuen Elektro- und Gas-Fahrzeuge wird



Nicht nur das Logo, sondern auch die umweltfreundliche Botschaft findet einen Platz auf den Fahrzeugen.



9

ELEKTRO-FAHRZEUGE



13

ERDGAS-FAHRZEUGE



BIS ZU 22

TONNEN (P.A.)

WENIGER CO₂-EMISSIONEN



„Die anfängliche Skepsis und die Ängste der Mitarbeiter vor den neuen Fahrzeugen sind mittlerweile verflogen. Die Elektro- und Erdgas-Fahrzeuge werden sogar sehr gerne genutzt, denn sie unterstreichen auch in der Außendarstellung den Umweltgedanken des Unternehmens. Wir haben im Vorfeld der Einführung des neuen Fuhrparks in Frankfurt am Main und in Kassel Schulungen durchgeführt, um die Belegschaft auf den Einsatz der Fahrzeuge vorzubereiten. Ebenso ist im Intranet unter dem Button ‚Mobilität‘ eine ausführliche Erklärung zu finden, die die Handhabung erleichtert – inklusive anschaulicher Erklärvideos. Im App-Store kann sich zudem jeder Nutzer eine Tankstellen-Karte downloaden.“



Roland Wagner, Projektmanager Fuhrpark

diese von der Firma Ubeeqo zur Verfügung gestellt. Das IT-gestützte Verfahren sorgt dafür, dass für jede Dienstfahrt das passende Fahrzeug mit der nötigen Reichweite zum Einsatz kommt. Das ist ein erhebliches Plus gegenüber zahlreichen anderen am Markt offerierten Lösungen. Felix Lüter, Nachhaltigkeitsbeauftragter des Konzerns: „Dank dieser Steuerung erzielen wir mit Strom- und Gas-Pkw bessere Emissionswerte als es beim Einsatz von Hybridfahrzeugen der Fall wäre.“

PEDELECS FÜR KURZSTRECKEN IM STADTGEBIET

Das gewählte Prozedere hilft auch den Fuhrpark besser auszulasten: Das System erhält automatisch eine Rückmeldung, sobald ein Wagen nach seinem Einsatz wieder verfügbar und betriebsbereit ist. Im März 2019 kamen neun Pedelec-Fahrräder für Kurzstrecken in der Stadt hinzu – die Hälfte davon in Frankfurt. Neben der Entlastung der Umwelt fördert dies die Gesundheit der Mitarbeiter. Für sie gibt es zudem über den Anbieter stadtmobil vergünstigte Carsharing-Angebote. Mittlerweile wurde ein Jobticket eingeführt. Ein Firmenrad-Leasing-Modell liegt ebenfalls vor.

RESSOURCENSCHONENDE UND CO₂-FREIE MOBILITÄT AUCH FÜR MIETER

Ein weiteres zentrales Element in der Nachhaltigkeitsstrategie ist die Ergänzung des Mobilitätsangebots für Mieter. In Frankfurt-Niederrad steht seit einigen Monaten in der Adolf-Miersch-Siedlung ein E-Mobil mit Ladestation bereit. Es ist die erste von mehreren Ladesäulen, die im Zuge einer Kooperation mit der Firma SPR aufgestellt wird. Weitere Standorte stehen bereits fest: die Mainhöhe in Kelsterbach und die südliche Ringstraße in Langen. Jede der Pilotsiedlungen erhält außerdem eine Bikesharing-Station für je zwei Pedelecs, ein Lastenrad und eine kleine Anzahl von Fahrradboxen, in denen Mieter gegen Gebühr ihre privaten Räder einstellen können. In einer Testphase soll die Nutzung der neuen Services durch die Mieter begleitet werden. Dr. Hain sieht die Unternehmensgruppe für künftige Entwicklungen gerüstet: „Wir wollen den Wandel hin zum nachhaltigen Mobilitätsverhalten aktiv unterstützen und gut vorbereitet sein. Zukünftigen gesetzlichen Regelungen in Bezug auf klimafreundliche Mobilität in Wohnsiedlungen sehen wir gelassen entgegen.“ •

VON ENERGIE BIS ERNÄHRUNG – ALLES NACHHALTIG!

DER „5. HESSISCHE TAG DER NACHHALTIGKEIT“ FAND 2018 IN GLEICH ZWEI QUARTIEREN DER UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT STATT – VERBUNDEN MIT AKTIONEN ZU ENERGIEERSPARNIS, GESUNDER ERNÄHRUNG, UMWELTSCHUTZ UND RECYCLING.

ZUKUNFTSORIENTIERT





„**M**ama, probier' mal – die sind richtig lecker!“ Marco will seine Begeisterung über die selbstgemachten Zucchini-Spaghetti mit Tomatensauce und Kräutern unbedingt teilen. Mit kindgerechten Erklärungen zeigten die Kochprofis dem Mieternachwuchs, wie gut, schnell und günstig ein gesundes Essen auf den Tisch gezaubert werden kann. Gut gestärkt, machten sich die Kinder dann im Stromfresser-Pavillon auf die Suche nach Energiefressern oder tobten sich bei zahlreichen Bewegungsspielen aus. Alles Aktionen, die ideal zum Motto des „5. Hessischen Tags der Nachhaltigkeit“ am 6. September 2018 passten: „Vielfältig – Nachhaltig – Hessisch: So wollen wir leben!“

Ihre Aktivitäten zu diesem Tag hatte die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt kurzerhand kombiniert mit zwei Abschlussfesten umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen in der Melibocusstraße in Frankfurt-Niederrad, Adolf-Miersch-Siedlung, und in der Leo-Gans-Straße in Fechenheim. Sie nutzte die Gelegenheit zu zeigen, inwieweit sie selbst als Wohnungskonzern, aber auch die Mieter, Nachhaltigkeit bereits umgesetzt haben und leben. Der zweite Grund für die Feier war das Dankeschön an die Bewohner für deren Geduld während der Arbeiten. Geboten wurden vielfältige Informationen und praktische Angebote rund um >>>



„Beide Quartiere sind herausragende Beispiele für eine gelungene soziale und energetische Quartiersentwicklung!“

Dr. Christian Hey
Abteilungsleiter für Klimaschutz, nachhaltige Stadtentwicklung und biologische Vielfalt im Hessischen Umweltministerium

Ein Programmpunkt: gesundes Kochen mit natürlichen Zutaten





LECKER



*„Heute habe ich gelernt, richtig
lecker und gesund zu kochen.
Das war toll und hat einen
Riesenspaß gemacht!“*

Marco
Mieterkind

Die Kochprofis des Catering-
Services KETAO hatten alle Hände
voll zu tun: Ihre Speisen mit
Produkten aus nachhaltigem Anbau
inspirierten und waren bei den
Mieter*innen jeden Alters sehr beliebt.

Infos zu umweltfreundlicher
Mobilität? Egal, ob Elektroautos
von stadtmobil, Lastenfahräder
oder Pedelecs – die Mieter konnten
sich über alternative Fortbewe-
gungsmöglichkeiten informieren.

Da schaute der Mieter-Nachwuchs
ganz genau hin – schließlich wollen
die Kleinen die Mahlzeit ja zu Hause
mit der Familie nachkochen.





Nachhaltigkeit, kombiniert mit Spiel und Spaß für die ganze Familie. Stark frequentiert: der Fahrrad-TÜV. Dort konnten Mieter ihre Drahtesel kostenlos auf Verkehrssicherheit prüfen lassen. Ebenfalls vor Ort: „Clean FFM“, die Initiative für mehr Sauberkeit und Lebensqualität in der Stadt, sowie ein Info-Pavillon der Mainova AG. Besucher erfuhren hier alles über das Mieterstrommodell, das die Nassauische Heimstätte gemeinsam mit dem regionalen Energieversorger anbietet. Auch auf der Agenda: Müllvermeidung und -entsorgung. Besonders spannend für Mädchen und Jungen: Beim „Upcycling“ bastelten sie aus alten Verpackungsmaterialien neue Spielsachen.

NACHHALTIGES VORZEIGQUARTIER: ADOLF-MIERSCH-SIEDLUNG

Die Adolf-Miersch-Siedlung in Frankfurt-Niederrad ist das Vorzeigquartier des Konzerns, wenn es um Nachhaltigkeit geht: Neubauten im Passivhaus-Standard, energetisch modernisierte Bestandswohnungen, Solarstrom von den Dächern, eine „Essbare Siedlung“, Alltagshilfen für ältere Menschen durch das WIN3-Team und der Cubity, ein überwiegend aus nachwachsenden Rohstoffen konzipierter Wohnwürfel für Studenten. Regionalcenterleiter Holger Lack erläuterte beim Rundgang mit Dr. Christian Hey, Abteilungsleiter für Klimaschutz im Hessischen Umweltministerium: „Es ist uns im Lauf der vergangenen Jahre gelungen, die Lebensqualität für unsere Mieter zu erhöhen und gleichzeitig unseren ökologischen Fußabdruck zu verkleinern.“

Wie viel Energie konkret sich durch derartige Maßnahmen einsparen lässt, erklärte Servicecenterleiterin Sandra Gesper: „Die CO₂-Bilanz vor und nach der Modernisierung zeigt, dass der Energiebedarf deutlich gesunken ist – um fast 70 Prozent!“ Auch ein neuer Aspekt fand reges Interesse: Carsharing. An einem Stand gab es Informationen zu diesem Service für die Mieter und den Konditionen. Hintergrund der Initiative: Seit 2018 steht in der Melibocusstraße ein E-Mobil mit Ladestation. Es ist die erste von mehreren Ladesäulen der Unternehmensgruppe. In anderen Quartieren sollen weitere folgen.

UMFASSENDE MODERNISIERUNG IN FECHENHEIM

„Wir sind geschrumpft.“ Unter diesem Motto stand das Modernisierungsabschlussfest in Frankfurt-Fechenheim. Seit 2007 hat die Nassauische Heimstätte 17,5 Millionen Euro in die nachhaltige Modernisierung des Quartiers in der Leo-Gans-Straße und Max-Eyth-Straße investiert. Fassaden wurden gedämmt, Fenster ausgetauscht und Heizungsanlagen modernisiert. Servicecenterleiter Wolfgang Koberg: „Wir haben den Energieverbrauch um 64 Prozent und die CO₂-Emissionen um 63 Prozent gesenkt – von rund 5,9 Millionen Kilowattstunden pro Jahr auf rund 2,1 Millionen Kilowattstunden. Der CO₂-Ausstoß reduzierte sich von 1.700 auf 600 Tonnen. Mit der eingesparten Energie könnte ein Elektroauto 39 Mal zum Mond und zurückfahren.“ •

KURZ UND GUT:

ZIA-AUSZEICHNUNG LOB FÜR ENERGIEEFFIZIENZ

„Energetische und soziale Quartiersentwicklung am Beispiel Kelsterbachs“ – damit hat die Unternehmensgruppe beim Wettbewerb „CO₂-Einsparung – Innovativ und Wirtschaftlich“ die Fachjury des Zentralen Immobilienausschusses (ZIA) überzeugt. Das Gremium bewertete das Konzept für das Quartier „Auf der Mainhöhe“ als „besonders erfolgreichen, schon heute in der Praxis funktionierenden und innovativen Ansatz zur CO₂-Einsparung“.

Das Projekt wurde beim Tag der Immobilienwirtschaft 2018 vor 1.900 Teilnehmern im Berliner Tempodrom vorgestellt. Damit belegte die Unternehmensgruppe erneut, dass eine gute Energiebilanz für das ganze Quartier – und nicht nur für Einzelgebäude – Kern ihrer Nachhaltigkeitsstrategie ist. •



Tobias Bundschuh (l.), Leiter des Servicecenters Wiesbaden der Unternehmensgruppe, erläutert beim „Tag der Immobilienwirtschaft“ der ZIA die energetische und soziale Quartiersentwicklung in Kelsterbach.

E-MOBILITÄT LADESTATION IM TEST

In Frankfurt-Niederrad steht seit 2018 für Mieter ein umweltfreundliches E-Mobil mit Ladestation bereit. Es ist die erste von mehreren Ladesäulen – weitere sollen folgen. Vorgesehene Stationen: auf der Mainhöhe in Kelsterbach und in der südlichen Ringstraße in Langen.

Ergänzend erhält jede Pilotsiedlung eine Bikesharing-Station für je zwei Pedelecs, ein Lastenrad sowie eine kleinere Zahl von Fahrradboxen, in denen Mieter gegen Gebühr ihre Räder einstellen können. In einer Testphase soll die Nutzung dieser Mobilitätsangebote begleitet und überprüft werden. Mit dieser Initiative will das Wohnungsunternehmen den Wandel zum nachhaltigen Mobilitätsverhalten aktiv fördern. •



Mit Chipkarte mühelos Strom tanken – das erleichtert Mietern die Nutzung der E-Mobil-Ladestationen.

ZUKUNFTSFORUM PRAXISNAHE PRÄSENTATION

Energiewende und globalen Klimaschutz weiter vorantreiben und relevante Akteure für Erneuerbare Energien, Elektromobilität, Energieeffizienz und Bürgerbeteiligung zusammenführen – das war das Ziel des „Zukunftsforums Energiewende“ in der documenta-Halle in Kassel.

Dass es am Stand der ProjektStadt nicht bei rein theoretischer Betrachtung blieb, kam bei den Teilnehmern gut an: Anhand der Quartiere Bettenhausen in Kassel und Ziehers-Nord in Fulda legten die Experten anschaulich dar, wie eine energetische Stadtsanierung gelingen kann. Wichtig war an beiden Tagen auch der intensive Austausch mit Politikern über die strategische Ausrichtung sowie die Fördermöglichkeiten energetischer Quartiersentwicklung. •



Prominenter Besuch beim „Zukunftsforum Energiewende“: Rüdiger Schweer (l.) vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung im Gespräch mit Ulrich Türk, Leiter Stadtentwicklung Nord der ProjektStadt

KOOPERATION STROM VOM DACH

Strom lokal produzieren und gleich vor Ort verbrauchen, komplett CO₂-frei? Diese zukunftsweisende Art der Energieversorgung setzen die Unternehmensgruppe und der regionale Energieversorger Mainova in Frankfurt seit 2018 gemeinsam um. Bereits 2017 unterzeichneten sie einen Rahmenvertrag über die Nutzung von Frankfurter Dachflächen für die Errichtung und den Betrieb von Photovoltaikanlagen.

Der dank Sonneneinstrahlung erzeugte Strom wird direkt in das jeweilige Hausnetz eingespeist und kann von Mietern auf Wunsch bezogen werden. Die drei Anlagen, die bislang in Betrieb gingen, erzeugen im Jahr insgesamt rund 400.000 Kilowattstunden umweltfreundlichen Strom und sparen damit rund 250 Tonnen CO₂. •



Auf dem Dach des Apfel-Carrés: Monika Fontaine-Kretschmer und Dr. Constantin Westphal (r.), beide Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt, mit Mainova-Vorstand Norbert Breidenbach (l.) vor den Fotovoltaik-Modulen

NETZWERK ZIEL: KLIMANEUTRALITÄT

Die Hessische Landesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, ab 2030 klimaneutral zu arbeiten. Unterstützt wird sie dabei vom Lernnetzwerk der CO₂-neutralen Landesverwaltung. Die Plattform für Landesbehörden, Unternehmen, Kommunen, Vereine und Verbände fördert den Austausch über Konzepte, Strategien, Projekte sowie den Einsatz innovativer Technologien.

Beim 13. Lernnetzwerk-Treffen im April 2018 wurde die Neuauflage der Publikation „Klimaneutralität – Hessen 5 Jahre weiter“ vorgestellt. Sie zeigt die Fortschritte der CO₂-neutralen Landesverwaltung und ihrer Netzwerkpartner in den vergangenen Jahren. Im Buch ebenfalls vertreten: die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt. •

„Und sie dreht sich doch!“ Finanzstaatssekretär Dr. Martin Worms bewegte 2018 bereits sehr viel mit der Neuauflage der Publikation „Klimaneutralität – Hessen 5 Jahre weiter“.



SPENDEN ZWEITES LEBEN FÜR PCS

60 Desktop-PCs wechselten Ende 2018 den Besitzer. Ausrangiert und bei der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt durch neue Geräte ersetzt, werden sie von der IT-Abteilung an die bundesweit tätige „Das macht Schule gemeinnützige GmbH“ abgegeben. Deren Motto: „Wir helfen Lehrern Praxisprojekte umzusetzen und damit Schüler stark für die Zukunft zu machen.“

So erfahren Computer, Drucker und Monitore eine sinnvolle Nachnutzung, da die Budgets für Neuanschaffungen oft begrenzt sind. Funktionsfähige Geräte sind daher stets willkommen. Die letzten vier Jahre aufaddiert, ist die Liste beachtlich: 148 PCs, 49 Monitore und 18 Drucker. •



Christian Stadler (m.), Lehrer an der Haupt-, Real- und Fachoberschule Birkenfeld in Birkenfeld, hat mit Schüler Nils Zwick (l.), Jahrgang 12, Technische Informatik, die PCs bei Klaus Straub (r.) abgeholt und für den Transport sicher verstaут.

Dank Graphic Recording wurde am Ende der zweitägigen Klausurtagung „on stage“ aus vielen Elementen ein Bild, das die Wege und Ziele der Unternehmensgruppe anschaulich darstellt.



STRATEGISCH



REGISSEURE DES WANDELS

STRATEGIE ON STAGE: MITREISSENDE
LIVE-KOMMUNIKATION IN DER ANSONSTEN EHER
KONSERVATIVEN WOHNUNGSWIRTSCHAFT.
BEI DER KLAUSURTAGUNG „STRATEGIE 2018+“
AGIERTEN FÜHRUNGSKRÄFTE AUF DER
THEATERBÜHNE ALS REGISSEURE
UND SCHAUSPIELER.



1_ Sozial soll auf jeden Fall eines der großen Ziele der Unternehmensgruppe bleiben – hier waren sich die drei Geschäftsführer – v. l. n. r.: Monika Fontaine-Kretschmer, Dr. Thomas Hain, Dr. Constantin Westphal – und die Teilnehmer einig.

2_ Beim rollierenden System des World Cafés am zweiten Klausurtag wurden wichtige Erkenntnisse der Gesprächsteilnehmer auch schon mal auf der Tischdecke festgehalten.

3_ Nicht kommunizieren gibt es nicht: Drei Berufsschauspieler verrieten den Führungskräften des Konzerns ihre Geheimnisse zu Mimik, Gestik und Rhetorik.



Volatile bis überhitzte Finanz- und Immobilienmärkte, Gesellschaften im Wandel, Klimawandel auf dem Vormarsch, Kundengruppen mit neuen Bedürfnissen, zunehmende Technisierung und Digitalisierung – große Herausforderungen für Wohnungsunternehmen. Daher überprüft die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt alle fünf Jahre, ob ihre Strategie dazu noch passt. Unterstützt durch externe Berater von Ernst & Young Parthenon hat der Konzern im letzten Jahr auf allen Ebenen an der „Strategie 2018+“ gearbeitet.

INNOVATIVES VORAUSDENKEN MACHT FIT FÜR DIE ZUKUNFT

„Wir starten von einer gesicherten wirtschaftlichen Basis mit guten Geschäftsergebnissen und breiter Akzeptanz in Gesellschaft und Politik“, erklärte Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt. „Jetzt ist es an der Zeit, Themen zu definieren, die das Unternehmen in seinen Kernbereichen Immobilienmanagement, Bauen und Stadtentwicklung zügig nach vorne bringen – in einem umfassenden Verständigungsprozess über alle Konzernbereiche hinweg“, ergänzt Geschäftsführungskollegin Monika Fontaine-Kretschmer. Vor der Strategie-Erneuerung wurden neun Module identifiziert: Akquisition, Projektentwicklung & Vertrieb, Neubau, Modernisierung / Großinstandhaltung, Konzernservices / MET, Stadtentwicklung, Digitalisierung, Nachhaltigkeit, Portfolio-Management und Investition. Für alle wurde der Status quo erfasst sowie Chancen und Risiken bewertet.

Die Unternehmensgruppe will als Wohnungsgesellschaft die Nummer eins in der Mitte Deutschlands mit dem besten Preis-Leistungs-Verhältnis im mittleren und unteren Mietensegment sein – und auf 75.000 Wohneinheiten wachsen. Das Wertedreieck Ökonomie, Ökologie und Soziales des Leitbildes 2014 bleibt bestehen. Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung stehen zukünftig noch stärker im Fokus. „Neue Vorgaben unserer Gesellschafter in Bezug auf eine sozial verträgliche Mietenpolitik beeinflussen maßgeblich die Budgetplanung. Den Ausfall von Mieteinnahmen müssen wir kompensieren – durch neue Betätigungsfelder, die langfristig Einnahmen sichern“, erklärt Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal. Denn fest steht: Auf der Investitionsseite kann >>>



„BEI DER DIGITALISIERUNG handelt es sich nicht um ein Spezialthema der IT, sondern um ein gesamtgesellschaftliches Phänomen, das uns als Unternehmen einen grundlegenden Veränderungsprozess abverlangt.“

Dr. Sven Groth
Leiter Kompetenzzentrum Unternehmensentwicklung



„WENN WIR UNS IN BEZUG AUF NACHHALTIGKEIT frühzeitig mit Zukunftsthemen befassen, besitzen wir einen fachlichen und organisatorischen Vorsprung gegenüber Unternehmen, die erst handeln, wenn Gesetze dies erfordern.“

Felix Lüter
Nachhaltigkeitsbeauftragter



„BEIM PORTFOLIO-MANAGEMENT liegt unser Fokus nicht auf der Gewinnmaximierung, sondern einem ausgewogenen Verhältnis zwischen ökonomischen, sozialen und ökologischen Zielsetzungen.“

Kathrin Guldán
Leiterin Kompetenzzentrum Portfolio- und Mietenmanagement



„EINE BESONDERE HERAUSFORDERUNG stellt die Generierung erfolgreicher Abschlüsse in dem derzeit überhitzten Markt dar – sowohl beim Grundstückseinkauf als auch beim Erwerb von Bestandsimmobilien.“

Peter Klarmann
Leiter Unternehmensbereich Akquisition, Projektentwicklung & Vertrieb



„TROTZ STARKER AUSLASTUNG DER FREMDFIRMEN, steigenden Anforderungen bei Energieeffizienz, Brandschutz, Sicherheit und Nachhaltigkeit gilt es Baukosten zu senken, um die Renditeanforderungen zu erfüllen.“

Helge Bitzer
Leiter Unternehmensbereich Neubau



nicht reduziert werden, da der Konzern am Ziel des klimaneutralen Bestands bis 2050 und den Wachstumsplänen festhält.

NEUE STRATEGIE, KREATIVE VERANSTALTUNG, BÜHNE ALS TAGUNGSRAUM

Bei einer zweitägigen Klausurtagung drehte sich alles um die „Strategie 2018+“. 65 motivierte Führungskräfte erfuhren, wo bereits jetzt die Stärken liegen, wie die Zielsetzung aussieht und wie sie selbst zukunftsorientiert in ihren Teams Potenziale für neue Leistungsbausteine wecken können. Neu die Strategie – neu auch die Form der Kommunikation: Die Teilnehmer wurden zu „Regisseuren des Wandels“. Backstage auf die Bühne des Dolce Jugendstil-Theaters geführt, erhielten sie zunächst ihr persönliches Regiebuch. Live und on stage erarbeiteten sie dann gemeinsam Umsetzung und Vermittlung zentraler Strategie-Inhalte. Professionell begleitet wurden sie dabei von Coach und Speaker Dr. Carl Naughton, von den Live-Kommunikationsexperten um Dr. Torsten Fremer (Agentur Klubhaus, Köln) sowie Regisseuren und Schauspielern; zeitgemäße Elemente wie Body Voting, Campfire oder World Café inbegriffen. Auf der Expo Real gedrehte Statements von Politikern, Verbandsrepräsentanten und Marktteilnehmern unterstützten dargebotene Inhalte.

Auf dem Bühnenboden war eine überdimensionale und begehbare Strategie-Grafik aufgebracht. In ihr bewegten sich die Modul-Verantwortlichen in ihren vertrauten Geschäftsfeldern. Sie erläuterten die Ist-Situation und mögliche Wege, um weiterhin erfolgreich zu bleiben.

STRATEGIE IM BILD: GRAPHIC RECORDING ALS VISUELLES PROTOKOLL

Am Tag 2 beleuchteten Arbeitsgruppen im rollierenden System eines World Cafés einzelne Aspekte der Module, gefolgt von Rhetorik- und Gestik-Trainings mit professionellen Schauspielern. Weitere Innovation: ein Graphic Recording. Zeichner Mathias Süß begleitete die gesamte Veranstaltung und erstellte mit seinem Strategiebild ein visuelles Protokoll. Es zeigt die Etappen zu zwei Gipfeln mit den anvisierten Zielen „Nr. 1 in Preis-Leistung“ und „75.000 Wohneinheiten“.

In zwei Veranstaltungen zum Jahresende 2018 in Kassel und in Frankfurt am Main wurde die Strategie 2018+ allen Mitarbeitern präsentiert. Dort ebenfalls mit neuen Präsentationsformen: Filme von der Expo Real und vom Theater-Event, externe Referenten mit anschaulicher Marktdarstellung sowie eine moderierte Talkrunde, bei der alle drei Geschäftsführer Rede und Antwort standen. •

WEITERGEDACHT



„VON UNSEREN 60.000 WOHNUNGEN modernisieren wir etwa 800 pro Jahr. Dabei legen wir Wert auf Materialien und Produkte mit nachgewiesener Nachhaltigkeit, geringerer Reparaturanfälligkeit und längerer Haltbarkeit.“

Karin Hendriks
Leiterin Unternehmensbereich Modernisierung/Großinstandhaltung



„75.000 WOHNHEITEN ALS ZIEL, energetische Modernisierung und Quartiersentwicklung und sich wandelnde Erwartungen der Mieter fordern von uns die stetige Weiterentwicklung unserer Leistungen im Immobilienmanagement.“

Ulrich Albersmeyer
Leiter Regionalcenter Wiesbaden





1_



2_



3_



4_

- 1_ Bei Betriebsversammlungen in Kassel und Frankfurt wurde die Strategie 2018+ der Belegschaft präsentiert.
- 2_ Dr. Thomas Hain erläuterte die neue Ausrichtung: Die Nr. 1 zu werden im Preis-Leistungs-Verhältnis und auf 75.000 Wohneinheiten zu wachsen.
- 3_ An Info-Countern standen die Modulverantwortlichen – hier: Peter Klarmann (m.) – Rede und Antwort und nahmen auch gerne Anregungen entgegen.
- 3_ Auf handlichen Karten waren die wesentlichen Inhalte zu den Kernthemen der Strategie 2018+ übersichtlich für alle zusammengefasst.



„IM SEKTOR IMMOBILIENNAHE DIENSTLEISTUNGEN haben wir mögliche neue Geschäftsfelder ins Visier genommen. Mit erfolgversprechenden Dienstleistungen wollen wir zukünftig einen großen Anteil des Konzernumsatzes generieren.“

Michael Mahlich
Leiter Unternehmensbereich Immobilienservices



„OB KLIMASCHUTZ, FÖRDERMITTEL BESCHAFFUNG ODER BERATUNG: Wir haben ein vielfältiges Portfolio, das wir den Kommunen heute schon anbieten können. Trotzdem müssen wir immer wieder auch neue Geschäftsfelder und Produkte im Blick haben.“

Markus Eichberger
Leiter Unternehmensbereich Stadtentwicklung





BESCHLEUNIGT

EIN STARTUP FÜR STARTUPS

*DIE DIGITALISIERUNG SCHREITET RASANT VORAN UND MACHT AUCH VOR
DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT NICHT HALT. HUBITATION, DER 2018 INS LEBEN
GERUFENE STARTUP-ACCELERATOR DER UNTERNEHMENSGRUPPE,
IST BESTANDTEIL EINER DIESBEZÜGLICHEN STRATEGIE.*



*„Bei hubitation kommen zwei Dinge
zusammen, die wir in Hessen brauchen:
Das eine ist Innovation in der
Wohnungswirtschaft, das andere ist
eine Startup-Kultur. Das Land tut viel
dafür, dass hier ein ‚Ökosystem‘ für
Gründer entsteht. Aber mindestens
genauso wichtig ist es, dass etablierte
Unternehmen frische Ideen unterstützen.“*

Tarek Al-Wazir
Hessischer Minister für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen

Ein Blick auf die Shortlist des Start-up-Wettbewerbs der Gründerplattform hubitation verdeutlichte schnell, dass in der Wohnungswirtschaft dank junger Gründer Innovation reichlich vorhanden ist. Oft hapert es jedoch bei der Realisierung, denn die kreativen Jungunternehmer brauchen kompetente und erfahrene Sparringspartner. Genau hier setzt der neue Accelerator hubitation an – quasi als Startup für Startups. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt führt seit Frühjahr 2018 diese Plattform als eigenständige Marke.

NEUE IDEEN BRAUCHEN NEUE FORMATE: VON LUNCH DATES BIS ZUR STARTUP WEEK

Wie ernst der etablierten Gesellschaft die Förderung neuer Konzepte ist, zeigten vom Start weg schon die ersten Aktivitäten. Die Geschäftsführer der Gruppe, Dr. Thomas Hain, Monika Fontaine-Kretschmer und Dr. Constantin Westphal, standen als Mentoren zur Verfügung. Wer ein wegweisendes Projekt vorzustellen hatte, bewarb sich für ein Lunch Date per Video. Überzeugte das Gezeigte, erhielt das Startup eine Einladung zum Mittagessen mit einem der drei Experten. „hubitation versteht sich als Plattform für junge Gründungsinteressierte, die ihre Produkte und Pläne auf Praxistauglichkeit und Umsetzbarkeit testen wollen. Mit ihnen teilen wir gerne unser über Jahrzehnte gesammeltes Know-how in der Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung“, so Dr. Hain.

ERGEBNISSE DES STARTUP CONTEST: 30 VIDEOS – ZWEI SIEGER – VIER PILOTPROJEKTE

Wichtigstes Projekt 2018: ein Startup-Contest. Junge Firmen und Gründer waren aufgerufen, ihre Konzepte rund um modernes Wohnen und Immobilien-Management per Videoclip vorzustellen. >>>



1_

1_ Bei „pizza, pints & politics“, gemeinsam veranstaltet vom Zukunftsinstitut und hubitation, wurden im stylischen Hotel Moxy Fragen zukünftigen Wohnens diskutiert.



2_

2_ Präsentation im DAM: Darauf war in der Startup Week hingearbeitet worden, unterstützt von Praktikern und Experten.

3_ Begrüßten die Startup-Initiative (v. l. n. r.): Hessens Wirtschaftsminister Tarek Al-Wazir, Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer, sowie Oliver Kaiser (r.), Referent für Wirtschaftspolitik im Wirtschaftsministerium.



3_



4_

4_ Die Gewinner der hubitation finals: Sebastian Dahnert (4. v. l.), Startup Smartivate, und Adrian Beyertt (5. v. l.), Startup fresh energy, sowie die Fachjury: Brigitte Holz (2. v. l.), Präsidentin der Architektenkammer Hessen, Oliver Kaiser (3. v. r.), Referent für Wirtschaftspolitik im Wirtschaftsministerium, Prof. Dr. Valentin Schackmann (l.), Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen/Geislingen, Claus Wedemeyer (2. v. r.), Referatsleiter Digitalisierung beim GdW, Stefan Maas (3. v. l.), Geschäftsführer pitch club Frankfurt, und Dr. Thomas Hain (5. v. r.), Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt.



5_

5_ Ein Teil des Gewinns war die Präsentation der siegreichen Startups auf der Expo Real am Stand der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt.

Rund 30 nutzen die Chance. „Das Niveau aller Beiträge war sehr hoch“, so Klaus Straub, verantwortlicher Leiter IT der Unternehmensgruppe. Dr.-Ing. Simone Planinsek, Head of Innovation, ergänzt: „Die Bewerber kamen zudem aus fast allen Regionen Deutschlands, sogar aus Polen und Australien.“ Sieben der Einsender wählte das hubitation-Team für seine Startup Week aus. In der Woche der Finals erarbeiteten diese Startups in enger Zusammenarbeit mit Verantwortlichen des Konzerns konkrete Pilotprojekte, die sie am letzten Tag im Deutschen Architekturmuseum (DAM) präsentierten. Eine hochkarätig besetzte Jury kürte zwei Sieger, die ihr Geschäftsmodell im Rahmen der internationalen Immobilienfachmesse Expo Real auf dem Stand des Wohnungs- und Stadtentwicklungsunternehmens einem interessierten Fachpublikum vorstellten durften. Insgesamt werden drei bis vier Pilotprojekte, unterstützt von verschiedenen Fachbereichen des Konzerns, ab dem ersten Quartal 2019 umgesetzt.

ZUKÜNFTIGES WOHNEN UND LEBEN: VON SMART LIVING BIS ZUM ENERGIE-MANAGEMENT

Die Mehrzahl der Bewerber befasste sich mit Wohnen und Leben in der Zukunft – unter anderem die German-Innovations-Award-Gewinner home-iX, die mit einer Plattform für Smart Living an den Start gingen. Mit intelligentem Management befassten sich auch die beiden späteren Gewinner: fresh energy senkt den Energieverbrauch via Smart Meter, der mittels eines Algorithmus energieabnehmende Geräte identifiziert. Smartivate konfiguriert einzelne Smart-Home-Elemente gemäß der individuellen Bedürfnisse der Bewohner – beispielsweise in Bezug auf Budget, Sicherheit, Energie oder Sound. Unter die letzten sieben hatten es aber auch Talenz mit ihrer personalorientierten Talentbörse und Aridgreen mit einem wegweisenden Urban-Gardening-Produkt geschafft.

LANGFRISTIGES DENKEN UND NACHHALTIGKEIT PLUS DYNAMIK UND INNOVATIONSKRAFT

Das rege Engagement der größten hessischen Wohnungsgesellschaft für Startups begründete Dr. Hain in seinem Grußwort zum Contest: „Die Gene der Wohnungswirtschaft sind eher auf langfristiges Denken und Nachhaltigkeit ausgerichtet, nicht so sehr auf Dynamik und Innovationskraft. Dennoch müssen wir anerkennen, dass digitale Kompetenz sich in den nächsten Jahren auch in unserer Branche zum entscheidenden Wettbewerbsvorteil entwickeln wird.“ Auf dieser Basis habe der Konzern hubitation gegründet und werde die Plattform auch in den nächsten Jahren fortführen – stets unter Berücksichtigung kommender Trends und Entwicklungen. •

hubitation.de
instagram.com/hubitation
facebook.com/hubitation
twitter.com/hubitation

ZUSAMMENGEFASST



15

Veranstaltungen der Gründerszene im gesamten Bundesgebiet hat das hubitation-Team besucht, veranstaltet oder auch mitveranstaltet.



30

Startups hatten sich beworben.



Diese kamen aus dem

Rhein-Main-Gebiet, Berlin, München, Stuttgart sowie Polen und Australien.



Die Startups kamen aus den Bereichen/Branchen/Sparten *Energie(-Management), Bestandsverwaltung, (Freiflächen-)Begrünung, Human Resources, IoT.*



7 Sparringspartner

aus verschiedenen Unternehmensbereichen und das

dreiköpfige hubitation-Team

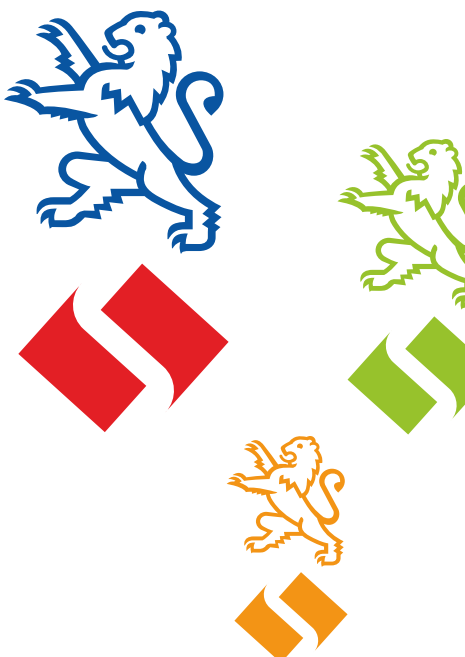
waren bei der praxisorientierten Startup Week mit im Boot.

KURZ UND GUT:

CORPORATE DESIGN KLARE BOTSCHAFT

Der neue Markenauftritt ist komplett: Die Bildelemente Löwe und Quartiersgrundriss werden in Zukunft beim Konzernnamen selbst, aber auch bei Töchtern und Marken vorangestellt. Ziel des neuen Erscheinungsbildes: konzernübergreifend mehr Zusammengehörigkeit auszustrahlen.

Ein konsequenter Schritt, denn die Unternehmensgruppe tritt in einem wachsenden und differenzierten Markt mit unterschiedlichen Marken und Erscheinungsbildern in der Öffentlichkeit auf – von der Immobilienbewirtschaftung über die ProjektStadt, die MET Medien-Energie-Technik, hubitation bis hin zur Bauland-Offensive Hessen. Weitere Neuerung: Akquisition, Projektentwicklung und Vertrieb sowie Neubau firmieren nun unter dem Logo der Unternehmensgruppe. •



AUSBILDUNG BESTNOTEN

Sechs junge Menschen starteten 2018 eine Ausbildung bei der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt. Sie bietet nun insgesamt 21 Auszubildenden eine optimale Betreuung und Einbindung in den Betrieb sowie ein breites Weiterbildungsangebot. Bereits seit Jahren liegt daher das Niveau der Ausbildung weit über dem Branchendurchschnitt.

Regelmäßig belegen die Absolventen des Wohnungsunternehmens die vordersten Plätze ihres Jahrgangs. Das war auch im Jahr 2018 so: Mareike Thienert und Petar Kajinic haben ihre Ausbildung zu Kaufleuten für Büromanagement mit der Note „sehr gut“ abgeschlossen. Petar Kajinic wurde von der IHK Frankfurt am Main sogar zum Landesbesten in seiner Berufsgruppe gekürt. •



Erfolgreiche Kaufleute für Büromanagement: Mareike Thienert (l.) und Petar Kajinic (r.) schlossen ihre Prüfungen beide mit der Note „sehr gut“ ab.

NEUE WEGE RECRUITING IN 3D

Das Thema Digitalisierung hält Einzug: Die Unternehmensgruppe zählte zu den Ersten in der Immobilienbranche, die ein 3D-Recruiting-Video produzieren ließen. Im November 2018 wurde ein Ausbildungsvideo zur Berufsorientierung mit einer 360-Grad-Kamera gedreht.

Co-Autoren und Co-Regisseure waren Auszubildende des Konzerns. Drehorte: das Hauptgebäude am Schaumainkai, Büros im Westhafen Tower und eine Wohnung in der Heinrich-Seliger-Straße, wo eine Wohnungsübergabe inszeniert wurde. Produziert hat das Video die Firma „Dein Erster Tag“, die deutschlandweit für Schulen und Unternehmen 360-Grad-Filme kostenfrei erstellt. Der Film ist Teil eines Projektes zur Überarbeitung der Ausbildungsseite auf der Homepage. •



„... und Action!“ Das 3D-Filmteam bei der Arbeit vor historischer Kulisse im Stammsitz. Nach vielen Klappen war endlich alles „im Kasten“.

KURZ UND GUT:

HOCHSCHULFÖRDERUNG WISSENSCHAFT TRIFFT PRAXIS

Mit drei Preisen fördert die Unternehmensgruppe angehende Architekten und Stadtplaner. Zum 15. Mal wurde der Ernst-May-Preis zu Ehren des Architekten und Stadtplaners, Begründer des „Neuen Frankfurt“, an Studierende der TU Darmstadt, Fachbereich Architektur, vergeben.

Erstmals verliehen wurde 2018 der Ernst-Bock-Preis an Städelschüler: Der Frankfurter Architekt leitete die dortige Architektur-Klasse von 1972 bis 1984. 1969 erhielt er den Grand Prix de l'Architecture de l'Urbanisme. Künftig wird die Hochschulförderung auf Nordhessen ausgeweitet: Ab 2019 erhalten Studierende des Fachbereichs Architektur, Stadtplanung und Landschaftsplanung der Universität Kassel den mit 10.000 Euro dotierten Paul-Bode-Preis. •



Die Gewinner des Günter-Bock- und des Ernst-May-Preises mit Monika Fontaine-Kretschmer (hinten, Mitte) und Dennis Hofmann (r.), beide Unternehmensgruppe, sowie Prof. Dr. Johan Bettum (3. v. r.), Städelschule, und Bjoern Schmidt (5. v. r.), TU Darmstadt.

MITARBEIT DGNB-ZERTIFIKAT

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen erarbeitet derzeit ein neues Zertifikat für Gebäude im Betrieb in der Nutzung Wohnen. Bei der Entwicklung arbeiten zahlreiche Experten aus dem breiten Netzwerk der DGNB mit, darunter auch Fachleute aus Wohnungswirtschaft und Forschung. Dr. Christine Lemaitre, Geschäftsführender Vorstand DGNB: „Wir begrüßen es sehr, dass die Nassauische Heimstätte | Wohnstadt ihre Expertise bei der Entwicklung unseres Nutzungsprofils aktiv einbringt.“

Dennis Hofmann und Thomas Türkis arbeiteten an diesem Projekt mit, da sich die hohen Standards der Unternehmensgruppe im Sozialmanagement und in der Mieterkommunikation als möglicher Gradmesser anbieten. •



„Wir begrüßen es sehr, dass die Nassauische Heimstätte | Wohnstadt ihre Expertise bei der Entwicklung unseres Nutzungsprofils aktiv einbringt.“

Dr. Christine Lemaitre
Geschäftsführender Vorstand DGNB

ENGAGEMENT BUNTER „SALON LIESEL“

Bei der jährlichen Aktionswoche „Wiesbaden Engagiert!“, initiiert von der Landeshauptstadt, stellen lokale Betriebe ihre Angestellten für ehrenamtliche Arbeiten in sozialen Einrichtungen frei. Unter den rund 140 teilnehmenden Firmen ist traditionell auch das Regionalcenter Wiesbaden. Die Freiwilligen hatten sich in diesem Jahr das Volksbildungswerk im Stadtteil Klarenthal ausgesucht. Dort verfügt der Konzern selbst über zahlreiche Wohnungen. 14 Mitarbeiter renovierten den „Salon Liesel“, Begegnungsstätte der Seniorenanlage. Mit frischer Farbe und Wandbildern brachten sie Leben in den Raum, hängten neue Gardinen auf, dekorierten Möbel, richteten eine Küchenzeile und eine Leseecke ein. •



„Wiesbaden Engagiert!“ macht's möglich: Mitarbeiter des dortigen Servicecenters betätigten sich im „Salon Liesel“ als Raumgestalter.

RE-AUDITIERUNG RUNDE 3 EINGELÄUTET

Seit der ersten Zertifizierung ist viel passiert: Flexibilisierung der Arbeitszeit, Ausbau des Betrieblichen Gesundheitsmanagements, die Möglichkeit der Telearbeit. Hinzu kommt die Kooperation mit pme Familienservice als externe Anlaufstelle, wenn es um Engpässe bei Kinderbetreuung oder Pflege von älteren, schwerkranken oder behinderten Angehörigen geht.

Die dritte, in 2018 eingeläutete Runde dreht sich um Konsolidierung. In den nächsten Jahren sollen einige Themen intensiv bearbeitet werden: Lebensphasen-Orientierung in Bezug auf die Förderung jüngerer und älterer Mitarbeiter, einhergehend Wissensmanagement oder der harmonische Übergang in den Ruhestand. Basis ist eine im November 2018 durchgeführte Mitarbeiterbefragung. •



„Eine familienfreundliche Personalpolitik muss heute in der Unternehmenskultur fest verankert sein. Themenbezogene Zertifizierungen und die Zusammenarbeit mit externen Partnern stellen die eigene Vorgehensweise stets erneut auf den Prüfstand und zeigen neue Perspektiven auf.“

Peter Schirra
Unternehmensbereichsleiter
Personal, Organisation und IT

WEIHNACHTSSPENDE GUTES TUN

Zwei Institutionen, die sich für Schwerkranken und Behinderte einsetzen, profitierten 2018 von der Weihnachtsspende der Unternehmensgruppe: 2.500 Euro gingen an den Verein Lebenshilfe, Frankfurt am Main. 2.500 Euro erhielt der Verein IntensivLeben aus Kassel, der sich um beatmete und intensivpflichtige Kinder kümmert.

Erneut haben sich auch die Auszubildenden des Konzerns engagiert. Durch den Verkauf von selbstgebackenem Kuchen und Waffeln kamen mehr als 1.150 Euro zusammen, von der Geschäftsführung auf 1.500 Euro aufgerundet. Dieses Geld ging traditionell an die Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS). Damit wird der Bau von Brunnen in Afghanistan finanziert. •

Eine Spende, die gut ankam: Jürgen Bluhm (l.), Leiter des Regionalcenters Kassel der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt, mit Dr. Petra Luigs (r.) und Christine Wagner-Behrendt (m.) von IntensivLeben e.V.



SEMINARREIHE FRAUEN IN FÜHRUNG

Die selbstbewusste Darstellung der eigenen Fähigkeiten und Leistungen war eine der vielen praktischen Aufgaben im unternehmensinternen Seminar „Frauen in Führung“, das die Unternehmensgruppe 2018 erneut mit Trainerin Ute Höfer durchführte. Mit dem Workshop wurde die speziell für Frauen ins Leben gerufene erfolgreiche Reihe rund um den Erfolgsfaktor Selbstmarketing fortgesetzt.

Oft sind Frauen beim beruflichen Fortkommen zu zurückhaltend und hoffen, dass ihr berufliches Können entdeckt wird – ohne dies selbst zu forcieren. Im kleinen Kreis von nur vier Teilnehmerinnen in Führung hatte die Trainerin Gelegenheit, auf individuelle Fragen und Szenarien einzugehen. •



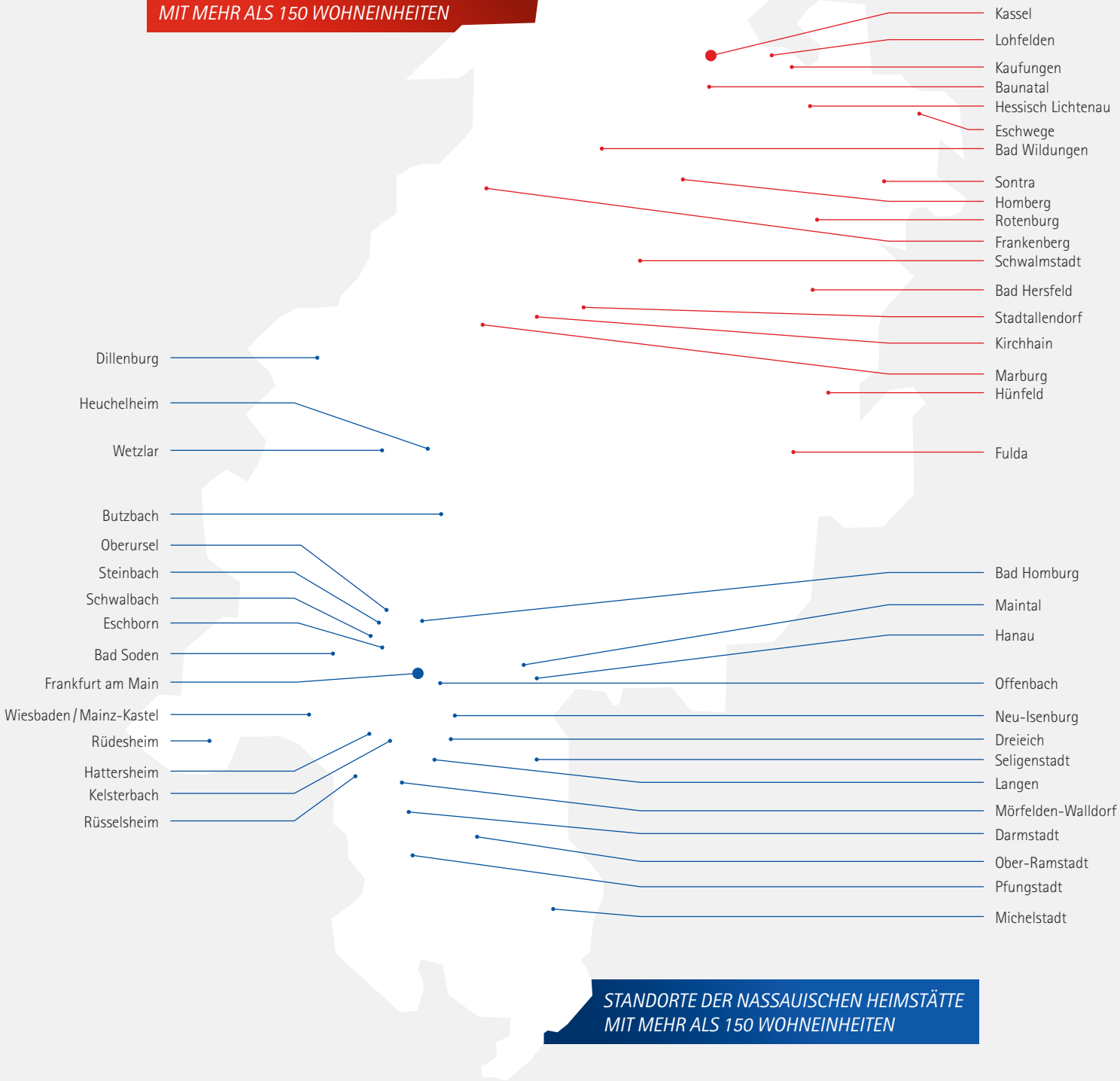
Training für Powerfrauen: Romy Rath, Sandra Gesper, Coach Ute Höfer, Sandra Jost und Sabine Mehlis

UNSER WOHNUNGSBESTAND


WOHNUNGSBESTAND DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE I WOHNSTADT: 57.977 WOHNUNGEN
IN 129 STÄDTEN UND GEMEINDEN, STAND 31.03.2019

• Allendorf	108	• Eschwege	505	• Korbach	74	• Raunheim	61
• Alsbach-Hähnlein	5	• Felsberg	42	• Kronberg	139	• Rodgau	30
• Babenhausen	66	• Frankenberg	260	• Künzell	72	• Rosbach	12
• Bad Emstal	23	• Frankfurt am Main	16.306	• Langen	1.231	• Rotenburg	377
• Bad Hersfeld	746	• Friedberg	103	• Lich	24	• Rödermark	32
• Bad Homburg	400	• Friedrichsdorf	119	• Liederbach	30	• Rüdeshcim	213
• Bad Soden	476	• Fritzlar	112	• Lohfelden	362	• Rüsselsheim	464
• Bad Sooden-Allendorf	81	• Fronhausen	18	• Lohra	7	• Schotten	26
• Bad Wildungen	400	• Fulda	1.980	• Ludwigsau	42	• Schwalbach	1.222
• Battenberg	42	• Fuldata	50	• Maintal	435	• Schwalmstadt	246
• Baunatal	561	• Gernsheim	8	• Mainz-Amöneburg	24	• Schöneck	34
• Bensheim	76	• Griesheim	144	• Mainz-Kastel	268	• Seeheim-Jugenheim	63
• Biedenkopf	26	• Groß-Gerau	102	• Marburg	1.262	• Seligenstadt	463
• Bischofsheim	120	• Groß-Umstadt	36	• Melsungen	128	• Sontra	169
• Borken	68	• Großalmerode	18	• Michelstadt	176	• Spangenberg	22
• Breuberg-Neustadt	46	• Grobkrotzenburg	87	• Mörfelden-Walldorf	301	• Stadtallendorf	891
• Butzbach	181	• Grünberg	18	• Mühlthal	12	• Steinbach	481
• Cornberg	38	• Gudensberg	129	• Münzenberg	20	• Söhrewald	6
• Cölbe	126	• Hanau	1.651	• Naumburg	23	• Tann	8
• Darmstadt	1.624	• Hattersheim	216	• Neu-Isenburg	398	• Vellmar	70
• Dieburg	39	• Helsa	139	• Neuhof	84	• Volkmarshen	24
• Diemelstadt	22	• Herleshausen	16	• Neukirchen	30	• Wanfried	36
• Dietzenbach	62	• Hessisch Lichtenau	150	• Neustadt	30	• Wehretal	17
• Dillenburg	197	• Heuchelheim	204	• Nidderau	24	• Wetter	122
• Dreieich	1.753	• Heusenstamm	32	• Niestetal	77	• Wetzlar	189
• Dreieich-Götzenhain	8	• Hirschhorn	28	• Ober-Mörlen	20	• Wiesbaden	5.365
• Edermünde	60	• Homberg	164	• Ober-Ramstadt	206	• Wildeck	42
• Egelsbach	97	• Höchst	45	• Obertshausen	117	• Wohlsborn	2
• Eichenzell	10	• Hünfeld	426	• Oberursel	420	• Wolfhagen	145
• Erfurt	48	• Kassel	5.005	• Oestrich-Winkel	123	• Zierenberg	11
• Erlensee	149	• Kaufungen	232	• Offenbach	2.939		
• Erzhäusen	45	• Kelsterbach	689	• Petersberg	108		
• Eschborn	327	• Kirchhain	401	• Pfungstadt	463		
						INSGESAMT	57.977

**STANDORTE DER WOHNSTADT
MIT MEHR ALS 150 WOHN EINHEITEN**



57.977 WOHNUNGEN
IN **129** STÄDTEN UND GEMEINDEN



41.516
WOHNUNGEN IN SÜDHESSEN



16.461
WOHNUNGEN IN NORDHESSEN

UNSERE NIEDERLASSUNGEN

Mittel- und Südhessen

• Hauptsitz
Schaumainkai 47
60596 Frankfurt am Main
Telefon 069 6069-0
Fax 069 6069-300
post@naheimst.de
www.naheimst.de

Untermainkai 12-13
60311 Frankfurt am Main
Telefon 069 6069-0
Fax 069 6069-300

Alte Mainzer Gasse 37
60311 Frankfurt am Main
Telefon 069 6069-0
Fax 069 6069-300

Westhafenplatz 1
60327 Frankfurt am Main
Telefon 069 6069-0
Fax 069 6069-300

• Regionalcenter Frankfurt/
Servicecenter
Hofstraße 5
60311 Frankfurt am Main
Telefon 069 2695778-0
Fax 069 2695778-4510

• Regionalcenter Offenbach/
Servicecenter
Herrnstraße 53
63065 Offenbach
Telefon 069 2695778-0
Fax 069 800840-40

• Regionalcenter Wiesbaden
Bahnhofstraße 27-33
65185 Wiesbaden
Telefon 0611 99040-0
Fax 0611 99040-30

• Servicecenter Darmstadt
Berliner Allee 36
64295 Darmstadt
Telefon 06151 8103-0
Fax 06151 8103-40

• Vermietungsbüros
Am Bollwerk 16
35781 Butzbach

Kirmesplatz 20
35781 Weilburg

• Sanierungsbüros
Schwanengasse 3
35781 Weilburg
Telefon 06471 629853
Fax 06471 629854

• Geschäftsstelle
Bergheimer Straße 147
(Mittelbau, 4. OG)
69115 Heidelberg
Telefon 06221 7253432

• Stadtteiltreff
Hofheim am Taunus
Homburger Straße 1
65719 Hofheim a. Ts.

• Bürgertreff
Mainhöhe Kelsterbach
Rüsselsheimer Straße 203A
65451 Kelsterbach

• Stadtteilzentrum
Neu-Isenburg
Kurt-Schumacher-Straße 8
63263 Neu-Isenburg
Telefon 06102 26830

• Kernbereichsbüro
Überwald

Weschnitzer Straße 2
64689 Grasellenbach/
OT Hammelbach

In der Gass 17 (Rathaus)
69483 Wald-Michelbach
Telefon 06207 9470

• Projektbüro
Schlüchtern
Wassergasse 16-18
36381 Schlüchtern
Telefon 06661 6067930

Nord- und Mittelhessen

• Hauptsitz
Wolfsschlucht 18
34117 Kassel
Telefon 0561 1001-0
Fax 0561 1001-1200
mail@wohnstadt.de
www.wohnstadt.de

• Regionalcenter Kassel/
Servicecenter
Wolfsschlucht 18
34117 Kassel
Telefon 0561 1001-0
Fax 0561 1001-1200

• Servicecenter Fulda
Ahornweg 34
36037 Fulda
Telefon 0661 6209-2000
Fax 0661 6209-2020

• Servicecenter Marburg
Universitätsstraße 39
35037 Marburg
Telefon 06421 2999-3000
Fax 06421 2999-3020

• Vermietungsbüros
Am Neumarkt 30 A
36251 Bad Hersfeld
Telefon 06621 64078-2200
Fax 0561 1001-10220

Marktplatz 14
34225 Baunatal
Telefon 0561 4992-128

Jasminweg 7
37269 Eschwege
Telefon 05651 2274-0
Fax 05651 2274-10160

Geismarer Straße 13
35066 Frankenberg
Telefon 06421 2999-3072
Fax 06421 2999-3020

Entengasse 1A
34576 Homberg
Telefon 05681 9390129

Lindenstraße 8
6088 Hünfeld
Telefon 06652 982448
Fax 06652 747963

Im Riedeboden 3
35274 Kirchhain
Telefon 06421 2999-3062
Fax 06421 2999-3020

St.-Georg-Straße 20
36199 Rotenburg
Telefon 06623 813-0
Fax 06623 813-20

Marienburger Straße 7
34613 Schwalmstadt-Treysa
Telefon 06691 24950

Barbaraplatz 1
36205 Sontra
Telefon 05653 914741
Fax 05653 914749

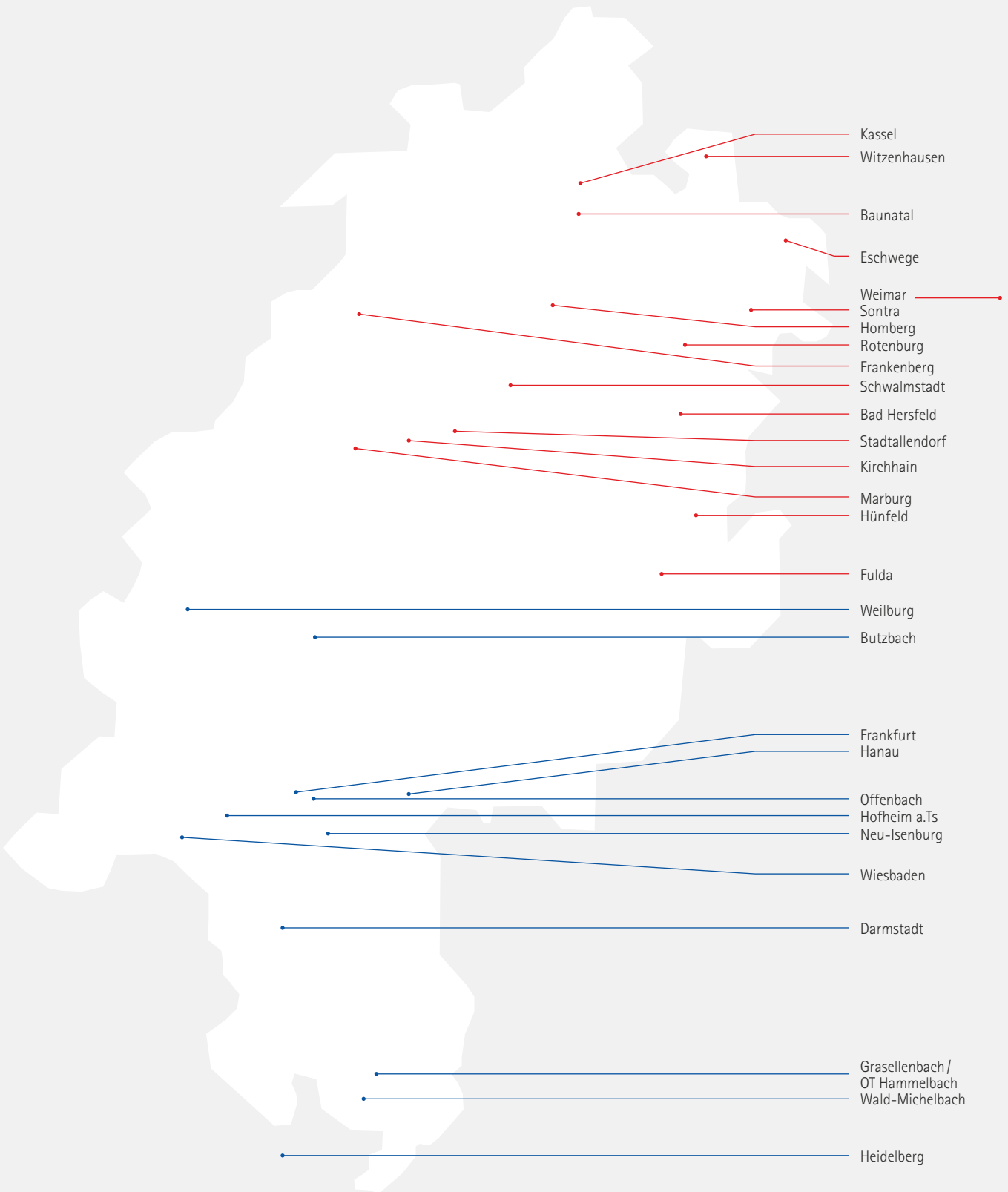
Gustav-Freytag-Straße 6
35260 Stadtallendorf
Telefon 06421 2999-3062
Fax 06421 2999-3020

Am Schwiemelgraben 3
37213 Witzenhausen

• Sanierungsbüros
Am Neumarkt 30 A
36251 Bad Hersfeld
Telefon 06621 64078-2200
Fax 0561 1001-10220

St-Georg-Straße 20
36199 Rotenburg
Telefon 06623 813-0
Fax 06623 813-20

• Geschäftsstelle
Freiherr-vom-Stein-Allee 7
99425 Weimar
Telefon 03643 879-0
Fax 03643 879-115



JAHRESÜBERSICHT 2018

		2018	2017	
<i>Nassauische Heimstätte Konzern</i>	Bilanzsumme	Mio. EUR	2.252,10	2.233,70
	Anlagevermögen	Mio. EUR	1.917,90	1.884,80
	Unternehmensleistung	Mio. EUR	443,50	466,50
	Eigenkapital	Mio. EUR	765,00	662,70
	Eigenkapitalquote vor Dividendenzahlung	%	34,0	29,7
	Konzernbilanzgewinn	Mio. EUR	57,00	52,80
	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	Mio. EUR	137,10	107,40
	Wohnungsbestand	WE	57.977	58.848
	Sonstige Einheiten (inkl. Stellplätze)		8.503	8.506
<i>Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwick- lungsgesellschaft mbH</i>	Bilanzsumme	Mio. EUR	1.930,7	1.801,6
	Anlagevermögen	Mio. EUR	1.533,9	1.495,7
	Unternehmensleistung (ohne EÜ NH-PS)	Mio. EUR	334,5	324,3
	Eigenkapital	Mio. EUR	723,9	635,1
	Eigenkapitalquote vor Dividendenzahlung	%	37,5	35,3
	Jahresüberschuss	Mio. EUR	43,6	43,5
	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	Mio. EUR	80,1	36,8
	Wohnungsbestand	WE	41.516	41.802
	Sonstige Einheiten (inkl. Stellplätze)		6.364	6.345
<i>Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbau-gesellschaft Hessen mbH</i>	Bilanzsumme	Mio. EUR	509,5	513,6
	Anlagevermögen	Mio. EUR	470,5	476,1
	Unternehmensleistung (inkl. EÜ MET)	Mio. EUR	114,9	114,5
	Eigenkapital	Mio. EUR	96,2	84,4
	Eigenkapitalquote	%	18,9	16,4
	Jahresüberschuss	Mio. EUR	11,7	4,6
	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	Mio. EUR	19,8	15
	Wohnungsbestand	WE	16.461	17.046
	Sonstige Einheiten (inkl. Stellplätze)		2.139	2.161
<i>NH ProjektStadt GmbH</i>	Bilanzsumme	Mio. EUR	52,9	72,9
	Anlagevermögen	Mio. EUR	0,0	0,0
	Unternehmensleistung	Mio. EUR	19,5	52,4
	Eigenkapital	Mio. EUR	36,3	36,3
	Eigenkapitalquote	%	68,7	49,8
	Jahresüberschuss	Mio. EUR	0,0	0,0
	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	Mio. EUR	25,6	31,7
<i>MET</i>	Bilanzsumme	Mio. EUR	14,3	9,7
	Anlagevermögen	Mio. EUR	6,6	5,6
	Unternehmensleistung	Mio. EUR	18,2	17,9
	Eigenkapital	Mio. EUR	7,11	4,43
	Eigenkapitalquote	%	49,6	45,6
	Jahresüberschuss	Mio. EUR	2,7	2,2
	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	Mio. EUR	9,7	6
<i>BOH</i>	Bilanzsumme	Mio EUR	0,4	0,4
	Anlagevermögen	Mio EUR	0,0	0,0
	Unternehmensleistung	Mio EUR	0,3	0,2
	Eigenkapital	Mio EUR	0,13	0,19
	Eigenkapitalquote	%	32,5	46,2
	Jahresüberschuss	Mio EUR	- 0,1	0,0
	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	Mio EUR	0,02	- 0,03

GESELLSCHAFTER NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE

- Land Hessen
- Stadt Frankfurt am Main
- GWI Gewerbeimmobilien GmbH
- Deutsche Rentenversicherung Hessen
- Frankfurter Sparkasse
- bauverein AG
- Stadt Rüsselsheim
- Treuhandverwaltung IGEMET GmbH
- Hattersheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH
- Stadt Langen
- Stadt Kelsterbach
- Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH
- Stadt Pfungstadt
- Stadt Oberursel/Ts.
- Main-Taunus-Kreis
- Hochtaunuskreis
- Wetterauskreis
- Stadt Mörfelden-Walldorf
- Landkreis Limburg-Weilburg
- Stadt Erlensee
- Landkreis Groß-Gerau
- Stadt Bad Homburg v. d. H.
- Stadt Bad Vilbel
- Stadt Neu-Isenburg
- Hessische Landgesellschaft mbH
- Stadt Hofheim/Ts.
- Stadt Hadamar

Nach der Höhe ihrer Anteile,
Stammkapital: 119.965.553,00 Euro
Stand 31.12.2018

GESELLSCHAFTER WOHNSTADT

- Nassauische Heimstätte GmbH
- SV Sparkassen-Versicherung
Gebäudeversicherung Baden Württemberg AG
- Stadt Kassel
- Kreissparkasse Schwalm-Eder
- Kasseler Sparkasse
- Sparkasse Werra-Meißner
- Sparkasse Marburg-Biedenkopf
- Sparkasse Bad Hersfeld-Rotenburg
- Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH
der Stadt Marburg
- Stadt Kirchhain
- VONOVIA SE, Bochum
- Handwerkskammer Kassel
- Stadt Bad Wildungen
- Stadt Großalmerode
- Stadt Hessisch Lichtenau
- Stadt Homberg
- Stadt Wolfhagen
- Sparkasse Fulda
- Eigene Anteile

Nach der Höhe ihrer Anteile,
Stammkapital: 36.722.950,00 Euro
Stand 31.12.2018

NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

- PRISKA HINZ/** (bis 08.03.2019), Vorsitzende, Staatsministerin, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Wiesbaden, Land Hessen
- TAREK AL-WAZIR/** (ab 27.03.2019), Vorsitzender, Staatsminister, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, Wiesbaden, Land Hessen
- PETER FELDMANN/** stv. Vorsitzender, Oberbürgermeister der Stadt Frankfurt am Main
- JENS BERSCH/** stv. Vorsitzender, Nassauische Heimstätte Betrieb Süd, Gesamtbetriebsratsvorsitzender, Arbeitnehmervertreter
- ULRICH BAIER/** Stadtverordneter, Stadt Frankfurt am Main
- OLIVER BALTES/** Fachbereich Informationssysteme, Nassauische Heimstätte, Arbeitnehmervertreter
- DAGMAR BRINKMANN/** Ministerialrätin, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden, Land Hessen
- GERD BRÜCKMANN/** Vorsitzender des Betriebsrats, Nassauische Heimstätte Betrieb Nord, Arbeitnehmervertreter
- ULRICH CASPAR/** MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden, Land Hessen
- ELMAR DAMM/** Ministerialdirigent, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden, Land Hessen
- MARTINA FELDMAYER/** stv. Fraktionsvorsitzende Hessischer Landtag, Wiesbaden, Land Hessen
- DR. CHRISTIAN HERMANN/** Ministerialrat, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Wiesbaden, Land Hessen
- DR. CHRISTIAN HEY/** Ministerialdirigent, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz Wiesbaden, Land Hessen
- WOLFGANG KOBERG/** Leiter Servicecenter Frankfurt 1, Nassauische Heimstätte, Arbeitnehmervertreter
- WERNER KOCH/** Staatssekretär a. D., Hessisches Ministerium des Inneren und für Sport, Land Hessen
- BERNHARD KÖPPLER/** Architekt, Kommunalberatung, Nassauische Heimstätte, Arbeitnehmervertreter
- DR. WALTER LÜBCKE/** Regierungspräsident, Regierungspräsidium Kassel, Land Hessen
- DR. FRANK ROLAND/** Ministerialrat, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden, Land Hessen
- JAN SCHNEIDER/** Stadtrat, Stadt Frankfurt am Main
- ULRICH TÜRK/** Leiter Fachbereich Stadtentwicklung Hessen Nord, Nassauische Heimstätte, Arbeitnehmervertreter
- THOMAS VÖLKER/** Dipl.-Ing. Architekt, UB Modernisierung / Großinstandhaltung, Nassauische Heimstätte, Arbeitnehmervertreter
- ASTRID WALLMANN/** Landtagsabgeordnete, Hessischer Landtag, Wiesbaden, Land Hessen

Stand 31.03.2019

NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

HAUPTAUSSCHUSS

STAATSMINISTERIN PRISKA HINZ/ (bis 08.03.2019), Vorsitzende
BETRIEBSRATSVORSITZENDER JENS BERSCH/ stv. Vorsitzender
STADTRAT JAN SCHNEIDER/ stv. Vorsitzender
STAATSMINISTER TAREK AL-WAZIR/ (ab 27.03.2019)
OLIVER BALTES
MINISTERIALDIRIGENT ELMAR DAMM
MINISTERIALRAT DR. FRANK ROLAND

PRÜFUNGSAUSSCHUSS

MINISTERIALRÄTIN DAGMAR BRINKMANN/ Vorsitzende
STADTVERORDNETER ULRICH BAIER/ stv. Vorsitzender
GERD BRÜCKMANN/ stv. Vorsitzender
MINISTERIALRAT DR. CHRISTIAN HERMANN
WOLFGANG KOBERG
MINISTERIALRAT DR. FRANK ROLAND

Stand 31.03.2019

NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE GESCHÄFTSFÜHRUNG

DR. THOMAS HAIN/ Leitender Geschäftsführer
MONIKA FONTAINE-KRETSCHMER/ Geschäftsführerin
DR. CONSTANTIN WESTPHAL/ Geschäftsführer

PROKURISTEN

PETER SCHIRRA
PETER KLARMANN

Stand 31.03.2019

NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE

MITGLIEDER DES BEIRATS BAUEN UND STADTENTWICKLUNG

BRIGITTE LINDSCHEID/Vorsitzende, Regierungspräsidentin, Regierungspräsidium Darmstadt
ULRICH BAIER/Stadtverordneter, Stadt Frankfurt am Main
PROF. DR. DANIELA BIRKENFELD/Stadträtin, Stadt Frankfurt am Main
MATTHIAS DREXELIUS/Direktor Hessischer Landkreistag, Wiesbaden, Hessischer Landkreis
HARALD FIEDLER/Regionsvorsitzender, DGB-Region Frankfurt-Rhein-Main, Frankfurt, Deutscher Gewerkschaftsbund, Landesbezirk Hessen
TOBIAS HENRICH/Mitglied des Vorstands und stv. Obermeister Baugewerks-Innung Main-Taunus
ALEXANDER HEPPE/Bürgermeister, Stadt Eschwege, Hessischer Städte- und Gemeindebund
MIKE JOSEF/Stadtrat, Stadt Frankfurt am Main
MANFRED MICHEL (bis 31.12.2018), Landrat, Kreis Limburg-Weilburg, Hessischer Landkreistag
KARL-JOSEF SCHWIDDESEN (bis 27.02.2018), Bürgermeister, Petersberg
GISELA STANG/Bürgermeisterin, Stadt Hofheim/Ts.
PROF. JULIAN WÉKEL/Technische Universität, Darmstadt, Land Hessen

Stand 31.03.2019

NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE

MITGLIEDER DES BEIRATS WOHNUNGSWIRTSCHAFT

RONALD BATTENHAUSEN/Vorsitzender, Land Hessen
MANFRED APELL/Bürgermeister, Gemeinde Lahntal, Hessischer Städte- und Gemeindebund
BEATRIX BAUMANN/Stadtverordnete, Stadt Frankfurt am Main
STEPHAN GIESELER/Geschäftsführender Direktor Hessischer Städtetag, Wiesbaden, Hessischer Städtetag
TOBIAS HENRICH/Mitglied des Vorstands und stv. Obermeister Baugewerks-Innung Main-Taunus
GABRIELE KAILING (bis 31.01.2018), DGB Bezirksvorsitzende, DGB Hessen Frankfurt am Main
DR. ALBRECHT KOCHSIEK/Stadtverordneter, Stadt Frankfurt am Main
CHARLOT SUSANN KÖNIG/Deutscher Mieterbund, Landesverband Hessen e.V.
ULRICH KREBS/Landrat, Hochtaunuskreis, Hessischer Landkreistag
DR. MONIKA MEYER/Geschäftsführerin, Institut Wohnen und Umwelt GmbH, Darmstadt
GOTTFRIED MILDE/MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden, Land Hessen, Sprecher der Geschäftsleitung, Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen, Land Hessen
OLIVER QUILLING/Landrat, Kreis Offenbach, Hessischer Landkreistag
WALTER ROTH/Ministerialrat a.D., Frankfurt
MICHAEL RUDOLPH/DGB Bezirksvorsitzender, DGB Hessen, Frankfurt am Main
ELKE SAUTNER/Stadträtin, Stadt Frankfurt am Main
KLAUS TEMMEN/Bürgermeister, Stadt Kronberg, Hessischer Städte- und Gemeindebund

Stand 31.03.2019

WOHNSTADT GESCHÄFTSFÜHRUNG

DR. THOMAS HAIN/Leitender Geschäftsführer
MONIKA FONTAINE-KRETSCHMER/Geschäftsführerin
DR. CONSTANTIN WESTPHAL/Geschäftsführer

PROKURISTEN

PETER SCHIRRA
PETER KLARMANN

Stand 31.03.2019

WOHNSTADT MITGLIEDER DES BEIRATS WOHNUNGS- UND STÄDTEBAU

DR. WALTER LÜBCKE/Vorsitzender, Regierungspräsident, Regierungspräsidium Kassel
MARTINA FELDMAYER/stv. Fraktionsvorsitzende, Land Hessen, Wiesbaden
EBERHARD FISCHER/stv. Vorsitzender Deutscher Mieterbund, Nordhessen, Kassel
THOMAS GILLE/Sparkassendirektor, KSK Schwalm-Eder, Melsungen
HEINRICH GRINGEL/Präsident der Handwerkskammer Kassel
DR. HELGA JÄGER (bis 31.01.2019), Ministerialrätin,
Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, Wiesbaden
JÜRGEN LENDERS/MdL, Land Hessen, Wiesbaden
BRITTA MARQUARDT/Vorstand Vereinigte Wohnstätten, Kassel
DR. MONIKA MEYER/Geschäftsführerin, Institut Wohnen und Umwelt GmbH, Darmstadt
ANDREAS NICKEL (bis 08.06.2018), Bürgermeister, Stadt Großalmerode
CHRISTOF NOLDA/Stadtbaurat, Stadt Kassel
CLAUDIA RAVENSBURG/MdL, Land Hessen, Wiesbaden
MANFRED SCHAUB (bis 19.05.2018), Bürgermeister, Stadt Baunatal
MARJANA SCHOTT/MdL, Land Hessen, Wiesbaden
DANIEL SCHREINER/Stadtbaurat, Magistrat der Stadt Fulda
MICHAEL SIEBEL/MdL, Land Hessen, Wiesbaden
VOLKER ZIMMERMANN (bis 30.08.2018), Bürgermeister, Stadt Bad Wildungen

Stand 31.03.2019

IMPRESSUM

Herausgeber, Redaktion:

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt
Unternehmenskommunikation

Konzeption, Gestaltung:

feedback werbeagentur GmbH, www.manok.de

Text:

hd...s agentur für presse- und öffentlichkeitsarbeit, www.hds-pr.com

Druck:

Drach Print Media GmbH, www.drach.de

Lektorat:

textwerker24, www.textwerker24.de

Bildnachweis:

Titel	Getty Images – Caiaimage / Trevor Adeline
4 – 5	MS, OH, CG GRUPPE AG, MS, TR, MS, UGNHWS
6 – 7	OH
8 – 9	Miriam Lindthaler
12 – 13	OH
14 – 15	OH, OH
16 – 17	MS, WV, MS, WV
18 – 19	WV, JK, Andrea Saalman, JK
20 – 21	MS, Annika List, KS, JK
22 – 23	OH
24 – 25	WV, UGNHWS
26 – 27	WV, OH
28 – 29	UGNHWS, TR, WV, KS, OH, WV, WV
30 – 31	KS, MS, SA, SA, WV, Lisa Farkas
32 – 33	Architekten Hoechstetter und Partner, Christian Grau
34 – 25	Stephan Kuger, Stephan Kuger, WV, CG GRUPPE AG
36 – 37	OH, ReComPR SA, SA, HHVision Frankfurt
38 – 39	foundation 5 architekten BDA, 1100: Architekten Riehm Piscuskas PartGmbH BDA, Lothar Koch
40 – 41	Bader-Butowski, studioA, UGNHWS
42 – 43	ReComPR SA, ReComPR SA, MS
44 – 45	UGNHWS, UGNHWS, UGNHWS
46 – 47	OH, OH
48 – 49	WV, Markus Schrodt, Antje Kern, Lothar Koch, Marcus Schwetasch
50 – 51	HMU KLKV, OH
52 – 53	WV, MS, MS, Konzeptbau Betreuungsgesellschaft mbH
54 – 55	Torsten Kühne, Fry1989, Tilman 2007, Stadt Gotha, Friederike Hentschel, Torsten Kühne
56 – 57	ProjektStadt, feedback werbeagentur, ProjektStadt, Steffen Diemer, Gemeinde Rimbach, Dr. Claus Untermann
58 – 59	OH
60 – 61	TR, TR, WV
62 – 63	iStock, MaxPixel / Wiesbaden, MS
64 – 65	MS, Cecilie Arcurs, MS, MS, MS
66 – 67	Ulf Büschleb, MS, KS, WV, JK, MS
68 – 69	Matias Süß
70 – 71	MS
72 – 73	MS, MS, MS, WV, WV, WV, WV, WV
74 – 75	WV, WV, MS, MS, MS, KS, WV, WV
76 – 77	MS, Miriam Lindthaler
78 – 79	ReComPR SA, MS, MS, MS, WV
80 – 81	Stefan Krutsch, MS, MS, WV, Capital
82 – 83	MS, Konstantin Gastmann, JK, WV, KS, ReComPR SA

MS / Marc Stroheldt

OH / Olaf Hermann

TR / Thomas Rohnke

WV / Walter Vorjohann

JK / Joachim Keck

KS / Karsten Socher

SA / Sabine Antonius

BS / Barbara Staubach

UGNHWS / Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt





UNTERNEHMENSGRUPPE
**NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT**

Nassauische Heimstätte
Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Schaumainkai 47
60596 Frankfurt am Main
Telefon 069 6069-0
Fax 069 6069-300

www.naheimst.de

Wohnstadt
Stadtentwicklungs- und
Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH
Wolfsschlucht 18
34117 Kassel
Telefon 0561 1001-0
Fax 0561 1001-1200

www.wohnstadt.de

2018



LEBENSÄÄUME NACHHALTIG BEWIRTSCHAFTEN

FINANZBERICHTE ZUM GESCHÄFTSBERICHT 2018



UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

2018

LEBENSÄÄUME
NACHHALTIG BEWIRTSCHAFTEN

FINANZBERICHTE ZUM GESCHÄFTSBERICHT 2018

02

NACHHALTIG WIRTSCHAFTEN

6 NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
*Lagebericht, Jahresabschluss, Bestätigungsvermerk,
Bericht des Aufsichtsrats*

42 WOHNSTADT
Lagebericht, Jahresabschluss, Bestätigungsvermerk

70 NH PROJEKTSTADT GMBH
Lagebericht, Jahresabschluss, Bestätigungsvermerk

90 MET GMBH
Lagebericht, Jahresabschluss, Bestätigungsvermerk

112 BAULAND-OFFENSIVE HESSEN GMBH
Lagebericht, Jahresabschluss, Bestätigungsvermerk

130 KONZERN
Lagebericht, Jahresabschluss, Bestätigungsvermerk

LAGEBERICHT 2018

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 zählt mit 57.977 eigenen Wohnungen zu den großen Immobilienkonzernen in Deutschland. 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. Die Etablierung als einzige hessenweit agierende Entwicklungsgesellschaft mit öffentlichem Hintergrund und starker Verankerung in den Kommunen eröffnet besondere Marktchancen.

Seit Schaffung des Unternehmensverbundes Nassauische Heimstätte | Wohnstadt im Jahr 2005 werden die Geschäftsbereiche beider Unternehmen zunehmend konsolidiert und vereinheitlicht. Die Übernahme der WOHNSTADT war als Anteilserwerb erfolgt, sodass die bestehende rechtliche Struktur erhalten geblieben ist. Die Nassauische Heimstätte nimmt die Aufgaben einer Holding wahr. Außerdem werden die operativen Teilleistungen bei der WOHNSTADT im Rahmen einer Geschäftsbesorgungsvereinbarung überwiegend von der Nassauischen Heimstätte erbracht.

GESCHÄFTSVERLAUF IN DEN EINZELNEN SPARTEN

WOHNUNGSVERWALTUNG

Schwerpunkt unserer Tätigkeit im Berichtsjahr war die Bewirtschaftung der 47.880 (Vorjahr 48.147) eigenen Verwaltungseinheiten, davon 41.516 Wohnungen. Die Tätigkeit der Nassauischen Heimstätte erstreckt sich fast ausschließlich auf die Regionen Süd- und Mittelhessen.

Die Situation in Deutschland war im Jahr 2018 weiterhin gekennzeichnet von gespaltenen Wohnungsmärkten. Wohnungsleerstand und Wohnungsmangel sind regional unterschiedlich auftretende Phänomene, die insbesondere geprägt sind von der Wirtschaftskraft der Teilmärkte und den damit verbundenen Wanderungsbewegungen hin zu vorhandenen oder neu geschaffenen Arbeitsplätzen.

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 vor allem in der Leerstandsquote wider. Die vergleichsweise niedrige durchschnittliche Fluktuationsquote der Mieter hat sich mit 4,8% gegenüber dem Vorjahr vermindert. Auch unsere im bundesweiten Vergleich niedrigen Drei-Monats-Leerstände sind mit 1,0% geringfügig gesunken und resultieren insbesondere auch aus dem umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm. Der durch die Ausstattung oder Lage der Wohnungen marktbedingte Leerstand liegt bei lediglich 0,2% des Wohnungsbestandes, was fast Vollvermietung bedeutet.

Die Wohnungsbestände der 50er und 60er Jahre erfordern weiterhin hohe Bestandsinvestitionen. Im Berichtsjahr wurden einschließlich Eigenleistungen der Regiebetriebe 59,9 Mio. EUR für nicht mietwirksame und mietwirksame Instandhaltungsmaßnahmen aufgewandt, davon Fremdkosten in Höhe

von 58,4 Mio. EUR. In Modernisierungsmaßnahmen wurden darüber hinaus 32,5 Mio. EUR investiert. Dies waren zusammen 35,48 EUR pro qm Wohnfläche.

Das Investitionsprogramm wird durch eine marktgerechte wie sozial ausgewogene Mietpolitik flankiert. Hierbei wird gleichermaßen der Verpflichtung aus dem Gesellschaftsvertrag, breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, wie auch dem Anspruch an eine wirtschaftliche Unternehmensführung Rechnung getragen.

Der Einsatz von Haus- und Siedlungsbetreuern trägt wesentlich dazu bei, die erwartete Kundennähe zu leisten und soziale Kontrollfunktionen in den Quartieren besser wahrnehmen zu können. Die Mitarbeiter sind den jeweiligen Servicecentern zugeordnet und direkter Ansprechpartner für die Mieter „vor Ort“. Das unternehmenseigene Angebot der Mietschuldnerberatung ist Ausdruck unserer sozialen Verantwortung.

Im Leistungsbereich Verwaltung für Dritte betreut das Unternehmen 573 Wohnungen mit technischen und kaufmännischen Verwaltungsleistungen.

PORTFOLIOENTWICKLUNG

Im Rahmen der Portfolioentwicklung wurden in 2018 veräußert:

Frankfurt am Main	Einzelverkäufe	36 Wohnungen
Bad Homburg	Blockverkauf	15 Wohnungen
Weilburg / Lahn	Blockverkauf	107 Wohnungen
Breuberg	Blockverkauf	24 Wohnungen
Mühltal	Blockverkauf	12 Wohnungen
		194 Wohnungen

Der Bestandsverkauf stellt weiterhin ein wichtiges Geschäftsfeld dar. Im Rahmen der Portfoliostrategie erfolgt eine Arrondierung des Bestandes und ein Verkauf von Objekten mit technisch schlechtem Zustand. Hierdurch wird neben der Generierung von Erträgen eine zielgerichtete Steuerung der knappen Ressourcen und Optimierung der Bestandsbewirtschaftung erreicht. Dieses Programm wird voraussichtlich bis zum Jahr 2021 abgeschlossen sein.

NEUBAUTÄTIGKEIT – ANLAGEVERMÖGEN

Unser Unternehmen hat im Berichtsjahr die Neubautätigkeit für den eigenen Bestand fortgesetzt. Im Berichtsjahr wurde mit dem Bau von 699 Mietwohnungen und 7 Gewerbeeinheiten für den eigenen Bestand begonnen.

Die kalkulierten Herstellungskosten für diese Investitionen belaufen sich auf rd. 241,3 Mio. EUR. Die durchschnittliche Wohnungsgröße der Objekte liegt bei 77,33 qm.

Die Mietansätze für die Wohnungen liegen zwischen 9,50 und 14,85 EUR pro qm Wohnfläche.

840 Wohneinheiten und 7 Gewerbeeinheiten für den eigenen Bestand waren 2018 im Bau. Weitere Projekte in Frankfurt am Main, Wiesbaden, Offenbach und Hanau mit etwa 530 Wohneinheiten befanden sich 2018 im Planungsprozess. Für diese Wohneinheiten wurden bereits Bauanträge gestellt.

Im Geschäftsjahr wurden 2 Grundstücke in Darmstadt und Kelsterbach mit rund 31.000 qm und einer möglichen Bruttogrundfläche (BGF) von knapp 52.000 qm gekauft. Insgesamt können hier ca. 465 Wohnungen entstehen. Zudem erfolgte ein schlüsselfertiger Ankauf für voraussichtlich 208 Wohnungen mit gut 19.000 qm BGF auf einem 6.735 qm großen Grundstück in Offenbach.

Weitere Ankäufe in erheblichem Umfang sind in Vorbereitung.

GESCHÄFTSBESORGUNG WOHNSTADT HESSEN MBH

Im Rahmen der Geschäftsbesorgung wurde die Modernisierung von 140 Wohnungen abgeschlossen.

PROJEKTENTWICKLUNG – UMLAUFVERMÖGEN

Unter dem Aspekt Reverse-Charge (d. h. Umkehrung der Umsatzsteuerschuldnerschaft) wurde das Bauträgergeschäft in 2013 von der Nassauischen Heimstätte auf die NH ProjektStadt GmbH (NHPS) verlagert; hierzu wurden erstmals sechs Grundstücke von der Nassauischen Heimstätte auf die NHPS grunderwerbsteuerbefreit nach § 6a GrEStG übertragen. Mit Entscheid des BFH in 2013 besteht allerdings keine Anwendungspflicht des Reverse-Charge mehr für das Bauträgergeschäft.

Seit 2016 sind beim BFH Revisionsverfahren anhängig, nach denen die grunderwerbsteuerliche Begünstigung im Sinne des § 6a GrEStG ggf. gegen das Beihilfeverbot des Unionsrechts verstößt (Vorabentscheidungsersuchen liegt EuGH inzwischen vor). Sollte der § 6a nach Auffassung des EuGH eine verbotene Beihilfe darstellen, sind rückwirkend (10 Jahre) alle Geschäftsvorfälle zur Grunderwerbsteuer (zzgl. Zinsen) zu veranlagern. Somit werden für Geschäftsjahre ab 2017 Bauträgermaßnahmen ausschließlich in der Nassauischen Heimstätte entwickelt. Mit Urteil vom 19.08.2018 hat der EuGH entschieden, dass § 6a GrEStG keine verbotene staatliche Beihilfe mehr darstellt, weshalb vergangene wie auch künftige Grundstücksübertragungen von der Grunderwerbsteuer begünstigt bleiben.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden in Langen mit 53 Reihen- bzw. Doppelhäuser mit dem Bau begonnen. In Neu-Isenburg wurde für insgesamt 56 Eigentumswohnungen ein Bauantrag eingereicht. Die kalkulierten Gesamtkosten beider Projekte belaufen sich auf 43,4 Mio. EUR.

Die zukünftige Entwicklung des Bauträgergeschäftes ist sehr stark von erfolgreichen Grundstückseinkäufen abhängig, weshalb hierauf in der Akquisition ein Handlungsschwerpunkt liegt.

STADTENTWICKLUNG

Das Unternehmen ist treuhänderisch oder beratend in über 62 Städten und Gemeinden tätig. Das Auftragsvolumen umfasst 131 (Vorjahr 112) Aufträge wie städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen, Maßnahmen in den Förderprogrammen „Soziale Stadt“, „Stadtumbau Hessen“, „Aktive Kernbereiche“, „Städtebaulicher Denkmalschutz“ sowie „Zukunft Stadtgrün“. Die Moderation von Beteiligungsverfahren sowie die Erarbeitung von Stadtentwicklungskonzepten runden das Auftragsvolumen ab. Große Kompetenz besteht im Bereich Betreuung von Vergabeverfahren wie z. B. dem wettbewerblichen Dialog oder der Konzeptvergabe von Grundstücken.

Durch unsere umfangreichen Erfahrungen beraten wir derzeit außerdem viele Kommunen in den Aufgabenfeldern der „Energetischen Stadtsanierung“ sowie im Klimaschutz.

Leistungsstarker Kompetenzbereich ist weiterhin die Beratung und Prozesssteuerung für Kommunen bei der Baulandentwicklung und Konversionsmaßnahmen. Seit Mai 2017 ist die Bauland-Offensive Hessen GmbH am Start, für die der UB Stadtentwicklung geschäftsbesorgend tätig ist.

Für die von uns treuhänderisch durchgeführten Maßnahmen in allen Städtebauförderprogrammen kamen im Geschäftsjahr 2018 Finanzierungsmittel von rd. 6,3 Mio. EUR (Vorjahr rd. 9,1 Mio. EUR) zur Verwendung.

LAGE DES UNTERNEHMENS

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2017 und 2018 wie folgt dar:

	31.12.2018 TEUR	%	Vorjahr TEUR	%
Anlagevermögen	1.533.931,2	79,4	1.495.720,3	83,0
Umlaufvermögen	395.806,0	20,5	304.720,5	16,9
Rechnungsabgrenzungsposten	993,2	0,1	1.159,4	0,1
	1.930.730,4	100,0	1.801.600,2	100,0
Fremdmittel und RAP	1.206.822,6		1.166.556,7	
Reinvermögen	723.907,8		635.043,5	
Einlage aus Kapitalerhöhung	50.059,1		100.118,1	
Reinvermögen am Jahresanfang	635.043,5		495.808,1	
Vermögensänderung	38.805,2		39.117,3	
Dividendenausüttung	4.796,5		4.392,3	
Jahresüberschuss	43.601,7		43.509,6	

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 129,1 Mio. EUR erhöht. Dabei hat sich das Anlagevermögen um 38,2 Mio. EUR erhöht. Die Veränderungen im Anlagevermögen resultieren im Wesentlichen aus der Erhöhung des Sachanlagevermögens um 43,2 Mio. EUR denen ein Rückgang der Finanzanlagen um 5,0 Mio. EUR gegenüber steht.

Das Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) hat sich um 90,9 Mio. EUR erhöht. Wesentliche Ursache für die Erhöhung des Umlaufvermögens (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) waren die Zugänge bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken und anderen Vorräten von 11,9 Mio. EUR, den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände von 75,0 Mio. EUR und den flüssigen Mitteln von 4,2 Mio. EUR. Diesen stand ein Rückgang der Rechnungsabgrenzungsposten von 0,2 Mio. EUR gegenüber.

FINANZLAGE

	31.12.2018 TEUR	%	Vorjahr TEUR	%
Eigenkapital	723.907,8	37,5	635.043,5	35,3
Rückstellungen	33.933,5	1,8	32.986,6	1,8
Verbindlichkeiten	1.167.752,5	60,4	1.130.134,1	62,7
Rechnungsabgrenzungsposten	5.136,6	0,3	3.435,9	0,2
Gesamtkapital	1.930.730,4	100,0	1.801.600,2	100,0

Die Kapitalstruktur zum 31.12.2018 ist von der Kapitalerhöhung und eines positiven Jahresergebnisses geprägt. Der Eigenkapitalanteil hat sich trotz der gestiegenen Bilanzsumme erhöht. Die Zunahme der Rückstellungen ist im Wesentlichen durch den Anstieg der Steuerrückstellungen von 2,6 Mio. EUR geprägt. Diesen steht ein Rückgang bei den sonstigen Rückstellungen von 1,9 Mio. EUR entgegen.

Die Zunahme der Verbindlichkeiten beruht im Wesentlichen auf dem Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 25,4 Mio. EUR, der Zunahme der erhaltenen Anzahlungen von 4,4 Mio. EUR, der Verbindlichkeiten aus Vermietung von 1,3 Mio. EUR, der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von 0,8 Mio. EUR sowie den Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen von 10,2 Mio. EUR. Diesen standen Minderungen bei den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern von 4,4 Mio. EUR entgegen.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG:

Der Finanzmittelfonds (inkl. Cash-Pool-Anlagen) hat sich im Geschäftsjahr um 16,8 Mio. EUR auf 134,7 Mio. EUR vermindert. Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelzufluss von 80,1 Mio. EUR (i.V. 36,8 Mio. EUR). Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit reichte im Berichtsjahr aus, um die planmäßigen Tilgungen von Krediten von 43,0 Mio. EUR (i.V. 43,3 Mio. EUR) zu bestreiten.

Die Investitionstätigkeit führte zu einem Mittelabfluss von insgesamt 58,3 Mio. EUR (i.V. 127,3 Mio. EUR). Auszahlungen erfolgten insbesondere für Modernisierung und Neubau im Sachanlagevermögen von 89,6 Mio. EUR (i.V. 171,0 Mio. EUR) und Investitionen in immaterielle Anlagen von 0,5 Mio. EUR (i.V. 0,5 Mio. EUR). Dem standen Einzahlungen aus Kaufpreisen für Bestandsverkäufe von 12,2 Mio. EUR (i.V. 13,0 Mio. EUR), aus Abgängen von Wertpapieren des Anlagevermögens von 5,0 Mio. EUR (i.V. 13,2 Mio. EUR), Zinserträge und Erträge aus Ausleihungen von 0,8 Mio. EUR (i.V. 0,8 Mio. EUR), sowie Erträge aus EAV und Beteiligungen von 13,7 Mio. EUR (i.V. 16,7 Mio. EUR) gegenüber.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit führte im Geschäftsjahr 2018 zu Mittelabflüssen von 38,6 Mio. EUR (i.V. Mittelzufluss in Höhe von 129,9 Mio. EUR) aus. Den Darlehensaufnahmen von 81,6 Mio. EUR (i.V. 252,5 Mio. EUR) und den geleisteten Eigenkapitaleinlagen von 50,1 Mio. EUR stehen Tilgungen von 58,4 Mio. EUR (i.V. 149,3 Mio. EUR) gegenüber, davon 15,5 Mio. EUR (i.V. 106,0 Mio. EUR) für außerplanmäßige Tilgungen. Darüber hinaus waren Zahlungsmittelabflüsse durch Zinszahlungen von 21,9 Mio. EUR (i.V. 19,0 Mio. EUR) zu verzeichnen. Wie im Vorjahr erfolgte die Auszahlung einer Dividende an die Anteilseigner von 4,8 Mio. EUR (i.V. 4,4 Mio. EUR).

Die Finanzlage ist geordnet und die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

ERTRAGSLAGE

	Plan 2018 TEUR	2018 TEUR	Vorjahr TEUR
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	316.037,1	322.710,5	311.085,0
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (einschließlich Instandhaltungen Ist 2018 58,4 Mio. EUR; Vorjahr 54,8 Mio. EUR)	-149.874,4	-152.831,6	-144.589,7
Andere aktivierte Eigenleistungen	10.116,7	9.142,2	7.468,6
Sonstige betriebliche Erträge	429,1	982,5	3.558,0
Personalaufwand	-56.630,5	-55.297,8	-53.379,8
Abschreibungen	-42.855,9	-45.212,0	-43.207,5
Finanzergebnis	-13.023,3	-8.329,0	-2.485,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-26.357,8	-23.242,0	-30.704,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-3.372,0	-4.253,0	-4.147,0
Ergebnis nach Steuern	34.468,9	43.669,8	43.597,1
Sonstige Steuern	-68,7	-68,1	-87,5
Jahresüberschuss	34.400,2	43.601,7	43.509,6

Der Jahresüberschuss des Jahres 2018 liegt mit rd. 43,6 Mio. EUR um rd. 9,2 Mio. EUR über dem Planwert. Die Ursachen hierfür sind vielfältig und werden im Folgenden in den wesentlichen Punkten beschrieben.

Bei den Umsatzerlösen sind gegenüber der Planung Mehrerlöse bei den Mieten entstanden (rd. 1,4 Mio. EUR). Die Umsatzerlöse aus Betriebs- und Heizkosten lagen gegenüber der Planung um rd. 4,3 Mio. EUR niedriger. Beim Verkauf bebauter Grundstücke im Anlagevermögen entstanden Mehrerlöse von rd. 3,9 Mio. EUR. Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit liegen 440 TEUR über Plan, insbesondere weil die Erlöse aus Geschäftsbesorgung um rd. 1,2 Mio. EUR über Plan liegen (Mehrabrechnung gegenüber NH ProjektStadt GmbH und Bauland-Offensive Hessen GmbH), während die Planumsätze der Stadtentwicklung um rd. 750 TEUR unterschritten wurden.

Die Differenz bei den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (rd. -3,0 Mio. EUR) resultiert aus um rd. 5,9 Mio. EUR unter dem Plan liegenden Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten, höheren Instandhaltungskosten (rd. 2,9 Mio. EUR aufgrund eines Sonderbudgets für gesetzliche

Auflagen), höherem Aufwand für Verkaufsgrundstücke (rd. 5,6 Mio. EUR) sowie höhere Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen von rd. 20 TEUR.

Die Unterschreitung der aktivierten Eigenleistungen (rd. 970 TEUR) gegenüber dem Planwert entstand maßgeblich aufgrund von Verzögerungen bei Neubau-Projekten (rd. 510 TEUR) sowie Verschiebungen bei Modernisierungs- und Aufstockungsmaßnahmen in Höhe von rd. 460 TEUR.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen um insgesamt rd. 550 TEUR über dem Planwert, davon rd. 170 TEUR Erträge aus Anlageverkäufen unbebauter Grundstücke, rd. 140 TEUR aus Auflösung von Rückstellungen, rd. 110 TEUR Erträge aus Aufwandsberichtigungen aus Vorjahren, rd. 100 TEUR aus Teilschuldenerlass sowie weiteren Kleinpositionen.

Die Abschreibungen liegen 2,4 Mio. EUR über Plan, im Wesentlichen aufgrund einer nicht geplanten Abschreibung für das Ankaufs-Objekt Frankfurt am Main, Lyoner Str. 27 (rd. 2,9 Mio. EUR). Dem stehen geringere Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten in Höhe von rd. 390 TEUR gegenüber.

Beim Finanzergebnis entsteht die Differenz zwischen Plan- und Istwert in Höhe von insgesamt rd. 4,7 Mio. EUR maßgeblich durch die erheblich höhere Gewinnabführung der NH ProjektStadt GmbH um rd. 2,4 Mio. EUR, den wesentlich geringeren Zinsaufwand (rd. 2,7 Mio. EUR) aufgrund Verzögerungen von Fremdfinanzierungsbedarfen sowie das erst zum 01.04.2018 übernommene Wohnstadterwerbsdarlehens, welches zum 01.01.2018 geplante wurde. Zudem entstanden geringere Erträge von rd. 470 TEUR für Erträge aus Wertpapieren des AV (hier: Helaba-Investment Fonds).

Die Verminderung bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen gegenüber der Planung von rd. 3,1 Mio. EUR entsteht im Wesentlichen aufgrund geringere Aufwendungen für Gerichts-, Anwalts- und Beratungskosten (rd. 1,3 Mio. EUR), geringeren Instandhaltungsaufwand für Geschäftsgebäude (rd. 550 TEUR), geringerer Aufwand für allgemeine Werbung und Marketing (rd. 540 TEUR) sowie geringerer Aufwand für Mieterbetreuung (rd. 390 TEUR).

FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE 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.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren werden in unserem Nachhaltigkeitsbericht beschrieben, der auf unserer Internetseite veröffentlicht wird.

GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND DER LAGE DES UNTERNEHMENS

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

Der Vergleich der Prognosen der finanziellen Leistungsindikatoren mit der tatsächlichen Entwicklung im Geschäftsjahr 2018, stellen wir in unseren Erläuterungen zur Ertragslage dar.

Die Entwicklung der nichtfinanziellen Leistungsindikatoren in 2018 stellen wir in unserem Nachhaltigkeitsbericht, den wir auf unserer Internetseite veröffentlichen, dar.

RISIKOBERICHT

Die frühzeitige Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung und Kontrolle von Risiken, die sich aus der geschäftlichen Tätigkeit ergeben können obliegt den Sorgfaltspflichten der Geschäftsführung. Die diesbezügliche verbindliche Festlegung der Aufbau- und Ablauforganisation im Zusammenhang mit dem Risikomanagementsystem stellt die Möglichkeit der Steuerung sicher. Die Funktionen zum Risiko- und Compliance-Management sind zentral in einer Stabsstelle 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-Managementsystems.

In den entsprechenden Aufgabenbereichen der Stabsstelle werden die dafür erforderlichen zentralen zeitgemäßen Instrumente entwickelt, gepflegt und gesteuert. Durch die dezentralen konzernweiten Risikoverantwortlichen erfolgt die Anwendung mit diesen einheitlichen Ansätzen für die Meldung, Bewertung und Überwachung von potentiellen Risiken.

Das Risikomanagement führt die notwendigen Informationen über risikobehaftete Entwicklungen zusammen, bewertet diese sowohl einzeln wie auch im konzernbezogenen Gesamtzusammenhang und berichtet darüber bzw. koordiniert, überwacht oder steuert (ggf. selbst) die beschlossenen Maßnahmen. Der Fokus liegt auf der frühzeitigen und präventiven Identifizierung neuer bzw. bisher unbekannter Risiken, deren Bewertung über Ad-Hoc-Meldungen erfolgt. Kumulative und /oder korrelierende Entwicklungen werden berücksichtigt. Die operative Durchführung erfolgt systemgestützt mit der Softwarelösung von der Firma Prevero. Seit Mitte 2018 erfolgt ein regelmäßiges Reporting über die Geschäftsführung an den Prüfungsausschuss in Form eines standardisierten Kurzberichtes.

Zum Internen Kontrollsystem (IKS) der Unternehmensgruppe gehören alle organisatorischen Regelungen und Maßnahmen zur Einhaltung gesetzlicher, untergesetzlicher und unternehmerischer Vorgaben sowie Anweisungen zur Steuerung und Sicherstellung der betrieblichen Abläufe und der Erfüllung compliance-relevanter Erfordernisse. Erforderliche Prüfungen erfolgen durch die Innenrevision ggf. durch den Compliance-Beauftragten.

Wesentlichste Instrumente des Controllings im Rahmen des Risikomanagements sind:

- Mehrjähriger Wirtschafts-, Bilanz- und Finanzplan.
- Regelmäßige Auswertungen der Quartalsergebnisse zur Überprüfung der Ansätze und Ziele aus dem laufenden Wirtschaftsplan. Hierbei sind die Ergebnisse in vielen Fällen an Schwellenwerte gebunden, bei deren Überschreitung weitere Analysen, Meldungen und Kommentierungen, u.a. an die Geschäftsleitung, vorgegeben sind.
- Analyse der monatlichen Bereichs-Reportings im Hinblick auf Plan-Ist-Abweichungen und Abweichungsursachen
- Budgetierungen im Rahmen des Wirtschaftsplanes.
- Kennzahlenvergleiche.

Sowohl die Geschäftsfelder des Unternehmens wie auch bestimmte Tätigkeitsbereiche werden über das Risikomanagement einer laufenden Bewertung unterzogen. So werden in der Immobilienbewirtschaftung der Bestand (beispielsweise die Verkehrssicherungspflichten) und die Vermietbarkeit (beispielsweise der Leerstand) überwacht. Im Geschäftsfeld Projektentwicklung erfolgt die Betrachtung von risikobehafteten Entwicklungen im Wesentlichen über die konkreten einzelnen Projekte. Analog erfolgt dieses projektbezogene Vorgehen im Geschäftsfeld Städtebau. Im Tätigkeitsbereich Rechnungswesen werden mögliche Risiken zur Entwicklung der GuV, der Bilanz und dem Steuerrecht (in 2018 Einführung von Tax-Compliance) beobachtet. Im Finanzmanagement werden Risiken u.a. zur Liquidität, dem Eigenkapital sowie Zins- und Darlehensentwicklungen überwacht.

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

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.

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

Im Fachbereich Portfolio- und Mietenmanagement 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 regelmäßige Beobachtung relevanter Erfolgskennzahlen wie beispielsweise Sollmieten, Erlösschmälerungen, Leerstand, Fluktuation und Instandhaltungsaufwendungen. Ein weiterer wichtiger Bestandteil ist die systematische Markt- und Standortanalyse. Im Rahmen der ständigen Marktbeobachtung werden insbesondere Mietpreisentwicklungen sowie Entwicklungen und Prognosen soziodemografischer Kennzahlen analysiert.

Im Gesamtergebnis lassen sich Handlungsoptionen für unseren Wohnungsbestand ableiten, eine werthaltige und zielgerichtete Bestandsinvestitionssteuerung vornehmen und ebenso mögliche Desinvestitionsportfolios definieren. Darüber hinaus stellt die Portfolio-Analyse inklusive Investitionsrechnungen eine fundierte Basis zur Entscheidungsfindung bezüglich unserer Neubauaktivitäten dar.

Einige einzelne Chancen wären zu nennen (steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, ggf. Chancen aus politische Entscheidungen, Zusätzliche Wertschöpfungen, günstige Refinanzierung durch gute Ratings o. ä.)

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. 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. Die langfristige, solide finanzwirtschaftliche Ausstattung des Unternehmens bildet darüber hinaus den Spielraum für wohnungspolitische Strategiemeasures, wie z. B. die Installation einer zusätzlichen Mietpreisbegrenzung für untere und mittlere Einkommensempfänger zur Erfüllung des sozialen Unternehmenszwecks.

NACHHALTIGKEITSBERICHT

Die Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie verstehen wir als zukunftssichernd und damit als Fortentwicklung des Kerngeschäftes: Für unseren langfristigen Geschäftserfolg als Wohnungsunternehmen, Projektentwickler und Stadtentwicklungsunternehmen ist das aktive Management der für uns wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte entscheidend. Entsprechend ist es das Ziel unserer Strategie, die Prinzipien nachhaltigen Handelns zur Grundlage der Entscheidungen in allen Unternehmensbereichen zu machen. Die Berücksichtigung sozialer, ökonomischer und ökologischer Entscheidungsgrundlagen bildet die Basis unseres Handelns. Die hierbei auftretenden Zielkonflikte lösen wir projektbezogen im Grundverständnis eines kontinuierlichen Lernprozesses. Unsere Strategie wurde 2014 entwickelt und 2017/18 planmäßig fortgeschrieben. Es wurden messbare Ziele, insbesondere im Bereich Klimaschutz ergänzt sowie ein

konkreter Maßnahmenplan für drei Jahre entwickelt. Die Nachhaltigkeitsstrategie wurde zudem in die Unternehmensstrategie 2018+ integriert.

Das 2015 implementierte Nachhaltigkeitsmanagement ermöglicht uns ein strukturiertes, systematisches und effektives Vorgehen bei der konsequenten Verfolgung unserer Nachhaltigkeitsziele. Es wurde 2018 mit einem Handlungsfeldmodell ergänzt. Das Managementsystem stellt die konzernweite Bearbeitung und Integration in die Führungsstrukturen sicher. Diese bestehen aus dem übergeordneten Aufsichtsrat, der operativ verantwortlichen Geschäftsführung samt der zweiten Führungsebene und den speziellen Beratungseinheiten. Die Gesamtverantwortung für eine nachhaltige Unternehmensführung liegt bei der Geschäftsführung. Der Nachhaltigkeitsbeauftragte koordiniert die Aktivitäten zur Nachhaltigkeit in der Unternehmensgruppe und leitet die Lenkungsgruppe zu Nachhaltigkeitsthemen, die sich aus Vertretern verschiedener Unternehmensbereiche zusammensetzt.

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.

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 Wohn-gesundheit unter Kostengesichtspunkten beim Bauen für die Zukunft und im Betrieb voran getrieben.

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

PROGNOSEBERICHT (AUSBLICK CHANCEN UND RISIKEN)

Im Juli 2018 hat der Aufsichtsrat der Nassauischen Heimstätte der **Landesinitiative für bezahlbares Wohnen** zugestimmt, um den angespannten Wohnungsmärkten in den hessischen Ballungsgebieten und Universitätsstätten spürbar zu begegnen. Die Initiative des Landes und der Nassauischen Heimstätte hat eine Laufzeit von fünf Jahren und enthält folgende fünf Bausteine:

1. Ein-Prozent-Grenze für Haushalte mit mittlerem Einkommen

Die Nassauische Heimstätte deckelt Haushalten mit mittlerem Einkommen (Bruttoeinkommen bis 63.000 Euro) anstehende Mieterhöhungen auf ein Prozent pro Jahr für die nächsten fünf Jahre. Diese Deckelung umfasst etwa 75 Prozent der Mieterinnen und Mieter von sogenannten frei finanzierten Wohnungen, die nicht öffentlich gefördert werden.

2. Land verzichtet auf Dividende

Um einen Teil der geringeren Einnahmen der Nassauischen Heimstätte zu kompensieren verzichtet das Land Hessen, als größter Gesellschafter, komplett auf die Auszahlung der Dividende. Dies entspricht einer Summe von rund 14 Millionen Euro (5 Jahre à 2,8 Millionen).

3. Begrenzung bei Anpassungen von Bestandsmieten

Bei Haushalten mit einem höheren Einkommen, die nicht unter die Ein-Prozent-Regelung fallen, werden die Anpassungen von Bestandsmieten die niedrige Schwelle in Höhe von 15 Prozent innerhalb von drei Jahren nicht überschreiten. Damit bleibt die Nassauische Heimstätte fünf Prozent unter dem gesetzlich möglichen Rahmen.

4. Verlängerung der öffentlichen Förderung von Wohnungen

In den Jahren 2018 bis 2023 wird die öffentliche Förderung für rund 2.000 Wohnungen auslaufen. Die Nassauische Heimstätte wird nun aufgrund der Landesinitiative diese Förderung freiwillig um zehn Jahre verlängern.

5. Deckelung für Mieterhöhungen nach Modernisierungen

Von den gesetzlich möglichen elf Prozent der Kosten einer Modernisierungsmaßnahme sollen künftig nur sechs Prozent auf die Mieterinnen und Mieter über eine Mieterhöhung umgelegt werden.

Darüber hinaus investiert das Land nicht nur in den Wohnungsbestand, sondern fördert auch den Bau neuer Wohnungen. Dafür hat das Land das Eigenkapital der Nassauischen Heimstätte um 200 Millionen Euro aufgestockt. Diese Eigenkapitalaufstockung ermöglicht es 5.000 zusätzliche bezahlbare Wohnungen zu bauen.

Ende Oktober erhielt die von der Geschäftsführung weiterentwickelte **Strategie 2018+** die Zustimmung durch den Aufsichtsrat der Nassauischen Heimstätte. Nach den verabschiedeten Kernaussagen der neuen Unternehmensstrategie wird die Unternehmensgruppe der führende Anbieter von preiswertem Wohnraum in Deutschland. In einem Zieldreieck zwischen den Dimensionen Sozial, Ökologisch und Ökonomisch positioniert sich der Konzern näher zu den beiden Dimensionen Sozial und Ökologisch und kommt somit der verabschiedeten Landesinitiative für bezahlbares Wohnen nach. Über die beschlossene Neubautätigkeit hinaus verfolgt die Unternehmensgruppe einen Wachstumskurs mit dem Ziel, mittelfristig einen Mietwohnungsbestand von 75.000 Einheiten zu erreichen.

Die Strategie 2018+ ist untergliedert in diverse Geschäftsfeld- sowie Funktionalstrategien. Sie zeichnet sich u. a. dadurch aus, dass es sich um eine konsequente Weiterentwicklung der bisherigen Strategie handelt, so dass Leitsätze, Vision und Mission unverändert Gültigkeit behalten.

Das Bestandsinvestitionsprogramm wird auch in den kommenden Jahren auf hohem Niveau fortgesetzt. Im Jahr 2019 sind bei der Nassauischen Heimstätte Fremdkosten für Instandhaltung in Höhe von 56,6 Mio. EUR und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 28,3 Mio. EUR für ca. 639 Wohnungen geplant. Die Investitionen werden den Ausstattungsstandard 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 Sinne des Programms „Soziale Stadt“.

Die Neubautätigkeit im Wohnungsbau in 2019 betrifft gemäß aktueller Planung den Baubeginn von dreizehn Maßnahmen mit insgesamt 1.430 Wohnungen und 22 Gewerbeeinheiten für den eigenen Bestand. Hierfür sind Mittel in Höhe von 427,9 Mio. EUR veranschlagt. Außerdem ist die Investitionsfreigabe für 295 Wohneinheiten im Bauträgergeschäft geplant.

Einen wesentlichen Beitrag für den geplanten Unternehmenserfolg soll noch bis zum Jahr 2021 neben der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes die Veräußerung von Bestandswohnungen im Rahmen von Einzelprivatisierung sowie von En-bloc-Verkäufen leisten.

Darüber hinaus plant die Nassauische Heimstätte für das Geschäftsjahr 2019 mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von 281,2 Mio. EUR sowie aus dem Verkauf von Grundstücken von 5,4 Mio. EUR. Diesen Erlösen stehen vor allem die geplanten Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung von 147,2 Mio. EUR, Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke von 1,3 Mio. EUR, Personalaufwendungen von 58,7 Mio. EUR, Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen von 47,3 Mio. EUR, Zinsaufwendungen von 25,9 Mio. EUR sowie sonstige betriebliche Aufwendungen von 25,8 Mio. EUR gegenüber.

Für das Geschäftsjahr 2019 wird gemäß der aktuellen Planung des Unternehmens mit einem Jahresüberschuss vor Ertragsteuern von 23,7 Mio. EUR gerechnet, davon 3,4 Mio. EUR aus der Ergebnisabführung der NHPS.

Auch für die folgenden Geschäftsjahre sind Jahresüberschüsse in einer Höhe geplant, der die im Gesellschaftsvertrag festgelegten maximal auszuschüttenden Gewinnanteile auf die Stammeinlage der Gesellschafter abdecken und zu einer weiteren Erhöhung des Eigenkapitals führen werden.

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

Auf die Entwicklung der nichtfinanziellen Leistungsindikatoren in 2019 wird in unserem Nachhaltigkeitsbericht eingegangen, der auf unserer Internetseite veröffentlicht wird.

Bezüglich unserer Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) verweisen wir auf die Anlage zum Lagebericht.

Frankfurt am Main, den 15. März 2019

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

BILANZ ZUM 31.12.2018

AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Software	1.071.812,00		1.031.410,00
		1.071.812,00	1.031.410,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.158.130.787,28		1.158.625.794,92
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	76.844.255,79		79.539.822,48
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.941.271,41		8.270.957,17
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	10.012.636,58		10.158.694,25
5. Technische Anlagen	368.698,00		419.585,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.295.147,00		2.571.658,00
7. Anlagen im Bau	40.458.047,87		10.391.984,13
8. Bauvorbereitungskosten	5.744.456,65		4.366.511,18
9. Geleistete Anzahlungen auf Bauten	73.738.241,41		58.994.635,44
		1.376.533.541,99	1.333.339.642,57
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	125.780.214,82		125.780.214,82
2. Beteiligungen	532.593,38		532.593,38
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	29.845.523,39		34.845.523,39
4. Sonstige Ausleihungen	167.553,31		190.850,93
		156.325.884,90	161.349.182,52
		1.533.931.238,89	1.495.720.235,09
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	41.791.681,28		39.512.175,42
2. Bauvorbereitungskosten UV	356.377,96		324.857,39
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	7.464.205,37		0,00
4. Unfertige Leistungen	78.178.697,59		77.588.502,87
5. Andere Vorräte	1.082.563,78		976.283,74
6. Geleistete Anzahlungen	4.441.504,43		3.014.273,80
		133.315.030,41	121.416.093,22
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	2.183.376,20		2.396.943,35
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	25.237,39		25.237,39
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.026.389,16		797.307,06
4. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	111.394.629,79		35.159.415,64
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.903.175,52		3.125.827,17
		116.532.808,06	41.504.730,61
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	145.958.151,16		141.799.683,42
		145.958.151,16	141.799.683,42
		395.805.989,63	304.720.507,25
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	620.819,00		885.251,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	372.365,07		274.211,75
		993.184,07	1.159.462,75
		1.930.730.412,59	1.801.600.205,09

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		119.965.553,00	119.965.553,00
II. Kapitalrücklage		150.226.450,48	100.167.385,48
III. Gewinnrücklage			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	60.000.000,00		55.000.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	200.469.270,65		200.469.270,65
3. Andere Gewinnrücklagen	149.644.805,18		115.931.723,27
		410.114.075,83	371.400.993,92
IV. Jahresüberschuss		43.601.704,69	43.509.572,97
		723.907.784,00	635.043.505,37
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.908.971,00		5.734.836,00
2. Steuerrückstellungen	10.065.698,68		7.405.626,90
3. Sonstige Rückstellungen	17.958.843,91		19.846.180,74
		33.933.513,59	32.986.643,64
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	838.418.643,39		812.985.383,85
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	177.851.993,96		182.285.556,43
3. Erhaltene Anzahlungen	94.540.840,72		90.154.650,72
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.291.221,00		5.997.962,59
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.557.771,44		7.774.593,40
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	39.766.582,85		29.558.997,74
7. Sonstige Verbindlichkeiten	1.325.440,72		1.376.983,83
		1.167.752.494,08	1.130.134.128,56
D. Rechnungsabgrenzungsposten		5.136.620,92	3.435.927,52
		1.930.730.412,59	1.801.600.205,09

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) Aus der Hausbewirtschaftung	276.744.700,55		275.023.036,09
b) Aus Verkauf von Grundstücken	12.171.706,00		13.986.982,82
c) Aus Betreuungstätigkeit	23.577.709,68		22.961.213,35
d) Aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.130.464,03		2.134.683,42
		314.624.580,26	314.105.915,68
2. Erhöhung (VJ: Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		8.085.920,66	3.020.916,01
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		9.142.222,54	7.468.565,65
4. Sonstige betriebliche Erträge		982.457,81	3.558.025,13
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	144.366.477,19		141.611.844,99
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	8.138.229,95		2.573.278,90
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	326.885,14		404.606,21
		152.831.592,28	144.589.730,10
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	44.513.544,70		43.084.749,66
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	10.784.233,17		10.295.046,52
		55.297.777,87	53.379.796,18
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		45.212.006,72	43.207.495,43
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		23.242.007,84	30.704.733,12
9. Erträge aus Beteiligungen		905.813,50	872.091,02
10. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag		12.831.083,46	15.787.609,00
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		39.663,38	947.030,81
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		763.577,98	392.130,27
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		22.869.211,04	20.484.629,41
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.252.957,00	4.147.021,90
15. Ergebnis nach Steuern		43.669.766,84	43.597.045,41
16. Sonstige Steuern		68.062,15	87.472,44
17. Jahresüberschuss		43.601.704,69	43.509.572,97

ANHANG ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG ZUM 31.12.2018

ALLGEMEINE ANGABEN

Die Gesellschaft ist eine große Gesellschaft gemäß § 267 Abs. 3 HGB mit Sitz in 60594 Frankfurt am Main, Schaumainkai 47. Sie ist im Handelsregister B Amtsgericht Frankfurt unter Nr. HR B 6712 geführt.

Der Jahresabschluss per 31.12.2018 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). Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Bei der Gliederung und Bezeichnung der Abschlussposten sind die Besonderheiten der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft berücksichtigt. Die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, hat die Gesellschaft im Interesse der Klarheit und Übersichtlichkeit im Anhang aufgeführt. Die Vergleichszahlen für das Vorjahr sind in Klammern angegeben.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr bis auf folgende Änderung beibehalten:

Für gewährte Tilgungszuschüsse wird ein gesonderter Passivposten unter den Rechnungsabgrenzungsposten gebildet. Dieser wird über zehn Jahre ratierlich erfolgswirksam aufgelöst.

LATENTE STEUERN

Bei der Gesellschaft als ehemals gemeinnützigem Wohnungsunternehmen besteht –insbesondere aufgrund der höheren steuerlichen Buchwerte für wesentliche Teile des Immobilienvermögens und steuerlicher Verlustvorträge – ein signifikanter aktiver latenter Steuerüberhang, der in der Bilanz nicht angesetzt wird, da von dem Ansatzwahlrecht nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB kein Gebrauch gemacht wird. Die Bewertung der latenten Steuern wird mit einem Steuersatz in Höhe von 31,505% vorgenommen.

AKTIVA

ANLAGEVERMÖGEN

IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND SACHANLAGEN

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen sind zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die Herstellungskosten bestehen im Wesentlichen aus Einzelkosten, bei aktivierten Eigenleistungen auch aus Gemeinkosten für Fertigung und Verwaltung in angemessener Höhe. In die Herstellungskosten der

Bauten des Anlagevermögens wurden seit dem Geschäftsjahr 2014 die auf den Zeitraum der Herstellung entfallenden Fremdkapitalzinsen nicht mehr einbezogen.

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

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 betreffen Photovoltaikanlagen, die mit gleich bleibenden Raten in Höhe von 5% abgeschrieben werden, und eine Tankanlage, die mit 7% abgeschrieben wird. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit gleich bleibenden Raten bei Sätzen zwischen 7% und 33 1/3% abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Die geleisteten Anzahlungen werden zu Anschaffungskosten angesetzt und wurden für eine Anzahlung zum Kauf einer zu erstellenden Wohn- und Gewerbeimmobilie in Frankfurt am Main geleistet.

FINANZANLAGEN

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

Die Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten angesetzt. 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 Ausleihungen sind zum Nennbetrag abzüglich Tilgung bilanziert; zinslose Ausleihungen sind zum Barwert angesetzt.

UMLAUFVERMÖGEN

ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE

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

Der niedrigere beizulegende Wert bei den unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten ergibt sich aus 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 betreffen im Wesentlichen Grundstücksnebenkosten für den Ankauf eines Grundstücks in Frankfurt Bockenheim und eines Grundstückes in Offenbach in Höhe von 1,9 Mio. EUR

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Forderungen werden zum Nennwert abzüglich Wertberichtigungen bewertet. Allen erkennbaren Risiken ist durch Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Forderungen aus Mietverträgen werden pauschal wertberichtigt, mit unterschiedlichen Sätzen getrennt nach aktiven und ehemaligen Mietverhältnissen; uneinbringliche Mietforderungen werden vollständig wertberichtigt. Übrige Forderungen werden einzeln wertberichtigt.

Bei allen Einzelposten wurde das Niederstwertprinzip beachtet.

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten umfassen Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Die Geldbeschaffungskosten werden grundsätzlich über die Laufzeit der Zinsfestschreibung, maximal über 10 Jahre, und im Übrigen über die Laufzeit der Finanzierungsmittel abgeschrieben.

PASSIVA

RÜCKSTELLUNGEN

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen ist nach versicherungsmathematischen Grundsätzen auf der Grundlage der „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck zum Barwert unter Verwendung des Teilwertverfahrens und von jährlichen Rentenanpassungen von 1,5 % bis 2,0 % erfolgt. Die Pensionsrückstellungen werden nach § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB ab dem Geschäftsjahr 2016 pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (3,20 %; Vorjahr: 3,68 %). Zum Vergleich ergibt sich bei Anwendung des von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatzes der letzten sieben Jahre bei gleichlautender Restlaufzeit ein Zinssatz von 2,32 % (i. V. 2,80 %). Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt 636.592,00 EUR.

Die Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen sind mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt und berücksichtigen alle bekannten ungewissen Verpflichtungen. Basis für die Bemessung der ungewissen Verbindlichkeiten sind empfangene Lieferungen und vereinbarte Leistungen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden abgezinst.

VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt und bewertet.

ANGABEN ZUR BILANZ

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist im Anlagespiegel (Anlage zum Anhang) dargestellt.

Unternehmen, an denen die Nassauische Heimstätte mit mindestens 20 % der Anteile beteiligt ist:

Gesellschaft	Beteiligungs- quote %	Höhe des Stammkapitals TEUR	Eigenkapital 31.12.2018 TEUR	Jahresergebnis 2018 TEUR
NH ProjektStadt GmbH, Frankfurt am Main ²⁾	100,00	200	36.300	0
Bauland-Offensive Hessen GmbH, Frankfurt am Main	100,00	200	128	-57
WOHNSTADT				
Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel ¹⁾	88,95	36.723	96.164	11.729
Garagen- Bau- und Betriebs GmbH, Frankfurt am Main	60,00	26	6.120	34
Wohnungsgesellschaft Dietzenbach mbH, Dietzenbach ³⁾	33,33	5.132	3.934	-6

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

²⁾ Der im Geschäftsjahr 2018 angefallene Gewinn in Höhe von 12.831.083,46 EUR wurde gemäß Ergebnisabführungsvertrag von der NH übernommen.

³⁾ Stand vom 31.12.2017.

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

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

Die **unfertigen Leistungen** enthalten noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten von 78,2 Mio. EUR (i. V. 77,6 Mio. EUR).

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

ANGABEN ZU FORDERUNGEN UND SONSTIGEN VERMÖGENSGEGENSTÄNDEN

	Bilanzausweis	davon		
		Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	gegen Gesellschafter	gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)
Forderungen aus Vermietung	2.183.376,30 (2.396.943,35)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	25.237,39 (25.237,39)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.026.389,16 (797.307,06)	0,00 (0,00)	1.026.389,16 (366.464,90)	0,00 (0,00)
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	111.394.629,79 (35.159.415,64)	76.140.918,26 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	1.903.175,52 (3.125.827,17)	786.458,69 (820.611,07)	0,00 (0,00)	26.404,91 (26.404,91)
	116.532.808,16 (41.504.730,61)	76.927.376,95 (820.611,07)	1.026.389,16 (366.464,90)	26.404,91 (26.404,91)

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten abgegrenzte Zinserträge von 41 TEUR (i.V. 156 TEUR) und im Wesentlichen geleistete Kauttionen von 552 TEUR (i.V. 564 TEUR) für Baustelleneinrichtung.

Bei den **anderen Rechnungsabgrenzungsposten** werden vorausbezahlte zeitraumbezogene Aufwendungen abgegrenzt.

Als **gezeichnetes Kapital** wird unverändert das Stammkapital von 119.965.553,00 EUR (i.V. 119.965.553,00 EUR) ausgewiesen.

Die Entwicklung der **Rücklagen** stellt sich im Geschäftsjahr 2018 wie folgt dar:

RÜCKLAGENENTWICKLUNG

	Stand 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR
Kapitalrücklage	100.167.385,48	50.059.065,00	0,00	150.226.450,48
Gewinnrücklagen				
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	55.000.000,00	5.000.000,00	0,00	60.000.000,00
Bauerneuerungsrücklage	200.469.270,65	0,00	0,00	200.469.270,65
Andere Gewinnrücklagen – Freie Rücklagen	115.931.723,27	33.713.081,91	0,00	149.644.805,18
	471.568.379,40	88.772.146,91	0,00	560.340.526,31

Der Bilanzgewinn des Vorjahres wurde in Höhe von 4,8 Mio. EUR an die Gesellschafter ausgeschüttet, 5,0 Mio. EUR wurden der gesellschaftsvertraglichen Rücklage zugeführt und der verbleibende Betrag (33,7 Mio. EUR) wurde in die Freie Rücklage eingestellt.

In 2018 erfolgten weitere Einzahlungen der Gesellschafter in die **Kapitalrücklage** in Höhe von 50,1 Mio. EUR.

Ausgewiesen werden unter den **Steuerrückstellungen** im Wesentlichen die Ausschüttungsbelastungen für die Dividenden 2016 bis 2018.

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten vor allem Rückstellungen für Personalkosten aus rückständigem Urlaub sowie aus Mehrarbeit von 2,3 Mio. EUR (i.V. 2,7 Mio. EUR), unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung nach § 249 HGB von 2,0 Mio. EUR (i.V. 1,6), Rückstellungen aus Gewährleistungen von

1,4 Mio. EUR (i.V. 1,4 Mio. EUR), Altersteilzeit von 5,0 Mio. EUR (i.V. 8,0 Mio. EUR), Rückstellungen für noch anfallende Baukosten von 0,9 Mio. EUR (i.V. 0,9 Mio. EUR), Verpflichtungen aufgrund vorzeitigem Ausscheiden von 0,5 Mio. EUR (i.V. 0,7 Mio. EUR) und Rückstellungen für ausstehende Rechnungen für in 2018 erbrachte Leistungen von 2,9 Mio. EUR (i.V. 1,8 Mio. EUR).

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

FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN UND DEREN SICHERUNG

	Bilanzausweis EUR (Vorjahr)	Restlaufzeit			davon
		bis zu einem Jahr EUR (Vorjahr)	mehr als ein Jahr bis zu fünf Jahren EUR (Vorjahr)	mehr als fünf Jahre EUR (Vorjahr)	durch Grund- pfandrechte gesichert EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	838.418.643,39 (812.985.383,85)	42.072.718,86 (37.521.049,43)	161.222.965,73 (153.247.595,72)	635.122.958,80 (622.216.738,70)	719.204.726,53 (681.851.206,81)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	177.851.993,96 (182.285.556,43)	3.474.253,29 (3.610.971,09)	12.484.403,75 (12.869.985,24)	161.893.336,92 (165.804.600,10)	94.155.278,20 (97.802.968,93)
Erhaltene Anzahlungen	94.540.840,72 (90.154.650,72)	94.540.840,72 (90.154.650,72)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.291.221,00 (5.997.962,59)	5.997.962,59 (5.997.962,59)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.557.771,44 (7.774.593,40)	8.557.771,44 (7.774.593,40)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	39.766.582,85 (29.558.997,74)	39.766.582,85 (29.558.997,74)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.325.440,72 (1.376.983,83)	1.325.440,72 (1.376.983,83)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	1.167.752.494,08 (1.130.134.128,56)	195.735.570,47 (175.995.208,80)	173.707.369,48 (166.117.580,96)	797.016.295,72 (788.021.338,80)	813.360.004,73 (779.654.175,74)

MITZUGEHÖRIGKEIT ZU ANDEREN POSTEN

	Bilanzausweis EUR (Vorjahr)	davon	
		gegenüber Gesellschaftern EUR (Vorjahr)	gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	838.418.643,39 (812.985.383,85)	355.304.718,03 (363.422.164,10)	80.056.237,86 (83.394.360,64)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	177.851.993,96 (182.285.556,43)	68.230.515,63 (70.188.577,98)	0,00 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	94.540.840,72 (90.154.650,72)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.291.221,00 (5.997.962,59)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.557.771,44 (7.774.593,40)	18.444,80 (3.069,30)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	39.766.582,85 (29.558.997,74)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.325.440,72 (1.376.983,83)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	1.167.752.494,08 (1.130.134.128,56)	423.553.678,46 (433.613.811,38)	80.056.237,86 (83.394.360,64)

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

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** betreffen mit 7,3 Mio. EUR kreditorische Debitoren.

In den **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** von insgesamt 39,8 Mio. EUR ist eine Verbindlichkeit aus Cash-Pooling gegenüber der Garagenbau GmbH in Höhe von 5,6 Mio. EUR (i.V. 5,6 Mio. EUR) enthalten, sowie eine Verbindlichkeit aus Cash-Pooling gegenüber dem Tochterunternehmen NH ProjektStadt GmbH in Höhe von 33,7 Mio. EUR.

Von den **sonstigen Verbindlichkeiten** bestehen 1.283.402,94 EUR (i.V. 1.141.439,90 EUR) aus Steuern sowie 2.558,38 EUR (i.V. 30.981,69 EUR) im Rahmen der sozialen Sicherheit.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von 5.136.620,92 EUR (i.V. 3.435.927,52 EUR) enthält im Voraus empfangene Zahlungen für Belegungsrechte, die über die Laufzeit abgegrenzt werden, und vorausbezahlte Versicherungsleistungen. Ein weiterer Posten betrifft die gewährten Tilgungszuschüsse (2.055 TEUR), die über die Laufzeit von zehn Jahren ratierlich erfolgswirksam als Betriebseinnahmen vereinnahmt werden.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** betreffen mit 81,1 Mio. EUR (i.V. 86,1 Mio. EUR) Erlöse aus Heiz- und Betriebskostenumlagen. Die Umsatzerlöse aus Grundmieten haben sich um 6,5 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 resultieren Umsatzerlöse in Höhe von 12,2 Mio. EUR (i.V. 14,0 Mio. EUR); nach Abzug der darauf entfallenden Aufwendungen verbleiben Buchgewinne in Höhe von 10,7 Mio. EUR. (i.V. 11,8 Mio. EUR).

Die Nassauische Heimstätte hat mit Wirkung ab 01.01.2006 einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH geschlossen. Daraus resultieren **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** mit 18,8 Mio. EUR (i.V. 17,8 Mio. EUR). Aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der NH ProjektStadt GmbH ergeben sich Umsatzerlöse von 1,5 Mio. EUR (i.V. 1,8 Mio. EUR).

Die **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen** umfassen neben den Erlösen aus Photovoltaikanlagen (43 TEUR, i.V. 101 TEUR) auch Erlöse aus Pachtverträgen (49 TEUR, i.V. 37 TEUR), Erbbauzinsen (164 TEUR, i.V. 177 TEUR) und Provisionen für Funktechnik und Zigarettenautomaten (68 TEUR, i.V. 67 TEUR). Die Gesellschaft erhält von der MET ein Nutzungsentgelt für die Netznutzung der Breitbandkabelnetze (1,8 Mio. EUR, i.V. 1,7 Mio. EUR).

Die **aktivierten Eigenleistungen** setzen sich aus eigenen Architekten- (7,5 Mio. EUR) und kaufmännischen Verwaltungsleistungen (1,6 Mio. EUR) zusammen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** betreffen im Wesentlichen Aufwandsberichtigungen und Kostenerstattungen für frühere Jahre von 0,2 Mio. EUR, Erträge aus dem Eingang von bereits abgeschriebenen Forderungen von 0,1 Mio. EUR, Versicherungsentschädigungen von 0,1 Mio. EUR, Teilschulderlasse von 0,1 Mio. EUR und die Auflösung von Rückstellungen von 0,1 Mio. EUR.

In den **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** sind als umlagefähige Betriebskosten Grundsteuern in Höhe von 7.411.097,34 EUR (i.V. 7.208.747,81 EUR) enthalten.

Der **Personalaufwand** enthält Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 2.793.084,89 EUR (i. V. 2.640.638,73 EUR).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betreffen im Wesentlichen Raumkosten von 3,0 Mio. EUR, Kosten der Datenverarbeitung von 2,0 Mio. EUR, Kosten von Systemberatung und Seminaren von 2,2 Mio. EUR, Abschreibungen auf Mietforderungen von 1,8 Mio. EUR, Werbungskosten von 1,5 Mio. EUR, Dienste Dritter von 3,0 Mio. EUR sowie periodenfremde Aufwendungen sind von 0,1 Mio. EUR enthalten.

In den **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** sind 501.769,43 EUR (i. V. 96.182,52 EUR) Zinsen aus Anlagen bei verbundenen Unternehmen enthalten.

Von den **Zinsaufwendungen** betreffen mit 697.268,00 EUR (i. V. 715.934,00 EUR) Zinsen für die Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen.

Die **Erträge aus der Gewinnabführung** betreffen die Übernahme des Jahresüberschusses des Tochterunternehmens NH ProjektStadt GmbH aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrags.

SONSTIGE ANGABEN

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestehen am Bilanzstichtag aus grundbuchlichen Sicherheiten für Verbindlichkeiten des verbundenen Unternehmens WOHNSTADT (Restschuld zum 31.12.2018: 20.530.646,16 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; hierdurch hat sich die Restschuld gegenüber dem Vorjahr deutlich reduziert.

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.

GESAMTBETRAG DER SONSTIGEN FINANZIELLEN VERPFLICHTUNGEN

Aus vergebenen Aufträgen für fertig gestellte und noch nicht fertig gestellte Bau-, Bauträger-, Modernisierungs- und Großinstandhaltungsmaßnahmen noch zu erwartende Herstellungskosten	197,8	Mio. EUR
(nachrichtlich: davon durch Eigenmittel zu erbringen)	7,1	Mio. EUR)
Für Versicherungen, Mieten, bürotechnische Anlagen noch zu erwartende Kosten	12,5	Mio. EUR
Erbbauszinsen	17,4	Mio. EUR
Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen betragen insgesamt	227,7	Mio. EUR

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 31.12.2018 durchgeführten Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen umfassen einschließlich der Treuhandvermögen bzw. -verbindlichkeiten noch abzurechnende Einnahmen und Verwendungen von insgesamt 195.059.655,85 EUR (i.V. 205.396.447,50 EUR). Die per 31.12.2018 nicht verwendeten Mittel betragen 2.269.853,46 EUR (i.V. 1.861.654,25 EUR).

MIETKAUTIONEN

Von Mietern geleistete Mietkautionen von 33,8 Mio. EUR werden getrennt vom eigenen Vermögen der Gesellschaft auf einem separaten Treuhandsammelkonto verwahrt.

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.

MITARBEITER

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Arbeitnehmer betrug 727 (i.V. 723) zuzüglich 19 (i.V. 17) Auszubildenden; die Zahl der nebenamtlichen Hauswarte betrug 7 (i.V. 12). Von den 727 Beschäftigten entfallen auf Angestellte 628 sowie auf gewerbliche Arbeitnehmer 100.

AUFSICHTSRAT

PRISKA HINZ

Vorsitzende, Staatsministerin, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 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

Stadtverordneter, Stadt Frankfurt am Main

OLIVER BALTES

Fachbereich Informationssysteme, Anwendungssysteme, Nassauische Heimstätte, Arbeitnehmervertreter

DAGMAR BRINKMANN

Ministerialrätin, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden, Land Hessen

GERD BRÜCKMANN

Betriebsratsvorsitzender Betrieb Nord, Nassauische Heimstätte, Arbeitnehmervertreter

ULRICH CASPAR

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden, Land Hessen

ELMAR DAMM

Ministerialdirigent, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden, Land Hessen

MARTINA FELDMAYER

stv. Fraktionsvorsitzende, Sprecherin für Landwirtschaft, Wald, Gentechnik, Verbraucherschutz, Wohnungspolitik und Kultur, Hessischer Landtag, Wiesbaden, Land Hessen

DR. CHRISTIAN HERMANN

Ministerialrat, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Wiesbaden, Land Hessen

DR. CHRISTIAN HEY

Ministerialdirigent, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Wiesbaden, Land Hessen

WOLFGANG KOBERG

Leiter Servicecenter Frankfurt 1, Nassauische Heimstätte, Arbeitnehmervertreter

WERNER KOCH (BIS 18.01.2019)

Staatssekretär, Hessisches Ministerium des Innern und für Sport, Wiesbaden, Land Hessen

BERNHARD KÖPPLER

Architekt, Kommunalberatung, Nassauische Heimstätte, Arbeitnehmervertreter

DR. WALTER LÜBCKE

Regierungspräsident, Regierungspräsidium Kassel, Land Hessen

DR. FRANK ROLAND

Ministerialrat, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden, Land Hessen

JAN SCHNEIDER

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

ULRICH TÜRK

Leiter Fachbereich Stadtentwicklung Hessen Nord, Nassauische Heimstätte, Arbeitnehmervertreter

THOMAS VÖLKER

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

ASTRID WALLMANN

Landtagsabgeordnete, Hessischer Landtag, Wiesbaden, Land Hessen

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer

Unternehmensbereiche: Finanzen und Rechnungswesen,

Immobilienervices, Personal, IT und Recht, Konzernservices

Kompetenzcenter: Unternehmensentwicklung, Portfolio- und Mietenmanagement

Stabsbereiche: Innenrevision und Risikomanagement

Dr. Constantin Westphal, Geschäftsführer

Regionalcenter Frankfurt, Regionalcenter Kassel, Regionalcenter Offenbach, Regionalcenter Wiesbaden

Unternehmensbereich: Akquisition; Projektentwicklung & Vertrieb

Kompetenzcenter: Sozialmanagement und Marketing,

Referent des Geschäftsführers Immobilienmanagement

Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin

Unternehmensbereiche: Modernisierung / Großinstandhaltung, Neubau, Stadtentwicklung

Kompetenzcenter: Einkauf und Vertragsmanagement, Referent der technischen Geschäftsführerin

GESAMTBEZÜGE DES AUFSICHTSRATES, DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND FRÜHERER ORGANMITGLIEDER

Die Bezüge des Aufsichtsrates betragen 19.846,77 EUR.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung bei der Gesellschaft betragen 896.127,34 EUR.

Für ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene sind im Geschäftsjahr 2018 Aufwendungen in Höhe von 341.895,59 EUR angefallen. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene betragen 4,7 Mio. EUR (i.V. 4,6 Mio. EUR).

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 Konzern 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.

NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres haben sich nicht ergeben.

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Jahres 2018 in Höhe von 43.601.704,29 EUR wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4% an das dividendenberechtigte Stammkapital am 19. Juni 2019	4.789.809,10 EUR
Einstellung in die Anderen Gewinnrücklagen	38.811.895,19 EUR
	43.601.704,29 EUR

Gemäß § 15 Absatz 5 des Gesellschaftsvertrags in der Fassung vom 31.10.2018, haben durch schriftliche Erklärung sechs Gesellschafter auf einen ausschüttungsfähigen Gewinn in Höhe von 6.681,96 EUR verzichtet.

Frankfurt am Main, den 15. März 2019

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

ANLAGENSPIEGEL ZUM 31.12.2018

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2018 EUR
	01.01.2018 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Software	7.777.896,24	435.130,99	33.647,04	0,00	8.179.380,19
	7.777.896,24	435.130,99	33.647,04	0,00	8.179.380,19
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.053.594.381,62	40.550.307,08	3.868.790,05	+39.487,35 +749.349,06 (317,42)	2.091.064.417,64
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	91.946.760,94	514.958,01	107.047,16	+141.795,53 +317,42	92.496.784,74
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.270.957,17	7.492.238,04	0,00	(7.821.923,80)	7.941.271,41
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	10.158.694,25	0,00	146.057,67	+0,00	10.012.636,58
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.138.952,52	6.385,32	0,00	+0,00	1.145.337,84
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.878.221,96	1.760.007,61	270.431,99	+0,00	9.367.797,58
7. Anlagen im Bau	10.391.984,13	20.498.041,32	0,00	+2.495.447,68 (749.349,06) +7.821.923,80	40.458.047,87
8. Bauvorbereitungskosten	4.366.511,18	4.188.200,85	18.026,17	(141.795,53) (2.495.447,68) (115.498,65) (39.487,35)	5.744.456,65
9. Geleistete Anzahlungen	58.994.635,44	14.628.107,32	0,00	+115.498,65	73.738.241,41
	2.246.741.099,21	89.638.245,55	4.410.353,04	(0,00)	2.331.968.991,72
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	125.780.214,82	0,00	0,00	0,00	125.780.214,82
2. Beteiligungen	2.258.181,85	0,00	0,00	0,00	2.258.181,85
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	34.845.523,39	0,00	5.000.000,00	0,00	29.845.523,39
4. Sonstige Ausleihungen	190.850,93	0,00	23.297,62	0,00	167.553,31
	163.074.770,99	0,00	5.023.297,62	0,00	158.051.473,37
	2.417.593.766,44	90.073.376,54	9.467.297,70	(0,00)	2.498.199.845,28

	Abschreibungen				31.12.2018	Buchwert 31.12.2018	Buchwert des Vorjahres 31.12.2017
	01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen			
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	6.746.486,24	394.728,99	33.647,04	0,00	7.107.568,19	1.071.812,00	1.031.410,00
	6.746.486,24	394.728,99	33.647,04	0,00	7.107.568,19	1.071.812,00	1.031.410,00
	894.968.586,70	40.385.032,39	2.419.988,73	0,00	932.933.630,36	1.158.130.787,28	1.158.625.794,92
	12.406.938,46	3.342.393,41	96.802,92	0,00	15.652.528,95	76.844.255,79	79.539.822,48
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.941.271,41	8.270.957,17
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.012.636,58	10.158.694,25
	719.367,52	57.272,32	0,00	0,00	776.639,84	368.698,00	419.585,00
	5.306.563,96	1.032.579,61	266.492,99	0,00	6.072.650,58	3.295.147,00	2.571.658,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40.458.047,87	10.391.984,13
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.744.456,65	4.366.511,18
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	73.738.241,41	58.994.635,44
	913.401.456,64	44.817.277,73	2.783.284,64	0,00	955.435.449,73	1.376.533.541,99	1.333.339.642,57
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	125.780.214,82	125.780.214,82
	1.725.588,47	0,00	0,00	0,00	1.725.588,47	532.593,38	532.593,38
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.845.523,39	34.845.523,39
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	167.553,31	190.850,93
	1.725.588,47	0,00	0,00	0,00	1.725.588,47	156.325.884,90	161.349.182,52
	921.873.531,35	45.212.006,72	2.816.931,68	0,00	964.268.606,39	1.533.931.238,89	1.495.720.235,09

Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES 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 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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.

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.

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 2018 kam der Aufsichtsrat zu fünf Sitzungen zusammen. Außerdem fanden zwei Gesellschafterversammlungen und acht Ausschusssitzungen statt.

Herr Oberbürgermeister Peter Feldmann hat an einer Sitzung in vollem Umfang teilgenommen, an einer Sitzung teilweise, an drei Sitzungen gar nicht.

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 2018 geleistete Arbeit.

gez. Staatsminister Al-Wazir
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Frankfurt am Main, den 12 Juni 2019

LAGEBERICHT 2018

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die WOHNSTADT ist im Unternehmensverbund mit der Nassauischen Heimstätte, Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Frankfurt am Main, in allen Geschäftsfeldern der Immobilienwirtschaft tätig. Die Unternehmensgruppe zählt mit 66.480 eigenen Wohnungen zu den großen Immobilienkonzernen in Deutschland. 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 die Projekt- und Flächenentwicklung insbesondere für öffentliche Auftraggeber sowie die Geschäftsbesorgung für die MET. Die Etablierung als einzige hessenweit agierende Entwicklungsgesellschaft mit öffentlichem Hintergrund und starker Verankerung in den Kommunen eröffnet besondere Marktchancen.

Seit Schaffung des Unternehmensverbundes Nassauische Heimstätte | Wohnstadt im Jahr 2005 werden die Geschäftsbereiche beider Unternehmen zunehmend konsolidiert und vereinheitlicht. Die Übernahme der WOHNSTADT war als Anteilsverkauf erfolgt, sodass die bestehende rechtliche Struktur erhalten geblieben ist. Die Nassauische Heimstätte nimmt die Aufgaben einer Holding wahr. Die WOHNSTADT ist weiterhin Besitzgesellschaft für den eigenen Wohnungsbestand. Die operativen Teilleistungen sind im Rahmen einer Geschäftsbesorgungsvereinbarung überwiegend auf die Nassauische Heimstätte übertragen.

GESCHÄFTSVERLAUF IN DEN EINZELNEN SPARTEN

WOHNUNGSVERWALTUNG

Schwerpunkt unserer Tätigkeit im Berichtsjahr war die Bewirtschaftung der 18.600 (Vorjahr 19.207) eigenen Verwaltungseinheiten, davon 16.461 Wohnungen. Die Tätigkeit der WOHNSTADT erstreckt sich fast ausschließlich auf die Regionen Nord- und Osthessen.

Die Situation in Deutschland war weiterhin gekennzeichnet von gespaltenen Wohnungsmärkten. Wohnungsleerstand und Wohnungsmangel sind regional unterschiedlich auftretende Phänomene, die insbesondere geprägt sind von der Wirtschaftskraft der Teilmärkte und den damit verbundenen Wanderungsbewegungen hin zu vorhandenen oder neu geschaffenen Arbeitsplätzen.

Während es sich in Nord- und Mittelhessen insgesamt um einen entspannten Wohnungsmarkt handelt, ist in regionalen Teilmärkten der prosperierenden Stadtregionen Kassel, Fulda und Marburg die Wohnungssuche für Menschen mit niedrigem Einkommen 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 durchschnittliche Fluktuationsquote von 6,5% (Vorjahr 8,4%) hat sich in 2018 stark verringert. Trotz eines regionalen Überangebots von Wohnungen in Teilmärkten Nord- und Ost Hessens, insbesondere in den strukturschwachen Regionen Werra-Meißner Kreis, Schwalm-Eder Kreis und Landkreis Hersfeld-Rotenburg, bewegt sich der 3-Monats-Leerstand mit 0,8% weiterhin auf vergleichsweise niedrigem Niveau, welches dem Nachfrageüberhang in den Städten Fulda, Kassel und Marburg geschuldet ist.

Die Wohnungsbestände der 50er und 60er Jahre erfordern weiterhin hohe Bestandsinvestitionen. Im Berichtsjahr wurden 19,6 Mio. EUR für nicht mietwirksame und mietwirksame Instandhaltungsmaßnahmen aufgewandt, davon Fremdkosten in Höhe von 19,5 Mio. EUR. In aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen wurden darüber hinaus 5,6 Mio. EUR investiert. Dies waren zusammen 22,86 EUR pro qm Wohnfläche.

Das Investitionsprogramm wird durch eine marktgerechte wie sozial ausgewogene Mietenpolitik flankiert. Hierbei wird gleichermaßen der Verpflichtung aus dem Gesellschaftsvertrag, breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, wie auch dem Anspruch an eine wirtschaftliche Unternehmensführung Rechnung getragen. Der Anstieg der Wohnnebenkosten ist ungebrochen. Insbesondere die Betriebskosten der öffentlichen Art sowie die weiterhin hohen Heiz- und Warmwasserkosten begrenzen die Mietzahlungsspielräume unserer Mieter in zunehmendem Maße.

Der Einsatz von Haus- und Siedlungsbetreuern trägt wesentlich dazu bei, die erwartete Kundennähe zu leisten und soziale Kontrollfunktionen in den Quartieren besser wahrnehmen zu können. Die Mitarbeiter sind den jeweiligen Servicecentern zugeordnet und direkter Ansprechpartner für die Mieter „vor Ort“. Das unternehmenseigene Angebot der Mietschuldnerberatung ist Ausdruck unserer sozialen Verantwortung.

Im Leistungsbereich Verwaltung für Dritte betreut das Unternehmen 470 Wohnungen mit technischen und kaufmännischen Verwaltungsleistungen.

PORTFOLIOENTWICKLUNG

Im Rahmen der Portfolioentwicklung wurden in 2018 veräußert:

Kassel	Einzelverkäufe	3 Wohnungen
Fulda	Einzelverkäufe	16 Wohnungen
Hersfeld-Rotenburg	Einzelverkäufe	59 Wohnungen
Hersfeld-Rotenburg	Blockverkäufe	61 Wohnungen
Marburg	Einzelverkäufe	26 Wohnungen
Schwalm-Eder	Einzelverkäufe	70 Wohnungen
Schwalm-Eder	Blockverkäufe	12 Wohnungen
Waldeck-Frankenberg	Einzelverkäufe	69 Wohnungen
Werra-Meißner	Einzelverkäufe	143 Wohnungen
Werra-Meißner	Blockverkäufe	117 Wohnungen
Übrige	Einzelverkäufe	9 Wohnungen
		585 Wohnungen

Der Bestandsverkauf stellt auch in den kommenden Jahren ein wichtiges Geschäftsfeld dar. Im Rahmen der Portfoliostrategie sollen auch zukünftig eine Arrondierung des Bestandes und ein Verkauf von Objekten mit technisch schlechtem Zustand erfolgen. Hierdurch wird neben der Generierung von Erträgen eine zielgerichtete Steuerung der knappen Ressourcen und Optimierung der Bestandsbewirtschaftung erreicht. Dieses Programm wird voraussichtlich zum Jahr 2021 abgeschlossen sein.

NEUBAUTÄTIGKEIT – ANLAGEVERMÖGEN

Im Berichtsjahr wurde mit der Planung von 144 Mietwohnungen und 2 Gewerbeeinheiten für den eigenen Bestand begonnen.

Die kalkulierten Herstellungskosten für diese Investitionen belaufen sich auf rd. 30,4 Mio. EUR. Die durchschnittliche Wohnungsgröße der Objekte liegt bei 67 qm.

Die Mietansätze für die Wohnungen liegen zwischen 6,50 und 9,80 EUR pro qm Wohnfläche.

Für 144 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten für den eigenen Bestand wurden in 2018 bereits Bauanträge eingereicht.

Im Geschäftsjahr wurde ein Grundstück in Kassel mit rund 15.000 qm und einer möglichen Bruttogrundfläche (BGF) von ca. 32.000 qm gekauft. Hier können gut 300 Wohnungen entstehen. Die Übergabe der Grundstücke erfolgt zum 1. Januar 2019.

NEUBAUTÄTIGKEIT – UMLAUFVERMÖGEN

Bei dem oben unter Neubautätigkeit – Anlagevermögen genannten Grundstückskauf ist die angedachte Errichtung von ca. 80 Wohnungen im Bauträgergeschäft inkludiert.

STADTENTWICKLUNG

Die WOHNSTADT ist treuhänderisch oder beratend an den Standorten Kassel und Weimar in 66 Städten und Gemeinden tätig. Das Auftragsvolumen umfasst 118 (Vorjahr 89) Aufträge. Dazu zählen die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, Maßnahmen in den Förderprogrammen „Soziale Stadt“, „Stadtumbau Hessen“, „Stadtumbau Ost“, „Aktive Kernbereiche“, „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und „Zukunft Stadtgrün“ sowie Freiraumplanung.

Darüber hinaus sind wir in mehreren größeren Maßnahmen in der Umwandlung von Industriebrachen als Berater und Prozesssteuerer tätig. Seit Mai 2017 ist die Baulandoffensive Hessen GmbH am Start, für die der UB Stadtentwicklung geschäftsbesorgend tätig ist.

Der demografische Wandel und die wirtschaftliche Konkurrenzsituation erfordern integrierte Lösungsstrategien zur Stabilisierung und Verbesserung der Lebensbedingungen in Nordhessen und Thüringen. Hier besteht eine starke Nachfrage nach Unterstützung durch die betroffenen Kommunen, die wir als kompetenter Partner bedienen können.

Für die von uns treuhänderisch durchgeführten Maßnahmen in allen Städtebauförderprogrammen kamen im Geschäftsjahr 2018 Finanzierungsmittel von rd. 6,9 Mio. EUR (Vorjahr rd. 8,8 Mio. EUR) zur Verwendung.

LAGE DES UNTERNEHMENS

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2017 und 2018 wie folgt dar:

	31.12.2018 TEUR	%	Vorjahr TEUR	%
Anlagevermögen	470.548,8	92,4	476.070,9	92,7
Umlaufvermögen	38.670,4	7,5	37.124,1	7,2
Rechnungsabgrenzungsposten	316,5	0,1	440,9	0,1
	509.535,7	100,0	513.635,9	100,0
Fremdmittel und RAP	413.371,3		429.200,1	
Reinvermögen	96.164,4		84.435,8	
Reinvermögen am Jahresanfang	84.435,8		79.811,4	
Vermögensänderung	11.728,6		4.624,4	
Dividendenausschüttung	0,0		0,0	
Jahresüberschuss	11.728,6		4.624,4	

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 4,1 Mio. EUR vermindert. Dabei hat sich das Sachanlagevermögen um 5,5 Mio. EUR vermindert. Die Veränderungen resultieren hier im Wesentlichen aus den planmäßigen Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten von 18,5 Mio. EUR sowie Abgänge durch Bestandsverkäufe von 11,1 Mio. EUR, denen im Wesentlichen Zugänge aus Modernisierungen von 5,6 Mio. EUR und Bauvorbereitungskosten von 0,5 Mio. EUR entgegenstanden. Weiterhin wurden geleistete Anzahlungen für Grundstücke in Höhe von 18,3 Mio. EUR ausgewiesen.

Das Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten hat sich im Wesentlichen durch die Zunahme bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken und anderen Vorräten um 1,4 Mio. EUR erhöht.

Die Passivseite wurde im Wesentlichen durch die plan- und außerplanmäßige Darlehensrückführungen von 92,9 Mio. EUR denen die Zunahme der Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen von 78,3 Mio. EUR gegenüber standen geprägt. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind dabei insbesondere durch die Refinanzierung von Darlehen gegenüber Kreditinstituten durch ein Darlehen der Nassauische Heimstätte gestiegen. Weiterhin wirkten sich Darlehensaufnahmen von 1,2 Mio. EUR und die Reduzierung der erhaltenen Anzahlungen von 2,9 Mio. EUR aus.

FINANZLAGE

	31.12.2018 TEUR	%	Vorjahr TEUR	%
Eigenkapital	96.164,4	18,9	84.435,8	16,4
Rückstellungen	3.280,9	0,6	3.613,4	0,7
Verbindlichkeiten	409.878,6	80,5	425.451,7	82,9
Rechnungsabgrenzungsposten	211,8	0,0	135,0	0,0
Gesamtkapital	509.535,7	100,0	513.635,9	100,0

Die Kapitalstruktur zum 31.12.2018 ist gekennzeichnet durch die Erhöhung des Eigenkapitals infolge des positiven Jahresergebnisses begleitet durch die Verminderung der Verbindlichkeiten infolge planmäßiger und außerplanmäßiger Tilgungen für in Anspruch genommener Darlehen.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG:

Der Liquiditätsbedarf hat sich im Geschäftsjahr um 7,4 Mio. EUR vermindert und ist mit einem Fehlbetrag von 29,5 Mio. EUR (Verbindlichkeit gegenüber dem konzerninternen Cash-Pool) bei einem Bankguthaben von 0,1 Mio. EUR am Jahresende weiterhin negativ.

Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelzufluss von 19,8 Mio. EUR (i.V. 15,0 Mio. EUR). Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit reichte im Berichtsjahr aus, um die planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungsleistungen der Objekt- und Unternehmensfinanzierungsmittel von 92,9 Mio. EUR (i.V. 60,1 Mio. EUR) und die Zinszahlungen von 6,5 Mio. EUR (i.V. 9,7) zu bestreiten.

Die Investitionstätigkeit führte zu einem Mittelabfluss von insgesamt 0,1 Mio. EUR (i.V. Zufluss von 17,4 Mio. EUR). Dieser Cashflow ist geprägt von Einzahlungen aus dem Verkauf von Sachanlagen im Rahmen der Portfolio-Entwicklung von 20,3 Mio. EUR (i.V. 18,5 Mio. EUR) und aus der Ergebnisabführung der MET von 4,1 Mio. EUR (i.V. 4,2 Mio. EUR). Denen stehen Investitionsausgaben für die Modernisierung des Wohnungsbestands von 5,6 Mio. EUR (i.V. 5,5 Mio. EUR) und Bauvorbereitungskosten von 0,5 Mio. EUR und geleistete Anzahlungen auf Bauten von 18,4 Mio. EUR gegenüber.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit führte zu einem Mittelabfluss von 12,3 Mio. EUR (i.V. 65,7 Mio. EUR). Der Darlehensaufnahme von 87,2 Mio. EUR (i.V. 4,3 Mio. EUR) standen Tilgungen von Krediten in Höhe von 93,0 Mio. EUR (i.V. 60,3 Mio. EUR) gegenüber, davon 78,1 Mio. EUR (i.V. 41,4 Mio. EUR) für außerplanmäßige Tilgungen sowie gezahlte Zinsen von 6,5 Mio. EUR (i.V. 9,7 Mio. EUR).

Die Finanzlage ist geordnet und die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

ERTRAGSLAGE

	Plan 2018 TEUR	2018 TEUR	Vorjahr TEUR
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	104.664,7	110.528,2	109.500,1
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (einschließlich Instandhaltungen 19,5 Mio. EUR; Vorjahr 19,4 Mio. EUR)	-57.395,9	-58.087,4	-59.537,1
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.166,8	0,0	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	198,1	271,9	634,2
Personalaufwand	-56,8	-287,5	-251,3
Abschreibungen	-19.035,6	-18.905,6	-21.161,1
Finanzergebnis	-2.634,9	-2.635,9	-5.351,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-20.689,8	-19.138,3	-19.250,3
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	56,9
Ergebnis nach Steuern	6.216,6	11.745,4	4.639,6
Sonstige Steuern	-16,6	-16,8	-15,2
Jahresüberschuss	6.200,0	11.728,6	4.624,4

Der Jahresüberschuss des Jahres 2018 liegt mit rd. 11,7 Mio. EUR um rd. 5,5 Mio. EUR über dem Planwert. Die Ursachen hierfür sind vielfältig und werden im Folgenden in den wesentlichen Punkten beschrieben.

Die Umsatzerlöse übersteigen den Planwert um rd. 7,0 Mio. EUR. Der Grund hierfür besteht in den portfoliostrategisch motivierten Verkäufen von Wohnbauten im Anlagevermögen, die die Planwerte um rd. 7,2 Mio. EUR übersteigen. Die Sollmieten übertreffen den Planwert um rd. 1,2 Mio. EUR, während die Erlöse aus Umlagen für Betriebs- und Heizkosten um rd. 1,5 Mio. EUR und die Bestandsveränderungen um rd. 1,2 Mio. EUR unter dem Planwert liegen. Bei den Erlösen aus Betreuungstätigkeit liegen die Erlöse aus Stadtentwicklungsmaßnahmen um rd. 50 TEUR und die Erlöse aus der Geschäftsbesorgung der MET um rd. 140 TEUR unter dem Planwert.

Die Verringerung der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen gegenüber dem Planwert in Höhe von rd. 690 TEUR entstehen aus mehreren gegenläufigen Entwicklungen. Die Unterschreitung des Planwertes bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von rd. 630 TEUR geht auf zwei gegenteilige Effekte zurück. Dem niedrigeren Aufwand für Betriebs- und Heizkosten (rd. 1,5 Mio. EUR) stehen höhere Instandhaltungsaufwendungen von rd. 930 TEUR (Genehmigung eines Sonderbudgets für gesetzliche Auflagen) entgegen. Der Aufwand für Verkaufsgrundstücke stieg wegen der portfoliostrategischen Mehrverkäufen (siehe oben) um rd. 1,2 Mio. EUR an. Parallel zur Ausweitung der Erträge für städtebauliche Leistungen (siehe oben) überstieg auch der Aufwand für Fremdleistungen und Fremdhonorare den Planaufwand um rd. 130 TEUR.

Die aktivierten Eigenleistungen wurden in der Planung nicht wie im IST im Betriebsaufwand dargestellt, so dass sich ein Delta /Verschiebung in Höhe von 1.167 TEUR von aktivierten Eigenleistungen zu sonstigen betrieblichen Aufwendungen ergibt und somit auch die Abweichung bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erklärt.

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen übersteigt der IST-Wert den Planwert um rd. 70 TEUR. Dies ist in erster Linie auf die ungeplante Auflösung von Rückstellungen für Treuhandrisiken (rd. 40 TEUR) und weitere Kleinpositionen zurückzuführen.

Bei Abschreibungen entstand eine Plan /Ist-Abweichung von rd. 130 TEUR auf Grund von höheren Abschreibungen von Betriebs- und Geschäftsausstattungen in Höhe von rd. 60 TEUR sowie Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten in Höhe von rd. 50 TEUR.

FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE 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.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren verweisen wir auf den Nachhaltigkeitsbericht der Nassauischen Heimstätte, der auf der Internetseite der Nassauischen Heimstätte veröffentlicht wird.

GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND DER LAGE DES UNTERNEHMENS

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

Der Vergleich der Prognosen der finanziellen Leistungsindikatoren mit der tatsächlichen Entwicklung im Geschäftsjahr 2018, stellen wir in den Erläuterungen zur Ertragslage dar.

Die Entwicklung der nichtfinanziellen Leistungsindikatoren verweisen wir auf den Nachhaltigkeitsbericht der Nassauischen Heimstätte.

RISIKOBERICHT

Die frühzeitige Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung und Kontrolle von Risiken, die sich aus der geschäftlichen Tätigkeit ergeben können obliegt den Sorgfaltspflichten der Geschäftsführung. Die diesbezügliche verbindliche Festlegung der Aufbau- und Ablauforganisation im Zusammenhang mit dem Risikomanagementsystem stellt die Möglichkeit der Steuerung sicher. Die Funktionen zum Risiko- und Compliance-Management sind zentral bei der Konzernmutter Nassauische Heimstätte GmbH in einer Stabsstelle 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.

In den entsprechenden Aufgabenbereichen der Stabsstelle werden die dafür erforderlichen zentralen zeitgemäßen Instrumente entwickelt, gepflegt und gesteuert. Durch die dezentralen konzernweiten Risikoverantwortlichen erfolgt die Anwendung mit diesen einheitlichen Ansätzen für die Meldung, Bewertung und Überwachung von potentiellen Risiken.

Das Risikomanagement führt die notwendigen Informationen über risikobehaftete Entwicklungen zusammen, bewertet diese sowohl einzeln wie auch im konzernbezogenen Gesamtzusammenhang und berichtet darüber bzw. koordiniert, überwacht oder steuert (ggf. selbst) die beschlossenen Maßnahmen. Der Fokus liegt auf der frühzeitigen und präventiven Identifizierung neuer bzw. bisher unbekannter Risiken, deren Bewertung über Ad-Hoc-Meldungen erfolgt. Kumulative und /oder korrelierende Entwicklungen werden berücksichtigt. Die operative Durchführung erfolgt systemgestützt mit der Softwarelösung von der Firma Prevero. Seit Mitte 2018 erfolgt ein regelmäßiges Reporting über die Geschäftsführung an den Prüfungsausschuss in Form eines standardisierten Kurzberichtes.

Zum Internen Kontrollsystem (IKS) der Unternehmensgruppe gehören alle organisatorischen Regelungen und Maßnahmen zur Einhaltung gesetzlicher, untergesetzlicher und unternehmerischer Vorgaben sowie Anweisungen zur Steuerung und Sicherstellung der betrieblichen Abläufe und der Erfüllung compliance-relevanter Erfordernisse. Erforderliche Prüfungen erfolgen durch die Innenrevision ggf. durch den Compliance-Beauftragten.

Wesentlichste Instrumente des Controllings im Rahmen des Risikomanagements sind:

- Mehrjähriger Wirtschafts-, Bilanz- und Finanzplan.
- Regelmäßige Auswertungen der Quartalsergebnisse zur Überprüfung der Ansätze und Ziele aus dem laufenden Wirtschaftsplan. Hierbei sind die Ergebnisse in vielen Fällen an Schwellenwerte gebunden, bei deren Überschreitung weitere Analysen, Meldungen und Kommentierungen, u. a. an die Geschäftsleitung, vorgegeben sind.
- Analyse der monatlichen Bereichs-Reportings im Hinblick aus Plan-Ist-Abweichungen und Abweichungsursachen.
- Budgetierungen im Rahmen des Wirtschaftsplanes
- Kennzahlenvergleiche.

Sowohl die Geschäftsfelder des Unternehmens wie auch bestimmte Tätigkeitsbereiche werden über das Risikomanagement einer laufenden Bewertung unterzogen. So werden in der Immobilienbewirtschaftung der Bestand (beispielsweise die Verkehrssicherungspflichten) und die Vermietbarkeit (beispielsweise der Leerstand) überwacht. Im Geschäftsfeld Projektentwicklung erfolgt die Betrachtung von risikobehafteten

Entwicklungen im Wesentlichen über die konkreten einzelnen Projekte. Analog erfolgt dieses projektbezogene Vorgehen im Geschäftsfeld Städtebau. Im Tätigkeitsbereich Rechnungswesen werden mögliche Risiken zur Entwicklung der GuV, der Bilanz und dem Steuerrecht (in 2018 Einführung von Tax-Compliance) beobachtet. Im Finanzmanagement werden Risiken u. a. zur Liquidität, dem Eigenkapital sowie Zins- und Darlehensentwicklungen überwacht.

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

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.

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

Im Fachbereich Portfolio- und Mietenmanagement 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 regelmäßige Beobachtung relevanter Erfolgskennzahlen wie beispielsweise Sollmieten, Erlösschmälerungen, Leerstand, Fluktuation und Instandhaltungsaufwendungen. Ein weiterer wichtiger Bestandteil ist die systematische Markt- und Standortanalyse. Im Rahmen der ständigen Marktbeobachtung werden insbesondere Mietpreisentwicklungen sowie Entwicklungen und Prognosen soziodemografischer Kennzahlen analysiert.

Im Gesamtergebnis lassen sich Handlungsoptionen für unseren Wohnungsbestand ableiten, eine werthaltige und zielgerichtete Bestandsinvestitionssteuerung vornehmen und ebenso mögliche Desinvestitionsportfolios definieren. Darüber hinaus stellt die Portfolio-Analyse inklusive Investitionsrechnungen eine fundierte Basis zur Entscheidungsfindung bezüglich unserer Neubauaktivitäten dar.

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. 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. Die langfristige, solide finanzwirtschaftliche Ausstattung des Unternehmens bildet darüber hinaus den Spielraum für wohnungspolitische Strategemaßnahmen, wie z. B. die Installation einer zusätzlichen Mietpreisbegrenzung für untere und mittlere Einkommensempfänger zur Erfüllung des sozialen Unternehmenszwecks.

NACHHALTIGKEITSBERICHT

Die Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie verstehen wir als zukunftssichernd und damit als Fortentwicklung des Kerngeschäftes: Für unseren langfristigen Geschäftserfolg als Wohnungsunternehmen, Projektentwickler und Stadtentwicklungsunternehmen ist das aktive Management der für uns wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte entscheidend. Entsprechend ist es das Ziel unserer Strategie, die Prinzipien nachhaltigen Handelns zur Grundlage der Entscheidungen in allen Unternehmensbereichen zu machen. Die Berücksichtigung sozialer, ökonomischer und ökologischer Entscheidungsgrundlagen bildet die Basis unseres Handelns. Die hierbei auftretenden Zielkonflikte lösen wir projektbezogen im Grundverständnis eines kontinuierlichen Lernprozesses. Unsere Strategie wurde 2014 entwickelt und 2017/18 planmäßig fortgeschrieben. Es wurden messbare Ziele, insbesondere im Bereich Klimaschutz ergänzt sowie ein konkreter Maßnahmenplan für drei Jahre entwickelt. Die Nachhaltigkeitsstrategie wurde zudem in die Unternehmensstrategie 2018+ integriert.

Das 2015 implementierte Nachhaltigkeitsmanagement ermöglicht uns ein strukturiertes, systematisches und effektives Vorgehen bei der konsequenten Verfolgung unserer Nachhaltigkeitsziele. Es wurde 2018 mit einem Handlungsfeldmodell ergänzt. Das Managementsystem stellt die konzernweite Bearbeitung und Integration in die Führungsstrukturen sicher. Diese bestehen aus dem übergeordneten Aufsichtsrat, der operativ verantwortlichen Geschäftsführung samt der zweiten Führungsebene und den speziellen Beratungseinheiten. Die Gesamtverantwortung für eine nachhaltige Unternehmensführung liegt bei der Geschäftsführung. Der Nachhaltigkeitsbeauftragte koordiniert die Aktivitäten zur Nachhaltigkeit in der Unternehmensgruppe und leitet die Lenkungsgruppe zu Nachhaltigkeitsthemen, die sich aus Vertretern verschiedener Unternehmensbereiche zusammensetzt.

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.

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 Wohn-gesundheit unter Kostengesichtspunkten beim Bauen für die Zukunft und im Betrieb voran getrieben.

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

PROGNOSEBERICHT (AUSBLICK CHANCEN UND RISIKEN)

Im Juli 2018 hat der Aufsichtsrat der Nassauischen Heimstätte der **Landesinitiative für bezahlbares Wohnen** zugestimmt, um den angespannten Wohnungsmärkten in den hessischen Ballungsgebieten und Universitätsstätten spürbar zu begegnen. Die Initiative des Landes und der Nassauischen Heimstätte hat eine Laufzeit von fünf Jahren und enthält folgende fünf Bausteine:

1. Ein-Prozent-Grenze für Haushalte mit mittlerem Einkommen

Die Nassauische Heimstätte deckelt Haushalten mit mittlerem Einkommen (Bruttoeinkommen bis 63.000 Euro) anstehende Mieterhöhungen auf ein Prozent pro Jahr für die nächsten fünf Jahre. Diese Deckelung umfasst etwa 75 Prozent der Mieterinnen und Mieter von sogenannten frei finanzierten Wohnungen, die nicht öffentlich gefördert werden.

2. Land verzichtet auf Dividende

Um einen Teil der geringeren Einnahmen der Nassauischen Heimstätte zu kompensieren verzichtet das Land Hessen, als größter Gesellschafter, komplett auf die Auszahlung der Dividende. Dies entspricht einer Summe von rund 14 Millionen Euro (5 Jahre à 2,8 Millionen).

3. Begrenzung bei Anpassungen von Bestandsmieten

Bei Haushalten mit einem höheren Einkommen, die nicht unter die Ein-Prozent-Regelung fallen, werden die Anpassungen von Bestandsmieten die niedrige Schwelle in Höhe von 15 Prozent innerhalb von drei Jahren nicht überschreiten. Damit bleibt die Nassauische Heimstätte fünf Prozent unter dem gesetzlich möglichen Rahmen.

4. Verlängerung der öffentlichen Förderung von Wohnungen

In den Jahren 2018 bis 2023 wird die öffentliche Förderung für rund 2.000 Wohnungen auslaufen. Die Nassauische Heimstätte wird nun aufgrund der Landesinitiative diese Förderung freiwillig um zehn Jahre verlängern.

5. Deckelung für Mieterhöhungen nach Modernisierungen

Von den gesetzlich möglichen elf Prozent der Kosten einer Modernisierungsmaßnahme sollen künftig nur sechs Prozent auf die Mieterinnen und Mieter über eine Mieterhöhung umgelegt werden.

Darüber hinaus investiert das Land nicht nur in den Wohnungsbestand, sondern fördert auch den Bau neuer Wohnungen. Dafür hat das Land das Eigenkapital der Nassauischen Heimstätte um 200 Millionen Euro aufgestockt. Diese Eigenkapitalaufstockung ermöglicht es 5.000 zusätzliche bezahlbare Wohnungen zu bauen.

Ende Oktober erhielt die von der Geschäftsführung weiterentwickelte Strategie 2018+ die Zustimmung durch den Aufsichtsrat der Nassauischen Heimstätte. Nach den verabschiedeten Kernaussagen der neuen Unternehmensstrategie wird die Unternehmensgruppe der führende Anbieter von preiswertem Wohnraum in Deutschland. In einem Zieldreieck zwischen den Dimensionen Sozial, Ökologisch und Ökonomisch positioniert sich der Konzern näher zu den beiden Dimensionen Sozial und Ökologisch und kommt somit der verabschiedeten Landesinitiative für bezahlbares Wohnen nach. Über die beschlossene Neubautätigkeit hinaus verfolgt die Unternehmensgruppe einen Wachstumskurs mit dem Ziel, mittelfristig einen Mietwohnungsbestand von 75.000 Einheiten zu erreichen.

Die **Strategie 2018+** ist untergliedert in diverse Geschäftsfeld- sowie Funktionalstrategien. Sie zeichnet sich u. a. dadurch aus, dass es sich um eine konsequente Weiterentwicklung der bisherigen Strategie handelt, so dass Leitsätze, Vision und Mission unverändert Gültigkeit behalten.

Das Bestandsinvestitionsprogramm wird auch in den kommenden Jahren auf hohem Niveau fortgesetzt. Im Jahr 2019 sind bei der Wohnstadt für Instandhaltung in Höhe von 17,6 Mio. EUR und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 4,9 Mio. EUR für ca. 120 Wohnungen geplant. Die Investitionen werden den Ausstattungsstandard 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 Sinne des Programms „Soziale Stadt“.

Einen wesentlichen Beitrag für den geplanten Unternehmenserfolg soll noch bis zum Jahr 2021 neben der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes die Veräußerung von Bestandswohnungen im Rahmen von Einzelprivatisierung sowie von En-bloc-Verkäufen leisten.

Darüber hinaus plant die WOHNSTADT für das Geschäftsjahr 2019 mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von 90,2 Mio. EUR sowie aus dem Verkauf von Grundstücken von 15,2 Mio. EUR. Diesen Erlösen stehen vor allem die geplanten Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung von 46,9 Mio. EUR, Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen von 18,6 Mio. EUR, Zinsaufwendungen von 5,4 Mio. EUR, sonstige betriebliche Aufwendungen von 21,2 Mio. EUR sowie Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke von 12,0 Mio. EUR gegenüber.

Für das Geschäftsjahr 2019 wird gemäß aktueller Planung ein Jahresüberschuss von 10,5 Mio. EUR veranschlagt, davon 2,8 Mio. EUR aus der Ergebnisabführung der MET.

Beeinträchtigungen der künftigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft sind insbesondere hinsichtlich der Entwicklung des Kernrisikos Wohnungsleerstand derzeit nicht erkennbar.

Auf die Entwicklung der nichtfinanziellen Leistungsindikatoren in 2019 verweisen wir auf den Nachhaltigkeitsbericht der Nassauischen Heimstätte.

Kassel, den 15. März 2019

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

BILANZ ZUM 31.12.2018

AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Software	26.276,10		
		26.276,10	63.166,25
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	436.354.981,18		460.392.625,40
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.891.310,99		3.077.011,97
3. Technische Anlagen	39.257,99		33.680,99
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	608.158,92		733.406,16
5. Bauvorbereitungskosten	820.464,54		311.928,50
6. Geleistete Anzahlungen	18.349.286,07		0,00
		459.063.459,69	464.548.653,02
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59		25.564,59
2. Beteiligungen	8.976,91		8.976,91
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11.424.551,40		11.424.551,40
		11.459.092,90	11.459.092,90
		470.548.828,69	476.070.912,17
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.618.828,33		408.092,31
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	2.510.737,46		2.507.674,92
3. Unfertige Leistungen	26.238.176,59		27.073.720,47
4. Andere Vorräte	224.410,88		215.523,96
		31.592.153,26	30.205.011,66
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	526.546,76		538.786,15
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	43.815,01		41.692,23
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	564.299,74		729.311,30
4. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	4.605.120,46		4.169.277,06
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.261.580,16		1.395.187,43
		7.001.362,13	6.874.254,17
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	76.879,36		
		76.879,36	44.876,96
		38.670.394,75	37.124.142,79
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	299.508,65		406.772,38
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	17.004,94		34.063,16
		316.513,59	440.835,54
		509.535.737,03	513.635.890,50

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital			
1. Stammkapital	36.722.950,00		36.722.950,00
2. Nennbetrag eigener Anteile	-19.496.400,00		-19.496.400,00
Ausgegebenes Kapital		17.226.550,00	17.226.550,00
II. Kapitalrücklage		28.921,13	28.921,13
III. Gewinnrücklage			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	3.672.295,00		3.672.295,00
2. Bauerneuerungsrücklage	26.405.728,28		26.405.728,28
3. Andere Gewinnrücklagen	20.570.112,95		20.570.112,95
		50.648.136,23	50.648.136,23
IV. Gewinnvortrag		16.532.199,43	11.907.812,92
V. Jahresüberschuss		11.728.590,88	4.624.386,51
		96.164.397,67	84.435.806,79
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.816.506,00		1.659.389,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.464.397,58		1.953.985,25
		3.280.903,58	3.613.374,25
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	242.500.879,05		333.092.711,31
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.411.545,02		14.807.832,21
3. Erhaltene Anzahlungen	33.706.504,67		36.615.706,38
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.543.070,03		1.451.102,40
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	965.225,14		1.014.842,07
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	116.707.724,60		38.437.334,88
7. Sonstige Verbindlichkeiten	43.651,41		32.178,53
		409.878.599,92	425.451.707,78
D. Rechnungsabgrenzungsposten		211.835,86	135.001,68
		509.535.737,03	513.635.890,50

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) Aus der Hausbewirtschaftung	89.268.169,22		89.970.812,87
b) Aus Verkauf von Grundstücken	17.856.795,00		16.174.808,00
c) Aus Betreuungstätigkeit	4.164.689,11		4.082.169,76
d) Aus anderen Lieferungen und Leistungen	71.057,53		69.712,79
		111.360.710,86	110.297.503,42
2. Minderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		832.481,34	797.410,33
3. Sonstige betriebliche Erträge		271.906,08	634.212,77
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	46.716.868,20		47.492.826,46
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	11.226.992,14		11.862.669,56
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	143.566,48		181.565,62
		58.087.426,82	59.537.061,64
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	21.942,29		23.668,91
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	265.576,27		227.648,45
		287.518,56	251.317,36
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		18.905.583,78	21.161.134,40
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		19.138.334,34	19.250.269,68
8. Erträge aus Beteiligungen		232.115,81	232.355,13
9. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag		3.900.062,83	3.915.096,29
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		0,00	235.555,06
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.899,36	4.558,94
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		6.774.994,10	9.739.360,64
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-18,45	-56.855,79
14. Ergebnis nach Steuern		11.745.374,45	4.639.583,35
15. Sonstige Steuern		16.783,57	15.196,84
16. Jahresüberschuss		11.728.590,88	4.624.386,51

ANHANG ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

ALLGEMEINE ANGABEN

Die Gesellschaft ist eine große Gesellschaft gemäß § 267 Absatz 3 HGB mit Sitz in 34117 Kassel, Wolfsschlucht 18. Sie ist im Handelsregister B Amtsgericht Kassel unter Nr. HR B 2157 geführt.

Der Jahresabschluss per 31.12.2018 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). Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Bei der Gliederung und Bezeichnung der Abschlussposten sind die Besonderheiten der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft berücksichtigt. Die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, hat die Gesellschaft im Interesse der Klarheit und Übersichtlichkeit im Anhang aufgeführt. Die Vergleichszahlen für das Vorjahr sind in Klammern angegeben.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Seit dem Geschäftsjahr 2018 werden Tilgungszuschüsse in den Rechnungsabgrenzungsposten erfasst und über den Zeitraum von zehn Jahren erfolgswirksam vereinnahmt. In Vorjahren wurden diese sofort in voller Höhe ertragswirksam erfasst.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden ansonsten gegenüber dem Vorjahr nicht geändert.

LATENTE STEUERN

Bei der Gesellschaft als ehemals gemeinnützigem Wohnungsunternehmen besteht – insbesondere aufgrund der höheren steuerlichen Buchwerte für wesentliche Teile des Immobilienvermögens – ein signifikanter aktiver latenter Steuerüberhang, der in der Bilanz nicht angesetzt wird, da von dem Ansatzwahlrecht nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB kein Gebrauch gemacht wird. Die Bewertung der latenten Steuern wird mit einem Steuersatz in Höhe von 30,875 % vorgenommen.

AKTIVA

ANLAGEVERMÖGEN

IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND SACHANLAGEN

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen sind zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die Herstellungskosten bestehen im Wesentlichen aus Einzelkosten, bei in Vorjahren durchgeführten Maßnahmen auch aus Gemeinkosten für Fertigung und Verwaltung in angemessener Höhe. In die

Herstellungskosten der Bauten des Anlagevermögens wurden seit dem Geschäftsjahr 2014 die auf den Zeitraum der Herstellung entfallenden Fremdkapitalzinsen nicht mehr einbezogen.

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

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 Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit gleichbleibenden Raten bei Sätzen zwischen 6% und 33 1/3% abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Die geleisteten Anzahlungen betreffen den Kaufpreis für ein Grundstück. Die Übergabe erfolgt erst im zum 1. Januar 2019.

FINANZANLAGEN

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

Die Wertpapiere des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten angesetzt; der beizulegende Wert liegt über den Anschaffungskosten.

UMLAUFVERMÖGEN

ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE

Die Vorräte sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Die Herstellungskosten der unfertigen Erschließungsmaßnahmen sind auf Basis der Einzelkosten (Fremdleistungen) angesetzt.

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

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

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Forderungen werden zum Nennwert abzüglich Wertberichtigung bewertet. Allen erkennbaren Risiken ist durch Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Forderungen aus Mietverträgen werden pauschal wertberichtigt, mit unterschiedlichen Sätzen getrennt nach aktiven und ehemaligen Mietverhältnissen; uneinbringliche Mietforderungen werden vollständig wertberichtigt. Übrige Forderungen werden einzeln wertberichtigt.

Bei allen Einzelposten wurde das Niederstwertprinzip beachtet.

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten umfassen Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Die Geldbeschaffungskosten werden grundsätzlich über die Laufzeit der Zinsfestschreibung, maximal über zehn Jahre und im Übrigen über die Laufzeit der Finanzierungsmittel abgeschrieben.

PASSIVA

AUSWEIS DER EIGENEN ANTEILE

Der Nennwert der eigenen Anteile in Höhe von 19.496.400,00 EUR wird offen vom gezeichneten Kapital abgesetzt.

RÜCKSTELLUNGEN

Die Bewertung der Pensionsrückstellung ist nach versicherungsmathematischen Grundsätzen auf der Grundlage der „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck zum Barwert unter Verwendung des Teilwertverfahrens und unter Zugrundelegung von jährlichen Rentenanpassungen von unverändert 2,0% erfolgt. Die Pensionsrückstellungen werden nach § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB ab dem Geschäftsjahr 2016 pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (3,20%; Vorjahr: 3,68%). Zum Vergleich ergibt sich bei Anwendung des von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatzes der letzten sieben Jahre bei gleichlautender Restlaufzeit ein Zinssatz von 2,32% (i. V. 2,80%). Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt 206.403,00 EUR.

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

Für zwei ehemalige Geschäftsführer und eine Hinterbliebene, deren Versorgungszusagen vor dem 1. Januar 1986 erteilt wurden und die ebenfalls über die Beamtenversorgungskasse Kurhessen-Waldeck, Kassel, abgewickelt werden, wird das Passivierungswahlrecht gem. Art. 28 EGHGB (Einführungsgesetz zum Handelsgesetzbuch) in Anspruch genommen. Die insofern nicht passivierte Pensionsverpflichtung gegenüber diesem Personenkreis beträgt 808 TEUR (Vorjahr 810 TEUR).

In 2018 hat die Gesellschaft an die Beamtenversorgungskasse Kurhessen-Waldeck, Kassel, Umlagezahlungen in Höhe von 217 TEUR für die Versorgungsansprüche der ehemaligen Geschäftsführer und deren Hinterbliebene geleistet.

Die sonstigen Rückstellungen sind mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt und berücksichtigen alle bekannten ungewissen Verpflichtungen. Basis für die Bemessung der ungewissen Verbindlichkeiten sind empfangene Lieferungen und vereinbarte Leistungen.

VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt und bewertet.

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

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

ANGABEN ZUR BILANZ

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist im Anlagenspiegel (Anlage zum Anhang) dargestellt.

Unternehmen, an denen die WOHNSTADT mit mindestens 20% der Anteile beteiligt ist:

Gesellschaft	Beteiligungs- quote %	Höhe des Stammkapitals TEUR	Eigenkapital 31.12.2018 TEUR	Jahresergebnis 2018 (nach EaV) TEUR
MET Medien-Energie-Technik Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH, Kassel	100,00	26	7.110	2.675*

* Von dem im Geschäftsjahr 2018 angefallenen Gewinn wurden gemäß des Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages 3.900.062,83 EUR von der Wohnstadt übernommen.

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

Die **unfertigen Leistungen** enthalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten von 26,3 Mio. EUR (i.V. 27,1 Mio. EUR). Der Bewertungsabschlag wurde zur Berücksichtigung der aktuellen Leerstandssituation angepasst. Im Übrigen umfassen die unfertigen Leistungen andere in Arbeit befindliche Aufträge.

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

	Bilanzausweis EUR (Vorjahr)	davon		
		Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR (Vorjahr)	gegen Gesellschafter EUR (Vorjahr)	gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht EUR (Vorjahr)
Forderungen aus Vermietung	526.546,76 (538.786,15)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	43.815,01 (41.692,23)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	564.299,74 (729.311,30)	0,00 (0,00)	32.999,30 (53.380,26)	0,00 (0,00)
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	4.605.120,46 (4.169.277,06)	0,00 (0,00)	455.836,58 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	1.261.580,16 (1.395.187,43)	505.106,12 (526.952,16)	4.896,76 (5.360,97)	0,00 (0,00)
	7.001.362,13 (6.874.254,17)	505.106,12 (526.952,16)	493.732,64 (58.741,23)	0,00 (0,00)

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen gegenüber der Gesellschafterin der Nassauischen Heimstätte, Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (456 TEUR), und der Tochtergesellschaft MET (4.149 TEUR).

Bei den **anderen Rechnungsabgrenzungsposten** werden vorausbezahlte zeitraumbezogene Aufwendungen abgegrenzt.

Die Entwicklung der **Rücklagen** stellt sich im Geschäftsjahr 2018 wie folgt dar:

RÜCKLAGENENTWICKLUNG

	Stand 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR
Kapitalrücklage	28.921,13	0,00	0,00	28.921,13
Gewinnrücklagen				
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	3.672.295,00	0,00	0,00	3.672.295,00
Bauerneuerungsrücklage	26.405.728,28	0,00	0,00	26.405.728,28
Andere Gewinnrücklagen – Freie Rücklagen	20.570.112,95	0,00	0,00	20.570.112,95
	50.677.057,36	0,00	0,00	50.677.057,36

Der Jahresüberschuss 2017 von 4.624.386,51 EUR wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten vor allem Rückstellungen für Gewährleistungen ohne rechtliche Verpflichtungen 0,3 Mio. EUR (i. V. 0,3 Mio. EUR), Rückstellungen für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung 0,7 Mio. EUR (i. V. 0,7 Mio. EUR), Rückstellungen für Jahresabschlussarbeiten 0,1 Mio. EUR (i. V. 0,1 Mio. EUR) sowie Rückstellungen für ausstehende Rechnungen 0,4 Mio. EUR (i. V. 0,8 Mio. EUR).

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

FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN UND DEREN SICHERUNG

	Bilanzausweis	Restlaufzeit			davon
		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr bis zu fünf Jahren	mehr als fünf Jahre	durch Grund- pfandrechte gesichert
	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	242.500.879,05 (333.092.711,31)	13.117.975,05 (17.743.703,75)	50.815.875,95 (69.455.586,68)	178.567.028,05 (245.893.420,88)	213.072.986,46 (299.980.067,60)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.411.545,02 (14.807.832,21)	378.792,29 (380.981,05)	1.169.567,95 (1.105.252,44)	12.863.184,78 (13.321.598,72)	14.403.630,90 (14.771.448,03)
Erhaltene Anzahlungen	33.706.504,67 (36.615.706,38)	30.929.161,27 (33.838.688,33)	2.777.343,40 (2.777.018,05)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.543.070,03 (1.451.102,40)	1.543.070,03 (1.451.102,40)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	965.225,14 (1.014.842,07)	965.225,14 (1.014.842,07)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	116.707.724,60 (38.437.334,88)	40.566.806,34 (38.437.334,88)	30.640.351,91 (0,00)	45.500.566,35 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	43.651,41 (32.178,53)	43.651,41 (32.178,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	409.878.599,92 (425.451.707,78)	87.544.681,53 (92.898.831,01)	85.403.139,21 (73.337.857,17)	236.930.779,18 (259.215.019,60)	227.476.617,36 (314.751.515,63)

MITZUGEHÖRIGKEIT ZU ANDEREN POSTEN

	Bilanzausweis	davon	
		gegenüber Gesellschaftern	gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht
	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	242.500.879,05 (333.092.711,31)	26.004.662,60 (34.784.454,66)	27.574.319,82 (37.649.444,05)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.411.545,02 (14.807.832,21)	5.081.390,40 (5.161.350,29)	0,00 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	33.706.504,67 (36.615.706,38)	597.123,72 (596.798,37)	4.500,00 (4.500,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.543.070,03 (1.451.102,40)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	965.225,14 (1.014.842,07)	127,20 (189,20)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	116.707.724,60 (38.437.334,88)	109.535.486,02 (34.951.474,29)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	43.651,41 (32.178,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	409.878.599,92 (425.451.707,78)	141.218.789,94 (75.494.266,81)	27.578.819,82 (37.653.944,05)

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

In den **Verbindlichkeiten aus Vermietung** betreffen mit 1,5 Mio. EUR kreditorische Debitoren.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** beinhalten insbesondere zwei Darlehen der Muttergesellschaft in Höhe von insgesamt 85.195,5 TEUR. Die Fälligkeiten der Darlehen sind der 30.09.2020 sowie der 25.10.2022 mit einer Verzinsung von 0,5% und 0,8%. Hieraus resultiert ein Zinsaufwand in Höhe von 406 TEUR. Außerdem entfallen 22.394,3 TEUR auf das Cash-Pooling mit der Muttergesellschaft sowie 7.172,2 TEUR auf das Cash-Pooling mit der Tochtergesellschaft MET. Weitere 1.945,7 TEUR entfallen auf Verbindlichkeiten aus Geschäftsbesorgung durch die Muttergesellschaft.

Die **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von 158.771,68 EUR (i.V. 135.001,68 EUR) enthalten im Voraus empfangene Zahlungen für Belegungsrechte, die über die Laufzeit abgegrenzt werden. Ein weiterer Posten betrifft die gewährten Tilgungszuschüsse (53 TEUR), die über die Laufzeit von zehn Jahren rätierlich erfolgswirksam als Betriebseinnahmen vereinnahmt werden.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** betreffen mit 27,6 Mio. EUR (i.V. 28,2 Mio. EUR) Erlöse aus Heiz- und Betriebskostenumlagen. Die Umsatzerlöse aus Grundmieten haben sich infolge der Reduktion des Wohnungsbestands durch Verkäufe um 0,5 Mio. EUR verringert. Gegenläufig wirken Mieterhöhungen nach Modernisierung und Anhebungen der Mieten im nicht mehr preisgebundenen Bestand.

Die **Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken** resultieren mit 17,9 Mio. EUR (i.V. 16,2 Mio. EUR) aus dem Verkauf von Grundstücken mit Wohnbauten des Anlagevermögens. Nach Abzug der darauf entfallenden Aufwendungen bzw. Buchwertabgänge verbleiben Buchgewinne in Höhe von 6,8 Mio. EUR (i.V. 4,4 Mio. EUR).

Die WOHNSTADT hat mit Wirkung ab 01.08.1994 einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Tochtergesellschaft MET geschlossen. Aus der Geschäftsbesorgung resultieren **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** in Höhe von 2,0 Mio. EUR (i.V. 2,0 Mio. EUR). Die übrigen Umsatzerlöse resultieren im Wesentlichen aus Stadtentwicklung von 2,1 Mio. EUR (i.V. 2,0 Mio. EUR).

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** betreffen im Wesentlichen Erträge aus dem Eingang von bereits abgeschriebenen Forderungen mit 0,1 Mio. EUR.

In den **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** sind als umlagefähige und nicht umlagefähige Betriebskosten Grundsteuern in Höhe von 2.275.827,88 EUR (i.V. 2.336.951,66 EUR) enthalten.

Der **Personalaufwand** enthält Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 227.220,45 EUR (i.V. 189.802,41 EUR).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten überwiegend das Honorar für die umfassende Geschäftsbesorgung durch die Nassauische Heimstätte in Höhe von 15.429 TEUR (i.V. 15.070 TEUR).

Von den **Zinsen und ähnlichen Erträgen** entfallen 3.088,18 EUR (i.V. 521,99 EUR) auf Erträge aus verbundenen Unternehmen.

Von den **Zinsaufwendungen** betreffen 457.522,12 EUR (i.V. 66.005,76 EUR) Zinsen für Geldanlagen verbundener Unternehmen. Weiterhin sind Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von 158.866,00 EUR (i.V. 125.275,00 EUR) enthalten.

Die **Erträge aus Gewinnabführungsverträgen** beinhalten einen Teil des von der MET abzuführenden Jahresergebnisses 2018 in Höhe von 3.900.062,83 EUR. Der restliche Teil des Jahresergebnisses der MET von 2.674.649,00 EUR verbleibt in der Tochtergesellschaft.

SONSTIGE ANGABEN

GESAMTBETRAG DER FINANZIELLEN VERPFLICHTUNGEN

Aus vergebenen Aufträgen für fertig gestellte und noch nicht fertig gestellte Bau- und Modernisierungsmaßnahmen noch zu erwartende Herstellungskosten	1,1	Mio. EUR
(nachrichtlich: davon durch Eigenmittel zu erbringen)	0,0	Mio. EUR)
Für Versicherungen, Mieten, bürotechnische Anlagen noch zu erwartende Kosten	0,3	Mio. EUR
Erbbauszinsen	0,7	Mio. EUR
	1,0	Mio. EUR
Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen betragen insgesamt	2,1	Mio. EUR

MIETKAUTIONEN

Von Mietern geleistete Mietkautionen von 12,0 Mio. EUR werden getrennt vom eigenen Vermögen der Gesellschaft auf einem separaten Treuhandsammelkonto verwahrt.

TREUHANDVERMÖGEN

Die Gesellschaft ist als Sanierungs- und Entwicklungsträger bestätigt (§§ 158, 167 Baugesetzbuch). Die von den Städten und Gemeinden übertragenen Aufgaben erfüllt sie als deren Treuhänder. Die in Arbeit befindlichen, noch nicht abgerechneten Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen umfassen einschließlich der Treuhandvermögen bzw. -verbindlichkeiten noch abzurechnende Einnahmen und Verwendungen zum Bilanzstichtag von insgesamt 220.074.215,23 EUR (i.V. 262.780.738,80 EUR). Die per 31.12.2018 nicht verwendeten Mittel betragen 5.797.558,39 EUR (i.V. 3.888.944,55 EUR).

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.

MITARBEITER

Die WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH beschäftigt mit Ausnahme der durchschnittlich 10 nebenamtlichen Hauswarte (i.V. 13) keine eigenen Mitarbeiter. Die Gesellschaft hat mit Wirkung ab 01.01.2006 einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit dem Mutterunternehmen Nassauische Heimstätte geschlossen.

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer

Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin

Dr. Constantin Westphal, Geschäftsführer

GESAMTBEZÜGE DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND FRÜHERER ORGANMITGLIEDER

Die Gesamtbezüge früherer Geschäftsführer bei der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2018 betragen 13.500,00 EUR.

Die Pensionsrückstellung für zwei ehemalige Geschäftsführer beträgt 1.817 TEUR.

KONZERNABSCHLUSS

Die WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH ist ein mit der Nassauischen Heimstätte, Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, verbundenes Unternehmen und wird in den Konzernabschluss der Nassauischen Heimstätte zum 31.12.2018 einbezogen. Der Konzernabschluss wird für den kleinsten und größten Konsolidierungskreis aufgestellt. Die Offenlegung des Konzernabschlusses und Konzernlageberichts der Nassauischen Heimstätte erfolgt im elektronischen Bundesanzeiger. Insofern ist die WOHNSTADT gemäß § 291 Abs. 1 HGB von der Aufstellung eines Konzernabschlusses und eines Konzernlageberichts befreit.

NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres haben sich nicht ergeben.

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Jahres 2018 von 11.728.590,88 EUR zuzüglich des Gewinnvortrages aus dem Vorjahr (16.532.199,43 EUR) auf neue Rechnung vorzutragen.

Kassel, den 15. März 2019

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

ANLAGENSPIEGEL ZUM 31.12.2018

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2018 EUR
	01.01.2018 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Software	617.687,16	0,00	1.902,81	0,00	615.784,35
	617.687,16	0,00	1.902,81	0,00	615.784,35
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	912.727.311,68	5.580.052,95	28.766.239,87	48,50	889.541.173,26
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.143.474,67	0,00	0,00	0,00	8.143.474,67
3. Technische Anlagen	35.453,67	7.669,23	0,00	0,00	43.122,90
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.515.488,99	43.691,96	117.685,37	0,00	2.441.495,58
5. Bauvorbereitungskosten	311.928,50	508.584,54	0,00	-48,50	820.464,54
6. Geleistete Anzahlungen	0,00	18.349.286,07	0,00	0,00	18.349.286,07
	923.733.657,51	24.489.284,75	28.883.925,24	0,00	919.339.017,02
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59	0,00	0,00	0,00	25.564,59
2. Beteiligungen	17.155,55	0,00	0,00	0,00	17.155,55
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11.424.551,40	0,00	0,00	0,00	11.424.551,40
	11.467.271,54	0,00	0,00	0,00	11.467.271,54
	935.818.616,21	24.489.284,75	28.885.828,05	0,00	931.422.072,91

Abschreibungen				Buchwert	Buchwert des Vorjahres
01.01.2018	Zugänge	Abgänge	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
554.520,91	36.890,15	1.902,81	589.508,25	26.276,10	63.166,25
554.520,91	36.890,15	1.902,81	589.508,25	26.276,10	63.166,25
452.334.686,28	18.512.232,73	17.660.726,93	453.186.192,08	436.354.981,18	460.392.625,40
5.066.462,70	185.700,98	0,00	5.252.163,68	2.891.310,99	3.077.011,97
1.772,68	2.092,23	0,00	3.864,91	39.257,99	33.680,99
1.782.082,83	168.667,69	117.413,86	1.833.336,66	608.158,92	733.406,16
0,00	0,00	0,00	0,00	820.464,54	311.928,50
0,00	0,00	0,00	0,00	18.349.286,07	0,00
459.185.004,49	18.868.693,63	17.778.140,79	460.275.557,33	459.063.459,69	464.548.653,02
0,00	0,00	0,00	0,00	25.564,59	25.564,59
8.178,64	0,00	0,00	8.178,64	8.976,91	8.976,91
0,00	0,00	0,00	0,00	11.424.551,40	11.424.551,40
8.178,64	0,00	0,00	8.178,64	11.459.092,90	11.459.092,90
459.747.704,04	18.905.583,78	17.780.043,60	460.873.244,22	470.548.828,69	476.070.912,17

Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger

Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

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

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.

LAGEBERICHT 2018

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

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

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

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

GESCHÄFTSVERLAUF

Durch die guten Abverkäufe und die geplanten Übergaben der Wohnungen des Wohnhochhauses „PRAEDIUM“ im Frankfurter Europaviertel, in der Wolfgang-Bangert-Str./Ilse-Bing-Str. am Frankfurter Riedberg und Wiesbaden-Künstlerviertel sind bei der NH ProjektStadt GmbH im Geschäftsjahr 2018 im größeren Umfang ergebniswirksame Fertigstellungen und Übergaben erfolgt.

Die Handlungsschwerpunkte des Jahres 2018 lagen in der Bearbeitung der 110 Eigentumswohnungen und 7 Gewerbeeinheiten in Frankfurt am Main und Wiesbaden-Künstlerviertel. Sämtliche Einheiten konnten verkauft und bis auf 19 Wohnungen bereits an die Käufer übergeben werden.

Die 2018 noch nicht übergebenen Einheiten werden im 1. Quartal 2019 an die Käufer übergeben.

Den Umsatzerlösen aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken in Höhe von 50,0 Mio. EUR stehen vor allem Bestandsminderungen von 30,5 Mio. EUR, Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke in Höhe von 4,8 Mio. EUR und sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von 1,8 Mio. EUR, insbesondere Aufwendungen für die Geschäftsbesorgung in Höhe von 1,5 Mio. EUR gegenüber.

Seit 2017 werden Bauträgermaßnahmen wieder durch die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH wahrgenommen, da konzerninterne grunderwerbsteuerbefreite Grundstücksübertragungen nach § 6 a GrEStG nach Auffassung des BFH ggf. gegen das europäische Beihilferecht verstoßen. Mit Urteil vom 19.08.2018 hat der EuGH entschieden, dass § 6a GrEStG keine verbotene staatliche Beihilfe mehr darstellt, weshalb vergangene wie auch künftige Grundstücksübertragungen von der Grunderwerbsteuer begünstigt bleiben.

FINANZIERUNG

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

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

LAGE DES UNTERNEHMENS

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2017 und 2018 wie folgt dar:

	31.12.2018 TEUR	%	Vorjahr TEUR	%
Umlaufvermögen	52.864,0	100,0	72.855,7	100,0
Gesamtvermögen	52.864,0	100,0	72.855,7	100,0
abzüglich Rückstellungen	16.081,7	30,4	15.246,0	21,0
Verbindlichkeiten	482,7	0,9	21.310,1	29,2
Eigenkapital	36.299,6	68,7	36.299,6	49,8

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 20,0 Mio. EUR vermindert. Der Rückgang des Umlaufvermögens resultiert hauptsächlich aus der Verminderung bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken von insgesamt 30,5 Mio. EUR aus dem Abgang wegen Fertigstellung bei den Grundstücken mit unfertigen Bauten von 8,9 Mio. EUR und Abgängen wegen Übergabe an die Käufer bei den Grundstücken mit fertigen Bauten von 21,6 Mio. EUR.

Die Zunahme der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände von 10,5 Mio. EUR beruht im Wesentlichen auf dem Anstieg der Forderungen gegen Verbundene Unternehmen mit 9,7 Mio. EUR aus Cash-Pooling mit der Gesellschafterin, sowie dem Anstieg der Forderungen aus Grundstücksverkauf mit 0,8 Mio. EUR.

Der Anstieg der Rückstellungen um 0,8 Mio. EUR resultiert im Wesentlichen aus den Rückstellungen für Restbaukosten für die im Berichtsjahr an Käufer übergebenen Wohneinheiten.

Die Verminderungen der Verbindlichkeiten von 20,8 Mio. EUR ergibt sich im Wesentlichen durch den Rückgang der erhaltenen Anzahlungen von 20,4 Mio. EUR und der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 0,4 Mio. EUR.

FINANZLAGE

	31.12.2018 TEUR	%	Vorjahr TEUR	%
Eigenkapital	36.299,6	68,7	36.299,6	49,8
Rückstellungen	16.081,7	30,4	15.246,0	20,9
Verbindlichkeiten	482,7	0,9	21.310,1	29,3
Gesamtkapital	52.864,0	100,0	72.855,7	100,0

Weitere Übergaben fertiggestellter Wohnungen des Großprojektes „PRAEDIUM“ führten im Wesentlichen zu einem Anstieg der Rückstellungen von 0,8 Mio. EUR die für noch ausstehende Restbaukosten gebildet wurden. Die Verringerung der Verbindlichkeiten um 20,8 Mio. EUR steht diesen entgegen. Der Fremdkapitalanteil verminderte sich dadurch auf 31,3%. Die Eigenkapitalquote stieg bei unverändertem Eigenkapital auf 68,7%.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG:

Der Finanzmittelfonds (inkl. Cash-Pooling) hat sich im Geschäftsjahr um 9,7 Mio. EUR auf 33,8 Mio. EUR (i. V. 24,0 Mio. EUR) erhöht. Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelzufluss von 25,6 Mio. EUR (i. V. 31,7 Mio. EUR). Die Erhöhung resultierte im Wesentlichen durch die Fertigstellung und Übergaben der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte an die Käufer.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit ist von untergeordneter Bedeutung, da im Berichtsjahr keine Ein- oder Auszahlungen für Investitionen erfolgten. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit weist im Geschäftsjahr 2018 einen Mittelabfluss von 15,9 Mio. EUR (im Vorjahr Mittelzufluss 1,2 Mio. EUR) aus der Abführung des Vorjahresüberschusses an das Mutterunternehmen aus.

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

ERTRAGSLAGE

	Plan 2018 TEUR	2018 TEUR	Vorjahr TEUR
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	13.069,0	19.468,7	52.360,2
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-1.053,0	-4.759,8	-34.109,5
Sonstige betriebliche Erträge	0,0	4,2	20,8
Finanzergebnis	-150,0	-48,8	-109,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.394,1	-1.833,3	-2.374,8
Ergebnis nach Steuern	10.471,9	12.831,1	15.787,6
Sonstige Steuern	-2,5	0,0	0,0
Ergebnisausgleich aufgrund eines EAV	-10.469,4	-12.831,1	-15.787,6
Jahresergebnis	0,0	0,0	0,0

Der Jahresüberschuss des Jahres 2018 vor dem Ergebnisausgleich aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages liegt mit rd. 12,8 Mio. EUR um rd. 2,4 Mio. EUR über dem Planwert. Die gegenüber der Planung um rd. 17,7 Mio. EUR geringeren Umsatzerlöse sind vor allem dem Projekt Frankfurt-Europaviertel, Wohnhochhaus PRAEDIUM zu zurechnen, da hier unterschiedliche Vertriebskanäle aufgrund der anspruchsvollen Architektur zur Anwendung kamen. Hierdurch wurde der Planwert um rd. 16,1 Mio. EUR unterschritten, denen aber auch geringere Bestandsminderungen in Höhe von 17,7 Mio. EUR gegenüberstehen.

Der Aufwand für bezogene Lieferungen und Leistungen lag rd. 3,7 Mio. EUR über dem Planwert, davon 1,8 Mio. EUR aufgrund von Baukosten sowie 1,5 Mio. EUR für Rückstellungen für bereits in 2018 übergebene Objekte. In der Planung werden diese beiden Posten im Bereich Bestandsveränderungen berücksichtigt.

FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE 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.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren werden in unserem Nachhaltigkeitsbericht beschrieben.

GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND DER LAGE DES UNTERNEHMENS

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

Der Vergleich der Prognosen der finanziellen Leistungsindikatoren mit der tatsächlichen Entwicklung im Geschäftsjahr 2018, stellen wir in den Erläuterungen zur Ertragslage dar.

Die Entwicklung der nichtfinanziellen Leistungsindikatoren in 2018 stellen wir in unserem Nachhaltigkeitsbericht dar.

RISIKOBERICHT

Die frühzeitige Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung und Kontrolle von Risiken, die sich aus der geschäftlichen Tätigkeit ergeben können obliegt den Sorgfaltspflichten der Geschäftsführung. Die diesbezügliche verbindliche Festlegung der Aufbau- und Ablauforganisation im Zusammenhang mit dem Risikomanagementsystem stellt die Möglichkeit der Steuerung sicher. Die Funktionen zum Risiko- und Compliance-Management sind zentral bei der Konzernmutter Nassauische Heimstätte GmbH in einer Stabsstelle 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.

In den entsprechenden Aufgabenbereichen der Stabsstelle werden die dafür erforderlichen zentralen zeitgemäßen Instrumente entwickelt, gepflegt und gesteuert. Durch die dezentralen konzernweiten Risikoverantwortlichen erfolgt die Anwendung mit diesen einheitlichen Ansätzen für die Meldung, Bewertung und Überwachung von potentiellen Risiken.

Das Risikomanagement führt die notwendigen Informationen über risikobehaftete Entwicklungen zusammen, bewertet diese sowohl einzeln wie auch im konzernbezogenen Gesamtzusammenhang und berichtet darüber bzw. koordiniert, überwacht oder steuert (ggf. selbst) die beschlossenen Maßnahmen. Der Fokus liegt auf der frühzeitigen und präventiven Identifizierung neuer bzw. bisher unbekannter Risiken, deren Bewertung über Ad-Hoc-Meldungen erfolgt. Kumulative und /oder korrelierende Entwicklungen werden berücksichtigt. Die operative Durchführung erfolgt systemgestützt mit der Softwarelösung von der Firma Prevero. Seit Mitte 2018 erfolgt ein regelmäßiges Reporting über die Geschäftsführung an den Prüfungsausschuss in Form eines standardisierten Kurzberichtes.

Zum Internen Kontrollsystem (IKS) der Unternehmensgruppe gehören alle organisatorischen Regelungen und Maßnahmen zur Einhaltung gesetzlicher, untergesetzlicher und unternehmerischer Vorgaben sowie Anweisungen zur Steuerung und Sicherstellung der betrieblichen Abläufe und der Erfüllung compliance-relevanter Erfordernisse. Erforderliche Prüfungen erfolgen durch die Innenrevision ggf. durch den Compliance-Beauftragten.

Wesentlichste Instrumente des Controllings im Rahmen des Risikomanagements sind:

- Mehrjähriger Wirtschafts-, Bilanz- und Finanzplan.
- Regelmäßige Auswertungen der Quartalsergebnisse zur Überprüfung der Ansätze und Ziele aus dem laufenden Wirtschaftsplan. Hierbei sind die Ergebnisse in vielen Fällen an Schwellenwerte gebunden, bei deren Überschreitung weitere Analysen, Meldungen und Kommentierungen, u. a. an die Geschäftsleitung, vorgegeben sind.
- Analyse der monatlichen Bereichs-Reportings im Hinblick auf Plan-Ist-Abweichungen und Abweichungsursachen
- Budgetierungen im Rahmen des Wirtschaftsplanes.
- Kennzahlenvergleiche.

Das Geschäftsfeld des Unternehmens ist die Projektentwicklung. Die Identifizierung von risikobehafteten Entwicklungen erfolgt im Wesentlichen über die konkreten einzelnen Projekte. Über das zentrale Risikomanagement des Konzerns findet eine regelmäßige Bewertung und Überwachung statt.

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

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. Entsprechend ist es das Ziel unserer Strategie, die Prinzipien nachhaltigen Handelns zur Grundlage der Entscheidungen in allen Unternehmensbereichen zu machen. Die Berücksichtigung sozialer, ökonomischer und ökologischer Entscheidungsgrundlagen bildet die Basis unseres Handelns. Die hierbei auftretenden Zielkonflikte lösen wir projektbezogen im Grundverständnis eines kontinuierlichen Lernprozesses. Unsere Strategie wurde 2014 entwickelt und 2017/18 planmäßig fortgeschrieben. Es wurden messbare Ziele, insbesondere im Bereich Klimaschutz ergänzt sowie ein konkreter Maßnahmenplan für drei Jahre entwickelt. Die Nachhaltigkeitsstrategie wurde zudem in die Unternehmensstrategie 2018+ integriert.

Das 2015 implementierte Nachhaltigkeitsmanagement ermöglicht uns ein strukturiertes, systematisches und effektives Vorgehen bei der konsequenten Verfolgung unserer Nachhaltigkeitsziele. Es wurde 2018 mit einem Handlungsfeldmodell ergänzt. Das Managementsystem stellt die konzernweite Bearbeitung und Integration in die Führungsstrukturen sicher. Diese bestehen aus dem übergeordneten Aufsichtsrat, der operativ verantwortlichen Geschäftsführung samt der zweiten Führungsebene und den speziellen Beratungseinheiten. Die Gesamtverantwortung für eine nachhaltige Unternehmensführung liegt bei der Geschäftsführung. Der Nachhaltigkeitsbeauftragte koordiniert die Aktivitäten zur Nachhaltigkeit in der Unternehmensgruppe und leitet die Lenkungsgruppe zu Nachhaltigkeitsthemen, die sich aus Vertretern verschiedener Unternehmensbereiche zusammensetzt.

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.

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 Wohn-gesundheit unter Kostengesichtspunkten beim Bauen für die Zukunft und im Betrieb voran getrieben.

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

PROGNOSEBERICHT (AUSBLICK CHANCEN UND RISIKEN)

Die Abverkäufe und die geplanten Übergaben der Wohnungen des Wohnhochhauses „PRAEDIUM“ im Frankfurter Europaviertel werden bei der NH ProjektStadt GmbH im Geschäftsjahr 2019 ergebniswirksame Fertigstellungen und Übergaben erfolgen. Den geplanten Umsatzerlösen aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken in Höhe von 18,7 Mio. EUR stehen vor allem Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke in Höhe von 13,7 Mio. EUR und sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von 1,5 Mio. EUR, insbesondere Aufwendungen für die Geschäftsbesorgung in Höhe von 1,1 Mio. EUR gegenüber.

Für das Geschäftsjahr 2019 wird gemäß der aktuellen Planung des Unternehmens mit einem Jahresüberschuss nach Steuern vor Gewinnabführung an die Alleingesellschafterin Nassauische Heimstätte von 3,4 Mio. EUR gerechnet.

Da seit 2017 alle Bauträgermaßnahmen wieder bei der Nassauischen Heimstätte entwickelt und vermarktet werden, sind für die NH ProjektStadt GmbH keine Baubeginne in 2019 vorgesehen.

Auf die Entwicklung der nichtfinanziellen Leistungsindikatoren in 2019 wird in unserem Nachhaltigkeitsbericht eingegangen.

Frankfurt, den 15. März 2019

NH ProjektStadt GmbH

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

BILANZ ZUM 31.12.2018

AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		8.847.272,12
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	12.983.240,91		34.616.066,46
		12.983.240,91	43.463.338,58
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	6.103.289,94		5.346.767,85
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	33.671.165,19		23.941.471,88
3. Sonstige Vermögensgegenstände	3.292,96		1.109,08
		39.777.748,09	29.289.348,81
III. Guthaben bei Kreditinstituten		103.000,00	103.000,00
		52.863.989,00	72.855.687,39

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		200.000,00	200.000,00
II. Kapitalrücklage		36.099.592,19	36.099.592,19
		36.299.592,19	36.299.592,19
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	16.081.683,70		15.246.026,12
		16.081.683,70	15.246.026,12
C. Verbindlichkeiten			
1. Erhaltene Anzahlungen	300.000,00		20.743.567,65
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	174.787,02		566.501,43
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.926,09		0,00
		482.713,11	21.310.069,08
		52.863.989,00	72.855.687,39

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) Aus Verkauf von Grundstücken	49.948.813,83		117.896.916,07
		49.948.813,83	117.896.916,07
2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-30.480.097,67	-65.536.732,81
3. Sonstige betriebliche Erträge		4.195,13	20.786,87
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.759.762,05		34.109.479,90
		4.759.762,05	34.109.479,90
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.833.298,31	2.374.808,57
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		23,00	2.640,48
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		48.790,47	111.713,14
8. Ergebnis nach Steuern		12.831.083,46	15.787.609,00
9. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abgeführte Gewinne		12.831.083,46	15.787.609,00
10. Jahresüberschuss		0,00	0,00

ANHANG ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG ZUM 31.12.2018

ALLGEMEINE ANGABEN

Die NH ProjektStadt GmbH ist eine große Kapitalgesellschaft, eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter der Registernummer HRB 97395. Sitz der Kapitalgesellschaft ist 60596 Frankfurt am Main, Schaumainkai 47.

Der Jahresabschluss per 31.12.2018 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). Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Bei der Gliederung und Bezeichnung der Abschlussposten sind die Besonderheiten der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft berücksichtigt. Die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, hat die Gesellschaft im Interesse der Klarheit und Übersichtlichkeit im Anhang aufgeführt. Die Vergleichszahlen für das Vorjahr sind in Klammern angegeben.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Bewertungs- und Bilanzierungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

AKTIVA

UMLAUFVERMÖGEN

ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE

Die **zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte** sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Die Herstellungskosten der Bauvorbereitungskosten sowie der unfertigen und fertigen Bauten sind auf Basis der Einzelkosten (Fremdleistungen) angesetzt.

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bewertet.

Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Nennwert angesetzt.

PASSIVA

RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung zum Erfüllungsbetrag bemessen und decken die erkennbaren ungewissen Verbindlichkeiten in angemessener Höhe ab.

VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSTEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANGABEN ZUR BILANZ

AKTIVA

UMLAUFVERMÖGEN

Die **Grundstücke mit fertigen Bauten** enthalten eine Eigentumswohnung und einen Stellplatz in Wiesbaden und 18 Eigentumswohnungen und 27 Stellplätze in Frankfurt-Europaviertel.

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

Die **Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen** (33.671,2 TEUR; i.V. 23.941,5 TEUR) resultieren aus Cash-Pool Forderungen und sind in voller Höhe gegenüber der Gesellschafterin.

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von 3 TEUR (i.V. 1 TEUR) betreffen debitorischen Kreditoren.

ANGABEN ZU FORDERUNGEN UND SONSTIGEN VERMÖGENSGEGENSTÄNDEN

	Bilanzausweis	davon		
		Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	gegen	gegen
			Gesellschafter	Unternehmen mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht
	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	6.103.289,94 (5.346.767,85)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	33.671.165,19 (23.941.471,88)	0,00 (0,00)	33.671.165,19 (23.941.471,88)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	3.292,96 (1.109,08)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	39.777.748,09 (29.289.348,81)	0,00 (0,00)	33.671.165,19 (23.941.471,88)	0,00 (0,00)

PASSIVA

Das **Stammkapital** beträgt unverändert 200 TEUR zum 31.12.2018.

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

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten vor allem Rückstellungen für noch zu erwartende Kosten für bereits verkaufte Bauten mit 14.849 TEUR (i.V. 14.257 TEUR) sowie für Baudelkredere mit 1.150 TEUR (i.V. 900 TEUR).

Die **erhaltenen Anzahlungen** in Höhe von 0,3 Mio. EUR resultieren aus Anzahlungen für Verkaufsgrundstücke aus Eigentumsmaßnahmen.

FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN UND DEREN SICHERUNG

	Bilanzausweis	Restlaufzeit			davon
		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr bis zu fünf Jahren	mehr als fünf Jahre	durch Grundpfandrechte gesichert
	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)
Erhaltene Anzahlungen	300.000,00 (20.743.567,65)	300.000,00 (20.743.567,65)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	174.787,02 (566.501,43)	174.787,02 (566.501,43)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.926,09 (0,00)	7.926,09 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	482.713,11 (21.310.069,08)	482.713,11 (21.310.069,08)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)

MITZUGEHÖRIGKEIT ZU ANDEREN POSTEN

	Bilanzausweis	davon	
		gegenüber Gesellschaftern	gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)
Erhaltene Anzahlungen	300.000,00 (20.743.567,65)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	174.787,02 (566.501,43)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.926,09 (0,00)	7.926,09 (0,00)	0,00 (0,00)
	482.713,11 (21.310.069,08)	7.926,09 (0,00)	0,00 (0,00)

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse aus dem Verkauf** resultieren im Wesentlichen aus der Übergabe von 47 Eigentumswohnungen in Frankfurt Europaviertel. Die Einheiten wurden für 31.631 TEUR verkauft. Außerdem wurden 45 Eigentumswohnungen in Wiesbaden für 15.831 TEUR und 6 Eigentumswohnungen in Frankfurt Riedberg für 2.474 TEUR verkauft.

In den **Bestandsveränderungen** betreffen die Bestandserhöhungen der Grundstücke mit fertigen Bauten von insgesamt 2,2 Mio. EUR sowie die Bestandsminderungen aus dem Verkauf der fertigen Bauten von 32,7 Mio. EUR.

Die **Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke** beinhalten Bauleistungen durch Dritte und Grundstückskosten sowie Vertriebskosten.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betreffen mit 1,5 Mio. EUR Geschäftsbesorgungskosten aus dem Vertrag mit der Muttergesellschaft Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH sowie die Zuführung zur Rückstellung für Baudelkredere in Höhe von 0,3 Mio. EUR.

Die **Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** enthalten an Wohnungskäufer berechnete Verzugszinsen in Höhe von 23,00 EUR (i. V. 2.640,48 EUR).

In den **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** sind Aufwendungen für Avale 26.395,71 EUR

(i.V. 101.210,52 EUR) und Aufwendungen für Cash-Poolkonten bei der Muttergesellschaft in Höhe von 22.322,58 EUR (i.V. 10.502,62 EUR) enthalten.

SONSTIGE ANGABEN

GESAMTBETRAG DER SONSTIGEN FINANZIELLEN VERPFLICHTUNGEN

Aus vergebenen Aufträgen für noch nicht fertig gestellte Baumaßnahmen noch zu erwartende Herstellungskosten	3,8	Mio. EUR
Für Versicherungen, Mieten, bürotechnische Anlagen noch zu erwartende Kosten	0,0	Mio. EUR
Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen betragen insgesamt	3,8	Mio. EUR

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

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.

AUFSICHTSRAT

PRISKA HINZ

Vorsitzende, Staatsministerin, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Wiesbaden, Land Hessen

JENS BERSCH

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

JAN SCHNEIDER

stv. Vorsitzender, Stadtrat, Dezernat für Bau und Immobilien, Reformprojekte, Bürgerservice und IT, Frankfurt am Main, Stadt Frankfurt am Main

ELMAR DAMM

Ministerialdirigent, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden, Land Hessen

DR. FRANK ROLAND

Ministerialrat, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden, Land Hessen

Die Bezüge des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr betragen 2.316,00 EUR.

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer

Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin

Dr. Constantin Westphal, Geschäftsführer

KONZERNABSCHLUSS

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

NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres haben sich nicht ergeben.

ERGEBNISABFÜHRUNGSVERTRAG

Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird für das Geschäftsjahr 2018 ein Betrag in Höhe von 12.831.083,46 EUR an die Gesellschafterin abgeführt.

Frankfurt am Main, den 15. März 2019

NH ProjektStadt GmbH

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

An die NH ProjektStadt GmbH, Frankfurt am Main:

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der NH ProjektStadt GmbH, Frankfurt am Main – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der NH ProjektStadt GmbH, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-,

Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – 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."

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat der NH ProjektStadt GmbH hat sich in seinen Sitzungen durch regelmäßige schriftliche und mündliche Berichte der Geschäftsführung über die Entwicklung der Lage der Gesellschaft unterrichtet und von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Im Jahr 2018 kam der Aufsichtsrat zu fünf Sitzungen zusammen. Außerdem fand eine Gesellschafterversammlung statt.

Jedes Mitglied des Aufsichtsrats hat im Geschäftsjahr an mehr als der Hälfte der Sitzungen in vollem Umfang teilgenommen.

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

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

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

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2018 geleistete Arbeit.

gez. Staatsminister Al-Wazir
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Frankfurt am Main, den 12 Juni 2019

LAGEBERICHT 2018

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Die geschäftliche Entwicklung ist im Jahr 2018 erfolgreich verlaufen. Der Gesamtumsatz des Unternehmens betrug 17.911,8 TEUR und der Jahresüberschuss vor Gewinnabführung 6.574,7 TEUR.

Die Ertragslage der MET, die über ihre Alleingesellschafterin WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel, zur Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt gehört, ist maßgeblich durch die positiven Deckungsbeiträge aus dem Multimediabereich als Kerngeschäft des Unternehmens und den Erträgen aus Wärmelieferungen geprägt.

MULTIMEDIA

Das Dienstleistungsangebot im Bereich Multimediaversorgung wurde im Jahr 2018 von 160 Auftraggebern in Anspruch genommen. Diese haben die MET beauftragt, einen Bestand von rd. 63.000 Wohnungen gebührenpflichtig an das Breitbandkabelnetz des jeweiligen Signalanbieters anzuschließen oder eine eigene Versorgung mit TV- und Hörfunksignalen zu gewährleisten.

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

Der im November 2014 mit Unitymedia geschlossene Rahmenvertrag bildet die Grundlage für die strategische, wirtschaftliche, inhaltliche und operative Grundlage zur Weiterversorgung der Kunden der MET mit Multimediaprodukten.

Neben der Versorgung der Wohnungsbestände von Nassauischer Heimstätte und Wohnstadt innerhalb des Konzerns ist die MET im Bereich Multimedia weiterhin erfolgreich im Drittgeschäft tätig. Hier konnte die MET mit mehreren Wohnungsbaugenossenschaften und Einzeleigentümern die Versorgung vertraglich weiterhin für die kommenden Jahre sichern.

WÄRMECONTRACTING

Im Geschäftsbereich Wärmelieferung betreibt die MET 81 Heizungsanlagen zur Versorgung von 4.841 Wohnungen mit Wärme und Warmwasser. Die Wärme wird überwiegend mittels umweltfreundlicher Gasbrennwerttechnik, zwei BHKW sowie einer Pellets- und einer Pellets-/Solaranlage vor Ort erzeugt und der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt verkauft.

Im Rahmen der Fokussierung des Immobilienmanagements auf Wohnquartiere und deren energetischer Optimierung wird die MET als Wärmecontractor durch gebäudeweise oder quartiersbezogene Heizanlagen die nachhaltige Wärme- und Warmwasserversorgung in einzelnen Wohnquartieren übernehmen. Konkret war die MET in 2018 bei drei Quartiersmodernisierungen und einer Neubaumaßnahme als zukünftiger Wärmecontractor planerisch tätig.

PHOTOVOLTAIK

Die bestehenden sechs Photovoltaikanlagen der MET aus den Errichtungsjahren 2004 bis 2012 auf Dächern von Wohngebäuden der Unternehmensgruppe haben eine Gesamtleistung von 170 kWp. Im Jahr 2018 haben diese ca. 148.000 kWh Strom (ca. 59 TEUR Jahresertrag) erzeugt, der gemäß EEG an die jeweiligen Netzbetreiber verkauft wurde.

Aufgrund der weiter fallenden Einspeiseentgelte für Strom aus Photovoltaikanlagen gemäß EEG hat die MET auch in 2018 keine weiteren Photovoltaikanlagen zum Verkauf des erzeugten Stroms in das öffentliche Stromnetz errichtet.

Die von der MET betriebene gebäudeintegrierte PV-Anlage auf dem Dach und an der Fassade des stromgeführten Energiehauses Plus der Nassauischen Heimstätte in Frankfurt-Riedberg (17 WE) konnte in 2018 ca. 103.500 kWh Strom erzeugen, der meistens im Gebäude genutzt wurde.

MESSDIENST/ ABRECHNUNG VON WASSER UND WÄRME

Im Jahr 2018 wurde die Entwicklung des Geschäftsmodells Selbstabrechnung weiter vorangetrieben, das die vollständige Wertschöpfungskette von Einkauf, Montage, Vermietung und Wartung von Messgeräten sowie Ablesung und Abrechnung von Wasser- und Wärmeverbräuchen bei der MET und damit im Konzern ermöglicht.

Hierzu wurden 2018 in ca. 6.515 Wohnungen im Bestand der Unternehmensgruppe ca. 40.455 Messgeräte getauscht, wodurch per Ende 2018 insgesamt 24.700 Wohnungen mit insgesamt 159.730 Messgeräten ausgestattet sind. Dieser Austausch von Geräten wird auch 2019 in ähnlichem Umfang weitergeführt. Durch den in den nächsten Jahren sukzessiv erfolgenden Austausch der bisherigen Messgeräte externer Abrechnungsdienstleister durch eigene Messgeräte wird die Selbstabrechnung auf den Gesamtbestand der Unternehmensgruppe ausgeweitet.

Innerhalb der bestehenden Rahmenverträge des Konzerns mit den für die Unternehmensgruppe tätigen Messdienstleistern hat die MET im Jahr 2018 die verbrauchsgerechte Abrechnung für ca. 44.000 WE erbracht. Von externen Dienstleistern werden lediglich plausibilisierte Daten von Wasser- und Wärmeverbräuchen geliefert und die MET erstellt durch weitere Verarbeitung in dem eigens hierfür angeschafften Abrechnungsprogramm die Abrechnungen.

Somit erstellte die MET in 2018 für den gesamten Wohnungsbestand der Unternehmensgruppe die verbrauchsgerechte Heiz- und/oder Wasserkostenabrechnung.

INSTALLATION UND WARTUNG VON RAUCHWARNMELDERN IM KONZERN

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

Im Auftrag der Unternehmensgruppe hat die MET im April 2013 einen entsprechenden Anmietungsvertrag mit Minol geschlossen.

Bis zum 31.12.2018 wurden in über 99,9% der rund 60.000 auszustattenden Wohnungen in allen Bestandsgebäuden der Unternehmensgruppe Rauchwarnmelder installiert.

Durch die jährliche Wartung aller Rauchwarnmelder wird die Funktionsfähigkeit überwacht, dokumentiert und gewährleistet.

LAGE DES UNTERNEHMENS

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2018 und 2017 wie folgt dar:

	31.12.2018 TEUR	%	Vorjahr TEUR	%
Anlagevermögen	6.556,0	45,7	5.627,6	57,8
Umlaufvermögen	7.786,4	54,3	4.105,8	42,2
Rechnungsabgrenzungsposten	0,6	0,0	0,1	0,0
Gesamtvermögen	14.343,0	100,0	9.733,5	100,0
Abzüglich Rückstellungen	988,7	6,9	947,6	9,7
Verbindlichkeiten	6.244,5	43,5	4.350,8	44,7
Eigenkapital	7.109,8	49,6	4.435,1	45,6

Das Gesamtvermögen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 4,6 Mio. EUR erhöht. Diese Vermögensmehrung ist im Wesentlichen auf den Anstieg der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände zurückzuführen. Demgegenüber stieg das Anlagevermögen insbesondere aufgrund der durchgeführten Investitionen in Messeinrichtungen.

Die Kapitalstruktur zum 31.12.2018 ist gekennzeichnet durch eine Erhöhung des Eigenkapitals infolge des nicht abgeführten Teilbetrags des Jahresergebnisses von 2.674,6 TEUR. Dadurch wird die Eigenkapitalstruktur der Gesellschaft verbessert. Die Verbindlichkeiten bestehen überwiegend gegenüber der Wohnstadt und betreffen unter anderem die Teil-Gewinnabführung für das abgelaufene Geschäftsjahr.

FINANZLAGE

Die Finanzlage ist geordnet und die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

Die Abführung des im Vorjahr erzielten Jahresüberschusses von 3.915,1 TEUR ist im Geschäftsjahr 2018 planmäßig erfolgt.

ERTRAGSLAGE

	Plan 2018 TEUR	2018 TEUR	Vorjahr TEUR
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	17.854,0	17.933,6	17.493,7
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-8.972,0	-8.434,8	-8.933,6
Sonstige betriebliche Erträge	117,0	257,1	413,1
Abschreibungen	-1.131,0	-1.121,9	-795,9
Finanzergebnis	-16,0	-8,2	1,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.172,0	-2.050,9	-2.059,3
Ergebnis nach Steuern	5.680,0	6.574,9	6.119,3
Sonstige Steuern	0,0	-0,2	-0,2
Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abgeführte Gewinne	-3.307,0	-3.900,1	-3.915,1
Jahresüberschuss	2.373,0	2.674,6	2.204,0

Das gegenüber dem Vorjahr um 456 TEUR verbesserte Ergebnis nach Steuern ist vor allem den Geschäftsbereichen Wärmecontracting und Gerätedienst zuzurechnen. Hier konnten die Roherträge um insgesamt 0,6 Mio. EUR auf 1,8 Mio. EUR gesteigert werden. Dem gegenüber sind die Roherträge in den Geschäftsfeldern Abrechnungsdienst und Rauchwarnmelder um 0,1 Mio. EUR gesunken.

Die Umsatzerlöse 2018 sind gegenüber dem Planungsansatz um rd. 0,5 Prozent – das entspricht rd. 80 TEUR – höher ausgefallen. Grund hierfür waren die Steigerung der Erlöse in den Geschäftsfeldern Gerätedienst (rd. 150 TEUR) und Abrechnungsdienst (rd. 60 TEUR) sowie geringere Erlöse im Geschäftsfeld Wärmecontracting (rd. -145 TEUR).

Der im Vorjahr prognostizierte Überschuss vor Ergebnisabführung von 5.680 TEUR für 2018 konnte mit 6.575 TEUR übertroffen werden. Die Verbesserung begründet sich im Wesentlichen durch geringere Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (rd. -537 TEUR).

FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

Bezüglich der nichtfinanziellen Leistungsindikatoren verweisen wir auf den Nachhaltigkeitsbericht der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt, welcher auf der Internetseite der Unternehmensgruppe veröffentlicht wird.

GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND DER LAGE DES UNTERNEHMENS

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

Der Vergleich der Prognosen der finanziellen Leistungsindikatoren, die wir in unserem Lagebericht in 2017 für das Jahr 2018 gestellt haben, mit der tatsächlichen Entwicklung in 2018 wurde in der Ertragslage beschrieben.

Bezüglich der Entwicklung unserer nichtfinanziellen Leistungsindikatoren verweisen wir auf den Nachhaltigkeitsbericht der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt.

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

PROGNOSEBERICHT

Für das Geschäftsjahr 2019 wird gemäß dem Wirtschaftsplan mit einem Überschuss vor Ergebnisabführung von 5.000,3 TEUR (Ist 2018: 6.574,7 TEUR) gerechnet. Die Verschlechterung zum Jahr 2018 begründet sich im Wesentlichen durch gestiegene Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (+ 724,0 TEUR) und höhere Abschreibungen auf Sachanlagen (+187,1 TEUR). Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden höhere Aufwendungen aus Geschäftsbesorgung (+ 153,1 TEUR) erwartet.

Bezüglich der Entwicklung der nichtfinanziellen Leistungsindikatoren verweisen wir auf den Nachhaltigkeitsbericht der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt.

CHANCENBERICHT

Für 2019 sind in den Geschäftsfeldern Contracting und Messdienst/Abrechnung ein weiterer stetiger Ausbau sowie in den übrigen Geschäftsfeldern Fortentwicklungen geplant, so dass eine weiterhin erfolgreiche geschäftliche Entwicklung erwartet wird.

RISIKOBERICHT

Die Gesellschaft ist in das Risikofrüherkennungssystem des Konzernmutterunternehmens Nassauische Heimstätte einbezogen. Die Risiken der Gesellschaft sind erfasst, analysiert und bewertet.

Die von der Telekom in den vergangenen Jahren angekündigte Ausbaustrategie von Glasfaserkabeln bis in die Gebäude bzw. bis zum Mieter hat auch in 2018 keine nennenswerte Umsetzung in den Konzernbeständen gefunden. In Ballungsgebieten können andere Betreiber, z. B. Stadtwerke, verstärkt geeignete Quartiere der Unternehmensgruppe mit einer glasfaser-basierten Infrastruktur erschließen.

Die MET reagiert hier mit vertikalen Allianzen im Bereich des zunehmend hybriden Kabelempfangs, um auch künftig durch entsprechende Inhalte und für den Endkunden günstigen Tarifen eine weiterhin hohe Akzeptanz zu sichern.

Das im Nov. 2016 in Kraft getretene DigiNetzGesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze greift als Artikelgesetz in den §§ 76 (Erweiterung des „Hausstichs“), 77k (Wohnungsstich, Mitbenutzung der NE 4 und Ausbaupflichtung bei Neubau) in die Eigentumsrechte

des Gebäudeeigentümers und der MET als konzerninterner Kabelnetzbetreiber ein. In 2018 ergaben sich aus dieser neuen Rechtslage noch keine erkennbaren Änderungen in der praktischen Handhabung. Über die Chancen und Risiken dieser neuen Rechtslage für die Multimediastruktur in Bestand und Neubau in der Unternehmensgruppe in 2019 weiter beraten werden.

Um den Anforderungen des DigiNetzG bei Modernisierungen und Neubaumaßnahmen im Konzern zu entsprechen, hat die MET ihre Planungs- und Ausführungsrichtlinien in 2018 entsprechend überarbeitet, um im Interesse des Konzerns auch zukünftig die Errichtung und Betreiberschaft der netzgebundenen Multimediastruktur in den Liegenschaften des Konzerns verantwortungs- und zukunftsbewusst wahrnehmen zu können.

Die Abrechnung der Rundfunkversorgung (TV und Radio) innerhalb des Konzerns sowie gegenüber Dritten durch die MET erfolgt weiterhin im Sammelincasso und wird innerhalb der Betriebskosten seitens des Vermieters abgerechnet.

Für 2019 sind keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wesentlich negativ beeinflussen.

Kassel, den 15. März 2019

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

BILANZ ZUM 31.12.2018

AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Bauten auf fremden Grundstücken	29.240,46		35.241,86
2. Technische Anlagen	6.481.237,81		5.501.676,41
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	23.313,72		32.718,46
4. Bauvorbereitungskosten	19.737,04		55.501,61
		6.553.529,03	5.625.138,34
II. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	2.500,00		2.500,00
		2.500,00	2.500,00
		6.556.029,03	5.627.638,34
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	52.650,41		30.817,73
2. Andere Vorräte	11.996,44		10.719,69
		64.646,85	41.537,42
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	30.937,09		52.798,14
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	7.184.371,59		3.549.441,90
3. Sonstige Vermögensgegenstände	505.901,54		461.451,18
		7.721.210,22	4.063.691,22
III. Kassenbestand		546,80	559,78
		7.786.403,87	4.105.788,42
C. Rechnungsabgrenzungsposten		614,60	80,86
		14.343.047,50	9.733.507,62

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		25.564,59	25.564,59
II. Gewinnrücklage			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.556,46		2.556,46
2. Andere Gewinnrücklagen	4.407.000,00		2.203.000,00
		4.409.556,46	2.205.556,46
III. Jahresüberschuss		2.674.649,00	2.204.000,00
		7.109.770,05	4.435.121,05
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	988.750,86		947.563,00
		988.750,86	947.563,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	126.670,15		140.540,83
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	128.124,82		32.046,90
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.987.899,65		4.169.277,06
4. Sonstige Verbindlichkeiten	1.831,97		8.958,78
		6.244.526,59	4.350.823,57
		14.343.047,50	9.733.507,62

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		17.911.757,56	17.545.898,39
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		21.832,68	-52.168,38
3. Sonstige betriebliche Erträge		257.088,36	413.046,78
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		8.434.746,43	8.933.561,28
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.121.890,32	795.903,80
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.050.848,04	2.059.284,26
7. Erträge aus Beteiligungen		0,00	7.500,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		8.233,98	6.183,16
9. Ergebnis nach Steuern		6.574.959,83	6.119.344,29
10. Sonstige Steuern		248,00	248,00
11. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abgeführte Gewinne		3.900.062,83	3.915.096,29
12. Jahresüberschuss		2.674.649,00	2.204.000,00

ANHANG ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

ALLGEMEINE ANGABEN

Die Gesellschaft ist eine "mittelgroße" Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 Abs. 2 HGB und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Kassel (HR B 5898). Sitz der Gesellschaft ist in 34117 Kassel, Wolfsschlucht 18. Entsprechend den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages wurden der Jahresabschluss und der Lagebericht in Anwendung der Vorschriften des HGB für "große" Kapitalgesellschaften aufgestellt.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 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 nach § 266 und § 275 HGB. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Bei der Gliederung und Bezeichnung der Abschlussposten sind die Besonderheiten der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft berücksichtigt. Die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, hat die Gesellschaft im Interesse der Klarheit und Übersichtlichkeit im Anhang aufgeführt. Die Vergleichszahlen für das Vorjahr sind in Klammern angegeben.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten.

LATENTE STEUERN

Zwischen Handels- und Steuerbilanz bestehen keine Bewertungsunterschiede, so dass Steuerlatenzen nicht vorhanden sind.

AKTIVA

ANLAGEVERMÖGEN

SACHANLAGEN

Das Sachanlagevermögen ist zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

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

Für Bauten auf fremden Grundstücken (Heizhäuser) sowie für Heiz- und Photovoltaikanlagen erfolgt die Abschreibung über Nutzungsdauern zwischen 10 und 25 Jahren.

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

FINANZANLAGEN

Es handelt sich um eine Beteiligung, die zu Anschaffungskosten bilanziert ist. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen werden im Falle von dauerhaften Wertminderungen vorgenommen.

UMLAUFVERMÖGEN

UNFERTIGE LEISTUNGEN

Bei den Unfertigen Leistungen handelt es sich um noch abzurechnende Kosten für Wärmelieferungen, die mit den Herstellungskosten bewertet sind.

ANDERE VORRÄTE

Der unter den anderen Vorräten erfassten Pelletsvorräte betreffen je eine Heizanlage in Frankfurt am Main und in Wiesbaden und sind unter Anwendung des Fifo-Verfahrens zu Anschaffungskosten bewertet.

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Allen erkennbaren Risiken ist durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Darüber hinaus werden Forderungen gegen Kunden im Bereich Breitbandkabelservice pauschal wertberichtigt, getrennt nach aktiven und ehemaligen Nutzern.

PASSIVA

RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen sind mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt. Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle bekannten ungewissen Verpflichtungen.

VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt und bewertet.

ANGABEN ZUR BILANZ

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist im Anlagespiegel (Anlage zum Anhang) dargestellt.

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

ANGABEN ZU FORDERUNGEN UND SONSTIGEN VERMÖGENSGEGENSTÄNDEN

	Bilanzausweis EUR (Vorjahr)	davon	
		gegen Gesellschafter EUR (Vorjahr)	gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht EUR (Vorjahr)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	30.937,09 (52.798,14)	0,00 (0,00)	10.960,56 (43.906,67)
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	7.184.371,59 (3.549.441,90)	7.172.238,58 (3.485.860,59)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	505.901,54 (461.451,18)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	7.721.210,22 (4.063.691,22)	7.172.238,58 (3.485.860,59)	10.960,56 (43.906,67)

Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr bestehen bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wie im Vorjahr nicht.

Die Entwicklung der Rücklagen stellt sich im Geschäftsjahr 2018 wie folgt dar:

RÜCKLAGENENTWICKLUNG

	Stand 01.01.2018 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.2018 EUR
Gewinnrücklagen				
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.556,46	0,00	0,00	2.556,46
Andere Gewinnrücklagen – Freie Rücklagen	2.203.000,00	2.204.000,00	0,00	4.407.000,00
	2.205.556,46	2.204.000,00	0,00	4.409.556,46

Als **gezeichnetes Kapital** wird unverändert das Stammkapital ausgewiesen; es beträgt laut Eintragung im Handelsregister 50.000,00 DM (entspricht 25.564,59 EUR).

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten vor allem mit 945 TEUR ausstehende Rechnungen für Miete und Wartung von Rauchwarnmeldern.

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

ANGABEN ZU DEN VERBINDLICHKEITEN

	Bilanzausweis	Restlaufzeit			davon
		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr bis zu fünf Jahren	mehr als fünf Jahre	gegenüber Gesellschaftern
	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	126.670,15 (140.540,83)	14.207,88 (13.870,68)	58.619,38 (58.539,76)	53.842,89 (68.130,39)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	128.124,82 (32.046,90)	128.124,82 (32.046,90)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.987.899,65 (4.169.277,06)	5.987.899,65 (4.169.277,06)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	4.149.283,88 (4.169.277,06)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.831,97 (8.958,78)	1.831,97 (8.958,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	6.244.526,59 (4.350.823,57)	6.132.064,32 (4.224.153,42)	58.619,38 (58.539,76)	53.842,89 (68.130,39)	4.149.283,88 (4.169.277,06)

SICHERUNGSÜBEREIGNUNG

Zur Besicherung sämtlicher Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden Sicherungsübereignungen der Photovoltaikanlagen und Forderungsabtretungen mit der Kredit gewährenden Bank vereinbart.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind keine Verbindlichkeiten aus Steuern enthalten.

ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die MET Medien-Energie-Technik Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH hat mit ihrer alleinigen Gesellschafterin WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH (nachfolgend WOHNSTADT genannt) Rahmenverträge zur Medienversorgung, Wärmelieferung und wohnungswirtschaftliche Dienstleistungen geschlossen. Daraus resultierten **Umsatzerlöse** von 4,6 Mio. EUR (i. V. 4,5 Mio. EUR).

Die im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt erzielten Umsatzerlöse beinhalten hauptsächlich mit 9,7 Mio. EUR (i. V. 9,7 Mio. EUR) Gebührenerträge für Breitbandkabel- und Satellitenservice sowie mit 4,1 Mio. EUR (i. V. 4,0 Mio. EUR) Erlöse aus dem Geschäftsbereich Wärmelieferung und mit 1,8 Mio. EUR (i. V. 1,9 Mio. EUR) Erlöse aus Abrechnungsdienstleistungen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** betreffen im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen (104 TEUR; i. V. 363 TEUR) und die Ablösesumme für eine Wärmecontracting-Anlage (80 TEUR; i. V. 0 TEUR).

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** betreffen hauptsächlich Nutzunggebühren für die Breitbandkabelanschlüsse mit 4,2 Mio. EUR (i. V. 4,1 Mio. EUR), Kosten für Wärmelieferungen 1,7 Mio. EUR (i. V. 2,0 Mio. EUR), Aufwendungen für Abrechnungsdienstleistungen 0,7 Mio. EUR (i. V. 0,9 Mio. EUR), Miete und Wartung für Rauchwarnmelder 1,0 Mio. EUR (i. V. 0,9 Mio. EUR) sowie Kosten der Vertragshandwerker für Instandhaltungsleistungen 0,8 Mio. EUR (i. V. 0,7 Mio. EUR).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten im Wesentlichen das Honorar für die umfassende Geschäftsbesorgung durch die WOHNSTADT in Höhe von 1,9 Mio. EUR (i. V. 2,0 Mio. EUR).

Von den **Zinsaufwendungen** betreffen 3.088,18 EUR (i. V. 521,99 EUR) Zinsen für kurzfristige Vorlagen im laufenden Geschäftsverkehr (in 2017) und Aufwendungen für Cashpool-Konten bei der WOHNSTADT.

SONSTIGE ANGABEN

Die Gesellschaft hat am 06.07.1994 – geändert am 24.02.2010 – einen **Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag** mit ihrer alleinigen Gesellschafterin, der WOHNSTADT, abgeschlossen.

GESAMTBETRAG DER SONSTIGEN FINANZIELLEN VERPFLICHTUNGEN

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz erscheinen und für die Beurteilung der Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung sind, bestehen für abgeschlossene Kooperationsverträge mit Signalanbietern für die betriebenen Breitbandkabelnetze, für Gaslieferungsverträge im Geschäftsfeld Wärmecontracting, Abrechnungsdienstleistungen sowie für Miete und Wartung für Rauchwarnmelder in Höhe von 5,7 Mio. EUR.

HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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

MITARBEITER

Die Gesellschaft beschäftigt keine Arbeitnehmer.

Sie hat mit Vertrag vom 01.08.1994 die Durchführung ihres gesamten Geschäftsbetriebes auf die WOHNSTADT übertragen.

GESCHÄFTSFÜHRUNG

[Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer](#)

[Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin](#)

[Dr. Constantin Westphal, Geschäftsführer](#)

KONZERNABSCHLUSS

Konzernobergesellschaft ist die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, die den Konzernabschluss für den kleinsten und größten Konsolidierungskreis aufstellt. Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der Nassauischen Heimstätte zum 31.12.2018 einbezogen. Der Konzernabschluss der Nassauischen Heimstätte wird im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht.

NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die zu einer anderen Darstellung der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage geführt hätten, sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

ERGEBNISABFÜHRUNG / GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrags wird für das Jahr 2018 ein Betrag von 3.900.062,83 EUR an die Gesellschafterin abgeführt.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss von 2.674.649,00 EUR zur Verbesserung der Eigenkapitalstruktur in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Kassel, den 15. März 2019

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

ANLAGENSPIEGEL ZUM 31.12.2018

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2018 EUR
	01.01.2018 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Software	21.500,00	0,00	0,00	0,00	21.500,00
	21.500,00	0,00	0,00	0,00	21.500,00
II. Sachanlagen					
1. Bauten auf fremden Grundstücken	149.363,72	0,00	0,00	0,00	149.363,72
2. Technische Anlagen	9.804.537,61	2.030.543,97	39.528,61	55.501,61	11.851.054,58
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	59.731,16	0,00	0,00	0,00	59.731,16
4. Bauvorbereitungskosten	55.501,61	19.737,04	0,00	-55.501,61	19.737,04
	10.069.134,10	2.050.281,01	39.528,61	0,00	12.079.886,50
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	2.500,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00
	2.500,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00
	10.093.134,10	2.050.281,01	39.528,61	0,00	12.103.886,50

01.01.2018	Abschreibungen			31.12.2018	Buchwert 31.12.2018	Buchwert des Vorjahres 31.12.2017
	Zugänge	Abgänge				
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
21.500,00	0,00	0,00	21.500,00	0,00	0,00	
21.500,00	0,00	0,00	21.500,00	0,00	0,00	
114.121,86	6.001,40	0,00	120.123,26	29.240,46	35.241,86	
4.302.861,20	1.106.484,18	39.528,61	5.369.816,77	6.481.237,81	5.501.676,41	
27.012,70	9.404,74	0,00	36.417,44	23.313,72	32.718,46	
0,00	0,00	0,00	0,00	19.737,04	55.501,61	
4.443.995,76	1.121.890,32	39.528,61	5.526.357,47	6.553.529,03	5.625.138,34	
0,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	2.500,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	2.500,00	
4.465.495,76	1.121.890,32	39.528,61	5.547.857,47	6.556.029,03	5.627.638,34	

Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die MET Medien-Energie-Technik Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH, Kassel:

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der MET Medien-Energie-Technik Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH, Kassel – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der MET Medien-Energie-Technik Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH, Kassel, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich

für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

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

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.“

LAGEBERICHT 2018

GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

Die Gesellschaft wurde auf Veranlassung des Landes Hessen am 15.05.2017 gegründet und nahm mit der Eintragung in das Handelsregister seine Tätigkeit auf. Der Unternehmensgegenstand der Gesellschaft ist die Förderung des Städtebaus und die Entwicklung von Bauland in Gebieten mit Wohnraumdefiziten. Sie erbringt insbesondere alle notwendigen Leistungen mit dem Ziel, Baurecht für Quartiere und Wohnbauflächen für bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Sie untersucht in der Phase 1 im Auftrag von Kommunen geeignete Flächen in einer Machbarkeitsstudie bzgl. ihrer Entwicklungspotenziale. In Phase 2 führt sie, nach Beauftragung durch die Kommunen, alle Leistungen zur Entwicklung von Bauland durch. Sie kann als Treuhänder im Sinne des Baugesetzbuches im Auftrag von Kommunen Grundstücke erwerben, belasten und veräußern, Erbbaurechte begründen, verwalten und beenden.

Hierzu darf die Gesellschaft alle Geschäfte betreiben, die dem Gegenstand des Unternehmens dienlich sind. Sie darf Zweigniederlassungen errichten.

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

GESCHÄFTSVERLAUF

Bereits im Vorfeld der Gründung der Gesellschaft wurde das Produkt der Machbarkeitsstudie (Phase 1) entwickelt und standardisiert, so dass umgehend mit der Bearbeitung begonnen werden konnte. Zudem wurden alle Grundlagen zur Operationalisierung geschaffen. Insbesondere die Ausgestaltung der unterschiedlichen Verträge, die Gestaltung von Akquisitionsunterlagen und der Internetauftritt sind hier zu nennen.

Nachdem bereits bis Ende 2017 vier Flächen analysiert und die Phase 1 hierfür komplett abgeschlossen war, wurden in 2018 zusätzlich 13 Machbarkeitsstudien abgeschlossen. Derzeit befinden sich darüber hinaus 14 Flächen in der Bearbeitung. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 45 Anfragen (i.V. 32 Anfragen) gestellt. Aufgrund von erhöhtem Klärungs- und Abstimmungsbedarf für verschiedene Flächen wurden noch keine Aufträge für die Bauland-Offensive Hessen GmbH in der Phase 2 erteilt.

FINANZIERUNG

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

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

LAGE DES UNTERNEHMENS

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich in der Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2017 (Gründungsjahr) und 2018 wie folgt dar:

	31.12.2018 TEUR	%	Vorjahr TEUR	%
Umlaufvermögen	394,3	100,0	403,4	100,0
Gesamtvermögen	394,3	100,0	403,4	100,0
Abzüglich Rückstellungen	12,5	3,2	9,7	0,3
Verbindlichkeiten	253,5	64,3	207,9	51,5
Eigenkapital	128,3	32,5	185,8	46,2

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 9,1 TEUR vermindert. Die Verminderung des Umlaufvermögens resultiert aus Abgängen bei den Forderungen aus Betreuungstätigkeit von 17,8 TEUR und der Abnahme bei den Guthaben bei Kreditinstituten um 176,7 TEUR denen Zugänge aus unfertigen Leistungen von 185,4 TEUR entgegenstehen.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen mit 8,0 TEUR die Prüfungskosten für den Jahresabschluss sowie Rückstellungen für die Steuerberatung in Höhe von 4,5 TEUR. Bei den Verbindlichkeiten werden erhaltene Anzahlungen von 240,4 TEUR, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von 0,5 TEUR sowie Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, hier Verbindlichkeiten aus Cash-Pooling mit der Gesellschafterin Nassauische Heimstätte in Höhe von 12,6 TEUR ausgewiesen.

FINANZLAGE

	31.12.2018 TEUR	%	Vorjahr TEUR	%
Eigenkapital	128,3	32,5	185,8	46,2
Rückstellungen	12,5	3,2	9,7	2,3
Verbindlichkeiten	253,5	64,3	207,9	51,5
Gesamtkapital	394,3	100,0	403,4	100,0

Die Kapitalstruktur zum 31.12.2018 ist von einem negativen Jahresergebnis geprägt. Die Zunahme der Rückstellungen resultiert im Wesentlichen durch den Anstieg der Rückstellungen für Prüfungskosten auf 8,0 TEUR. Die Zunahme der Verbindlichkeiten ist im Wesentlichen durch die erhaltenen Anzahlungen von 240,4 TEUR gekennzeichnet, denen die Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen von 195,4 TEUR entgegenstehen.

Am Ende des Geschäftsjahres beträgt die Fremdkapitalquote 67,5%. Die Eigenkapitalquote beträgt 32,5%.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG:

Der Liquiditätsbestand (inkl. Cash-Pooling) hat sich im Geschäftsjahr um 18,0 TEUR auf 187,0 TEUR erhöht. Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelzufluss von 20,0 TEUR (i. V. Mittelabfluss von 31,0 TEUR). Die Zunahme resultiert im Wesentlichen durch die erhaltenen Anzahlungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von 240,9 TEUR. Diesen stehen im Wesentlichen unfertige Leistungen von 185,4 TEUR entgegen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit ist von untergeordneter Bedeutung, da im Berichtsjahr keine Ein- oder Auszahlungen für Investitionen erfolgten.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit weist im Geschäftsjahr 2018 einen Mittelabfluss von 1,0 TEUR für Zinsaufwendungen aus und ist von untergeordneter Bedeutung.

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

ERTRAGSLAGE

	Plan 2018 TEUR	2018 TEUR	Vorjahr TEUR
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	822,0	318,0	172,5
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-5,0	-54,7	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	0,0	0,0	0,0
Finanzergebnis	0,0	-0,9	0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-807,0	-318,5	-185,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	-1,4	-1,6
Ergebnis nach Steuern	10,0	-57,5	-14,2
Sonstige Steuern	0,0	0,0	0,0
Jahresergebnis	10,0	-57,5	-14,2

Die gegenüber der Planung um rd. 504 TEUR geringeren Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen entstanden durch nicht realisierte Umsatzerlöse bei der Grundstücksentwicklung (rd. 260 TEUR) und den Machbarkeitsstudien (rd. 244 TEUR).

Der gegenüber der Planung um rd. 49,7 TEUR erhöhte Aufwand für bezogene Lieferungen und Leistungen entsteht ausschließlich durch die Beauftragung externer Planungsbüros.

Der geringere sonstige betriebliche Aufwand um rd. 488,5 TEUR entsteht maßgeblich durch den geringeren Aufwand für Geschäftsbesorgung durch die Bauland-Offensive Hessen GmbH im Bereich der Grundstücksentwicklung (rd. 250 TEUR) und den Machbarkeitsstudien (rd. 238,5 TEUR).

Für das Jahr 2018 entsteht nach Steuern vom Einkommen und Ertrag ein Jahresfehlbetrag von -57 TEUR.

FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die finanziellen Leistungsindikatoren sind die Umsätze aus der Betreuungstätigkeit sowie der Jahresfehlbetrag vor Ertragsteuern und ergeben sich aus der Gewinn- und Verlustrechnung.

Bezüglich der nichtfinanziellen Leistungsindikatoren verweisen wir auf den Nachhaltigkeitsbericht der Nassauischen Heimstätte, der auf der Internetseite der Nassauischen Heimstätte veröffentlicht wird.

GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND DER LAGE DES UNTERNEHMENS

Im Geschäftsjahr wurden die Vorgaben der Wirtschaftsplanung nicht erreicht, da (siehe Kapitel 2) aufgrund des erforderlichen Klärungs- und Abstimmungsbedarfs für verschiedene Flächen noch keine Aufträge für die Bauland-Offensive Hessen GmbH in der Phase 2 erteilt wurden. Die Nachfrage nach Leistungen in den Phasen 1 und 2 ist jedoch ungebrochen hoch. Die Kundenzufriedenheit mit dem Produkt Machbarkeitsstudie (Phase 1) ist ebenfalls hoch. Für 2019 ist eine Anpassung der Vergütungsstruktur beabsichtigt, um die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens weiter zu verbessern.

Der Vergleich der Prognosen der finanziellen Leistungsindikatoren mit der tatsächlichen Entwicklung im Geschäftsjahr 2018, stellen wir in unseren Erläuterungen zur Ertragslage dar.

Bezüglich der Entwicklung der nichtfinanziellen Leistungsindikatoren verweisen wir auf den Nachhaltigkeitsbericht der Nassauischen Heimstätte.

RISIKOBERICHT

Die frühzeitige Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung und Kontrolle von Risiken, die sich aus der geschäftlichen Tätigkeit ergeben können, obliegt den Sorgfaltspflichten der Geschäftsführung. Die diesbezügliche verbindliche Festlegung der Aufbau- und Ablauforganisation im Zusammenhang mit dem Risikomanagementsystem stellt die Möglichkeit der Steuerung sicher. Risiko- und Compliancemanagement erfolgen zentral über die Konzernmutter Nassauische Heimstätte GmbH. Die Funktionen sind zentral in einer Stabsstelle beim leitenden Geschäftsführer zugeordnet und erstrecken sich auf alle Gesellschaften der Unternehmensgruppe, auch der Bauland-Offensive Hessen GmbH.

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

In den entsprechenden Aufgabenbereichen der Stabsstelle werden die dafür erforderlichen zentralen zeitgemäßen Instrumente entwickelt, gepflegt und gesteuert. Durch die dezentralen konzernweiten Risikoverantwortlichen erfolgt die Anwendung mit diesen einheitlichen Ansätzen für die Meldung, Bewertung und Überwachung von potentiellen Risiken.

Das Geschäftsfeld des Unternehmens ist die Entwicklung von Bauland in Gebieten mit Wohnraumdefiziten. Die Identifizierung von risikobehafteten Entwicklungen erfolgt im Wesentlichen über die konkreten einzelnen Projekte der Gesellschaft.

Zusätzlich werden potentielle Risiken aus möglichen Compliance-Verstößen systemunterstützt erfasst.

Das Risikomanagement führt die notwendigen Informationen über risikobehaftete Entwicklungen zusammen, bewertet diese sowohl einzeln wie auch im konzernbezogenen Gesamtzusammenhang und berichtet darüber bzw. koordiniert, überwacht oder steuert (ggf. selbst) die beschlossenen Maßnahmen. Der Fokus liegt auf der frühzeitigen und präventiven Identifizierung neuer bzw. bisher unbekannter Risiken, deren Bewertung über Ad-Hoc-Meldungen erfolgt. Kumulative und /oder korrelierende Entwicklungen werden berücksichtigt. Die operative Durchführung erfolgt systemgestützt mit der Softwarelösung von der Firma Prevero. Seit Mitte 2018 erfolgt ein regelmäßiges Reporting über die Geschäftsführung an den Prüfungsausschuss der Nassauischen Heimstätte GmbH in Form eines standardisierten Kurzberichtes.

Zum Internen Kontrollsystem (IKS) der Unternehmensgruppe gehören alle organisatorischen Regelungen und Maßnahmen zur Einhaltung gesetzlicher, untergesetzlicher und unternehmerischer Vorgaben sowie Anweisungen zur Steuerung und Sicherstellung der betrieblichen Abläufe und der Erfüllung compliance-relevanter Erfordernisse. Erforderliche Prüfungen erfolgen durch die Innenrevision ggf. durch den Compliance-Beauftragten.

Im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2018 ist über keine wesentlichen Risiken zu berichten.

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. Entsprechend ist es das Ziel unserer Strategie, die Prinzipien nachhaltigen Handelns zur Grundlage der Entscheidungen in allen Unternehmensbereichen zu machen. Die Berücksichtigung sozialer, ökonomischer und ökologischer Entscheidungsgrundlagen bildet die Basis unseres Handelns. Die hierbei auftretenden Zielkonflikte lösen wir projektbezogen im Grundverständnis eines kontinuierlichen Lernprozesses. Unsere Strategie wurde 2014 entwickelt und 2017/18 planmäßig fortgeschrieben. Es wurden messbare Ziele, insbesondere im Bereich Klimaschutz ergänzt sowie ein konkreter Maßnahmenplan für drei Jahre entwickelt. Die Nachhaltigkeitsstrategie wurde zudem in die Unternehmensstrategie 2018+ integriert.

Das 2015 implementierte Nachhaltigkeitsmanagement ermöglicht uns ein strukturiertes, systematisches und effektives Vorgehen bei der konsequenten Verfolgung unserer Nachhaltigkeitsziele. Es wurde 2018 mit einem Handlungsfeldmodell ergänzt. Das Managementsystem stellt die konzernweite Bearbeitung und Integration in die Führungsstrukturen sicher. Diese bestehen aus dem übergeordneten Aufsichtsrat, der operativ verantwortlichen Geschäftsführung samt der zweiten Führungsebene und den speziellen Beratungseinheiten. Die Gesamtverantwortung für eine nachhaltige Unternehmensführung liegt bei der Geschäftsführung. Der Nachhaltigkeitsbeauftragte koordiniert die Aktivitäten zur Nachhaltigkeit in der Unternehmensgruppe und leitet die Lenkungsgruppe zu Nachhaltigkeitsthemen, die sich aus Vertretern verschiedener Unternehmensbereiche zusammensetzt.

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.

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 Wohn-gesundheit unter Kostengesichtspunkten beim Bauen für die Zukunft und im Betrieb voran getrieben.

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

PROGNOSEBERICHT

Nachdem die ersten Studien erfolgreich und mit großer Zustimmung seitens der Auftraggeber (Kommunen / Land) abgearbeitet wurden, stellte sich die erwartete Steigerung in der Bearbeitungseffizienz ein, so dass die Produktivität der einzelnen Mitarbeiter erhöht wurde. Allerdings hat sich die Auftragslage im geschäftsbesorgenden Fachbereich grundsätzlich verbessert, so dass ein Kapazitätsengpass in der Bearbeitung entstehen könnte. Daher plant die Bauland-Offensive Hessen GmbH im ersten Halbjahr 2019 rund acht Machbarkeitsstudien in der Phase 1 abzurechnen. Davon konnten bereits zum 01.01.2019 fünf zusätzliche Verträge geschlossen werden, so dass diese Planung sicherlich erreicht wird.

Für die zweite Jahreshälfte sind dann weitere 8 Studien geplant. Für die erste Jahreshälfte wird somit ein Erlös für die Bauland-Offensive Hessen GmbH von rund 235 TEUR netto in der Phase 1 prognostiziert. Spannend wird das Geschäftsjahr 2019 hinsichtlich möglicher Beauftragungen in der Phase 2 (Entwicklungsträgerschaft). Nach derzeitiger Sichtung der ausgearbeiteten Studien eignen sich mindestens 7 Flächen für eine Entwicklungsträgerschaft in der Phase 2 (Stand 31.12.2018). Auf Wunsch des Mehrheitsgesellschafters wird derzeit ein neues Modell zur Bearbeitung potenzieller Flächen in der Phase 2 ausgearbeitet. Ziel ist die Einbindung von Entwicklungspartnern, um die Gesellschafter (Kommunen) zügig bedienen zu können. Es ist geplant, potenzielle Gesellschafter im 2. Halbjahr 2019 erstmals in die Gesellschaft aufzunehmen.

Für das Geschäftsjahr 2019 plant die Bauland-Offensive Hessen mit Umsatzerlösen von 1.200 TEUR. Den Erlösen stehen Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen von 75 TEUR, Zinsaufwendungen von 1 TEUR sowie sonstige betriebliche Aufwendungen von 1.097 TEUR entgegen.

Gemäß aktueller Planung wird für das Geschäftsjahr 2019 ein Jahresüberschuss von 27 TEUR veranschlagt. Beeinträchtigungen der künftigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft sind derzeit nicht erkennbar.

Auf die Entwicklung der Nichtfinanziellen Leistungsindikatoren im 2019 verweisen wir auf den Nachhaltigkeitsbericht der Nassauischen Heimstätte.

Frankfurt am Main, den 15. März 2019

Bauland-Offensive Hessen GmbH

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

BILANZ ZUM 31.12.2018

AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	185.366,00		0,00
		185.366,00	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	8.900,00		26.700,00
		8.900,00	26.700,00
III. Guthaben bei Kreditinstituten		200.000,00	376.719,19
		394.266,00	403.419,19
		394.266,00	403.419,19

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		200.000,00	200.000,00
II. Verlustvortrag		-14.222,16	0,00
III. Jahresfehlbetrag		-57.477,95	-14.222,16
		128.299,89	185.777,84
B. Rückstellungen			
I. Sonstige Rückstellungen		12.500,00	9.700,00
		12.500,00	9.700,00
C. Verbindlichkeiten			
I. Erhaltene Anzahlungen		240.369,00	0,00
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		548,81	0,00
III. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		12.548,30	207.941,35
		253.466,11	207.941,35
		394.266,00	403.419,19

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		132.606,34	172.478,99
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		185.366,00	0,00
3. Aufwendungen für bezogene Leistungen		54.719,70	0,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen		318.453,94	185.104,90
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		882,42	0,00
6. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.394,23	1.596,25
7. Ergebnis nach Steuern		-57.477,95	-14.222,16
8. Jahresfehlbetrag		-57.477,95	-14.222,16

ANHANG ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG ZUM 31.12.2018

ALLGEMEINE ANGABEN

Die Bauland-Offensive Hessen GmbH ist eine Kapitalgesellschaft, eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter der Registernummer HRB 109334. Sitz der Kapitalgesellschaft ist 60596 Frankfurt am Main, Schaumainkai 47.

Der Jahresabschluss per 31.12.2018 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 nach § 266 und § 275 HGB. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Bei der Gliederung und Bezeichnung der Abschlussposten sind die Besonderheiten der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft berücksichtigt. Die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, hat die Gesellschaft im Interesse der Klarheit und Übersichtlichkeit im Anhang aufgeführt. Die Vergleichszahlen für das Vorjahr sind in Klammern angegeben.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Entsprechend dem Grundsatz der Vollständigkeit sind in der Bilanz sämtliche Vermögensgegenstände und Schulden wertmäßig dargestellt. Grundsätzlich kommt zum Abschlussstichtag das Prinzip der Einzelbewertung zur Anwendung. Die Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres werden unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Zahlungen im Jahresabschluss berücksichtigt.

AKTIVA

UMLAUFVERMÖGEN

VORRÄTE

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

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bewertet.

FLÜSSIGE MITTEL

Die flüssigen Mittel wurden mit dem Nennwert angesetzt.

PASSIVA

RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung zum notwendigen Erfüllungsbetrag bemessen und decken die erkennbaren ungewissen Verbindlichkeiten in angemessener Höhe ab.

VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

LATENTE STEUERN

Zwischen Handels- und Steuerbilanz bestehen keine Bewertungsunterschiede, so dass Steuerlatenzen nicht vorhanden sind.

ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSTEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

AKTIVA

UMLAUFVERMÖGEN

Die unfertigen Leistungen enthalten noch nicht abgerechnete Betreuungsaufträge in Höhe von 185.366,00 EUR gegenüber Städten und Gemeinden.

Die Forderungen aus Betreuungstätigkeit bestehen mit 8.900,00 EUR (i. V. 26.700,00 EUR) aus abgerechneten Honoraren gegenüber betreuten Städten und Gemeinden, deren Restlaufzeit liegt unter einem Jahr.

PASSIVA

Das **Stammkapital** beträgt zum 31.12.2018 200.000,00 EUR.

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten die Rückstellungen für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses und die Erstellung der Steuererklärung.

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Betreuungsaufträge in Höhe von 240.369,00 EUR.

Die **Verbindlichkeit gegenüber verbundenen Unternehmen** ist eine Verbindlichkeit in Höhe von 12.548,30 EUR (i. V. 207.941,35 EUR) aus Cash-Pooling gegenüber der Gesellschafterin der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main. Die Restlaufzeit liegt unter einem Jahr.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** resultieren aus Honoraren für Machbarkeitsstudien für Kommunen und Städte in Hessen bezüglich der Entwicklung von Bauland in Höhe von 132.606,34 EUR (i. V. 172.478,99 EUR).

Die **Bestandsveränderungen** beinhalten die Bestandserhöhungen für unfertige Betreuungsaufträge in Höhe von 185.366,00 EUR.

Die **Aufwendungen für bezogene Leistungen** betreffen Honorare von Fremdarchitekten in Höhe von 54.719,70 EUR.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betreffen im Wesentlichen mit 301.964,13 EUR (i. V. 175.170,34 EUR) Geschäftsbesorgungskosten aus dem Vertrag mit der Muttergesellschaft Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH sowie die Zuführung zur Rückstellung für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses und die Erstellung der Steuererklärung in Höhe von 13.980,00 EUR (i. V. 9.700,00 EUR).

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

SONSTIGE ANGABEN

Die Gesellschaft beschäftigte im aktuellen Geschäftsjahr keine eigenen Mitarbeiter.

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

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

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

AUFSICHTSRAT

PRISKA HINZ

Vorsitzende, Staatsministerin, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Wiesbaden, Land Hessen

ELMAR DAMM

stv. Vorsitzender, Ministerialdirigent, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden, Land Hessen

DR. FRANK ROLAND

stv. Vorsitzender, Ministerialrat, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden, Land Hessen

OLIVER BALTES

Fachbereich Informationssysteme, Anwendungssysteme, Nassauische Heimstätte, Arbeitnehmervertreter

JENS BERSCH

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

JAN SCHNEIDER

stv. Vorsitzender, Stadtrat, Dezernat für Bau und Immobilien, Reformprojekte, Bürgerservice und IT, Stadt Frankfurt am Main

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer

Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin

Dr. Constantin Westphal, Geschäftsführer

GESAMTBEZÜGE DES AUFSICHTSRATES, DER NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres haben sich nicht ergeben.

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag in Höhe von 57.477,95 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Frankfurt, den 15. März 2019

Bauland-Offensive Hessen GmbH

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Bauland – Offensive Hessen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Bauland-Offensive Hessen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze

ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – 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."

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat der Bauland-Offensive Hessen GmbH hat sich in seinen Sitzungen durch regelmäßige schriftliche und mündliche Berichte der Geschäftsführung über die Entwicklung der Lage der Gesellschaft unterrichtet und von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Im Jahr 2018 kam der Aufsichtsrat zu vier Sitzungen zusammen. Außerdem fand eine Gesellschafterversammlung statt.

Herr Stadtrat Jan Schneider hat an zwei von vier Sitzungen (siehe oben) nicht teilgenommen.

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

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

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

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2018 geleistete Arbeit.

gez. Staatsminister Al-Wazir
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Frankfurt am Main, den 12 Juni 2019

LAGEBERICHT 2018

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Die Nassauische Heimstätte ist im Unternehmensverbund mit der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel, in allen Geschäftsfeldern der Immobilienwirtschaft tätig. Er zählt mit 57.977 eigenen Wohnungen zu den großen Immobilienkonzernen in Deutschland. 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 Bauträgersgeschäft, die Projekt- und Flächenentwicklung insbesondere für öffentliche Auftraggeber sowie das Planungs- und Projektmanagement. Die Etablierung als einzige hessenweit agierende Entwicklungsgesellschaft mit öffentlichem Hintergrund und starker Verankerung in den Kommunen eröffnet besondere Marktchancen.

GESCHÄFTSVERLAUF IN DEN EINZELNEN SPARTEN

WOHNUNGSVERWALTUNG

Schwerpunkt unserer Tätigkeit im Berichtsjahr war die Bewirtschaftung der 66.480 (Vorjahr 67.354) eigenen Verwaltungseinheiten, davon 57.977 Wohnungen.

Die Situation in Deutschland war im Jahr 2018 weiterhin gekennzeichnet von gespaltenen Wohnungsmärkten. Wohnungsleerstand und Wohnungsmangel sind regional unterschiedlich auftretende Phänomene, die insbesondere geprägt sind von der Wirtschaftskraft der Teilmärkte und den damit verbundenen Wanderungsbewegungen hin zu vorhandenen oder neu geschaffenen Arbeitsplätzen.

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 Konzerns 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 vor allem in der Leerstandsquote wieder. Die durchschnittliche Fluktuationsquote im Konzern beträgt 5,3 %. Die im bundesweiten Vergleich niedrigen 3-Monats-Leerstände belaufen sich in Abhängigkeit der Situation der Teilmärkte auf durchschnittlich 0,9 % und resultieren insbesondere auch aus dem umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm.

Die Wohnungsbestände der 50er und 60er Jahre erfordern weiterhin hohe Bestandsinvestitionen. Im Berichtsjahr wurden einschließlich Eigenleistungen der Regiebetriebe 79,5 Mio. EUR für nicht mietwirksame und mietwirksame Instandhaltungsmaßnahmen aufgewandt, davon Fremdkosten in Höhe von 77,8 Mio. EUR. In aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen wurden darüber hinaus 38,1 Mio. EUR investiert. Dies waren zusammen 31,70 EUR pro qm Wohnfläche.

Das Investitionsprogramm wird durch eine marktgerechte wie sozial ausgewogene Mietenpolitik flankiert. Hierbei wird gleichermaßen der gesellschaftsvertraglichen Verpflichtung beider Konzernunternehmen, breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, wie auch dem Anspruch an eine wirtschaftliche Unternehmensführung Rechnung getragen.

Der Einsatz von Haus- und Siedlungsbetreuern trägt wesentlich dazu bei, die erwartete Kundennähe zu gewährleisten und soziale Kontrollfunktionen in den Quartieren besser wahrnehmen zu können.

Die Mitarbeiter sind den jeweiligen Servicecentern zugeordnet und direkter Ansprechpartner für die Mieter „vor Ort“. Das unternehmenseigene Angebot der Mietschuldnerberatung ist Ausdruck unserer sozialen Verantwortung.

Im Leistungsbereich Verwaltung für Dritte betreut der Konzern 1.043 Wohnungen mit technischen und kaufmännischen Verwaltungsleistungen.

IMMOBILIENNAHE DIENSTLEISTUNGEN

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

Im Multimediabereich wurden in 2018 Dienstleistungen im Bereich Multimediasversorgung von 160 Auftraggebern in Anspruch genommen. Rund 63.000 Wohnungen wurden gebührenpflichtig an das Breitbandnetz angeschlossen oder eine Versorgung mit TV- und Hörfunksignalen gewährleistet.

Im Geschäftsbereich Wärmecontracting werden 81 Heizungsanlagen zur Versorgung von 4.841 Wohnungen mit Wärme und Warmwasser betrieben.

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

MESSDIENST/ ABRECHNUNG VON WASSER UND WÄRME

In 2018 wurde die Entwicklung des Geschäftsmodells Selbstabrechnung weiter vorangetrieben. Das Geschäftsfeld bildet die vollständige Wertschöpfungskette von Einkauf, Montage, Vermietung und Wartung von Messgeräten sowie Ablesung und Abrechnung von Wasser- und Wärmeverbräuchen bei der MET und damit im Konzern ab.

Hierzu wurden in ca. 6.515 Wohnungen im Bestand der Unternehmensgruppe rd. 40.455 Messgeräte im Berichtsjahr getauscht, wodurch zum 31.12.2018 insgesamt 24.700 Wohnungen mit 159.730 Messgeräten ausgestattet sind. Dieser Austausch von Geräten wird auch in 2019 in ähnlichem Umfang weitergeführt. Durch den in den nächsten Jahren sukzessiv erfolgenden Austausch der bisherigen Messgeräte externer Abrechnungsdienstleister durch eigene Messgeräte wird die Selbstabrechnung auf den Gesamtbestand der Unternehmensgruppe ausgeweitet.

Innerhalb der bestehenden Rahmenverträge des Konzerns mit den für die Unternehmensgruppe tätigen Messdienstleistern hat die MET die Eigenabrechnung im Jahr 2018 für knapp 44.000 WE erbracht. Von externen Dienstleistern werden lediglich plausibilisierte Daten von Wasser- und Wärmeverbräuchen geliefert und die MET erstellt durch weitere Verarbeitung in dem eigens hierfür angeschafften Abrechnungsprogramm die Abrechnungen.

Somit erstellte die MET in 2018 für den gesamten Wohnungsbestand der Unternehmensgruppe die verbrauchsgerechte Heiz- und /oder Wasserkostenabrechnung.

PORTFOLIOENTWICKLUNG

Im Rahmen der Portfolioentwicklung wurden in 2018 veräußert:

Einzelverkäufe	447 Wohnungen
Blockverkäufe	333 Wohnungen
	780 Wohnungen

Der Bestandsverkauf stellt auch in den kommenden Jahren ein wichtiges Geschäftsfeld dar. Im Rahmen der Portfoliostrategie sollen auch zukünftig eine Arrondierung des Bestandes und ein Verkauf von Objekten mit technisch schlechtem Zustand erfolgen. Hierdurch wird in der Hauptsache eine zielgerichtete Steuerung der knappen Ressourcen und Optimierung der Bestandsbewirtschaftung erreicht. Dieses Programm wird bis zum Jahr 2021 abgeschlossen sein.

NEUBAUTÄTIGKEIT – ANLAGEVERMÖGEN

Die Unternehmensgruppe hat im Berichtsjahr die Neubautätigkeit für den eigenen Bestand fortgesetzt. Im Berichtsjahr wurde mit dem Bau von 699 Mietwohnungen und 7 Gewerbeeinheiten für den eigenen Bestand begonnen.

Die kalkulierten Herstellungskosten für diese Investitionen belaufen sich auf rd. 241,3 Mio. EUR. Die durchschnittliche Wohnungsgröße der Objekte liegt bei 77,33 qm. Die Mietansätze für die Wohnungen liegen zwischen 9,50 und 14,85 EUR pro qm Wohnfläche.

Somit waren im Berichtsjahr 840 Wohneinheiten und 7 Gewerbeeinheiten für den eigenen Bestand im Bau.

Weitere Projekte in Frankfurt am Main, Wiesbaden, Offenbach und Hanau mit etwa 530 Wohneinheiten befanden sich 2018 im Planungsprozess. Für diese Wohneinheiten wurden bereits Bauanträge gestellt.

In Kassel und Marburg befanden sich 144 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten mit kalkulierten Herstellkosten von 30,4 Mio. EUR im Planungsprozess. Die durchschnittliche Wohnungsgröße dieser Objekte liegt bei 67 qm. Die Mietansätze für die Wohnungen liegen zwischen 6,50 und 9,80 EUR pro qm. Auch hier wurden die Bauanträge bereits gestellt.

Im Geschäftsjahr wurden 2 Grundstücke in Darmstadt und Kelsterbach mit rund 31.000 qm und einer möglichen Bruttogrundfläche (BGF) von knapp 52.000 qm gekauft. Insgesamt können hier ca. 465 Wohnungen entstehen. Zudem erfolgte ein schlüsselfertiger Ankauf für voraussichtlich 208 Wohnungen mit gut 19.000 qm BGF auf einem 6.735 qm großen Grundstück in Offenbach. Weiterhin konnte im Geschäftsjahr ein Grundstück in Kassel mit rund 15.000 qm und einer möglichen Bruttogrundfläche (BGF) von ca. 32.000 qm erworben werden. Hier können gut 300 Wohnungen entstehen

Weitere Ankäufe in erheblichem Umfang sind in Vorbereitung.

PROJEKTENTWICKLUNG – UMLAUFVERMÖGEN

Im Geschäftsjahr 2013 wurde das Bauträgergeschäft bis auf bereits fertiggestellte Bauträgermaßnahmen auf die NH ProjektStadt GmbH (NHPS) übertragen.

Seit 2017 werden Bauträgermaßnahmen wieder durch die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH wahrgenommen, da konzerninterne Grunderwerbsteuerbefreite Grundstücksübertragungen nach § 6 a GrEStG nach Auffassung des BFH ggf. gegen das europäische Beihilferecht verstoßen. Mit Urteil vom 19.08.2018 hat der EuGH entschieden, dass § 6a GrEStG keine verbotene staatliche Beihilfe mehr darstellt, weshalb vergangene wie auch künftige Grundstücksübertragungen von der Grunderwerbsteuer begünstigt bleiben.

Durch die guten Abverkäufe und die geplanten Übergaben der Wohnungen des Wohnhochhauses „PRAEDIUM“ im Frankfurter Europaviertel, in der Wolfgang-Bangert-Str./Ilse-Bing-Str. am Frankfurter Riedberg und Wiesbaden-Künstlerviertel sind bei der NH ProjektStadt GmbH im Geschäftsjahr 2018 im größeren Umfang ergebniswirksame Fertigstellungen und Übergaben erfolgt.

Die Handlungsschwerpunkte des Jahres 2018 lagen in der Bearbeitung der 110 Eigentumswohnungen und 7 Gewerbeeinheiten in Frankfurt am Main und Wiesbaden-Künstlerviertel. Sämtliche Einheiten konnten verkauft und bis auf 19 Wohnungen bereits an die Käufer übergeben werden.

Die 2018 noch nicht übergebenen Einheiten werden im 1. Quartal 2019 an die Käufer übergeben.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden Langen mit 53 Reihen- bzw. Doppelhäuser mit dem Bau begonnen. In Neu-Isenburg wurde für insgesamt 56 Eigentumswohnungen ein Bauantrag eingereicht. Die kalkulierten Gesamtkosten beider Projekte belaufen sich auf 43,4 Mio. EUR.

Für die Wohnstadt ist die Errichtung von ca. 80 Wohnungen im Bauträgergeschäft angedacht. Hierfür soll eine Teilfläche des oben unter Neubautätigkeit – Anlagevermögen genannten Grundstücks in Kassel genutzt werden.

Die zukünftige Entwicklung des Bauträgergeschäftes ist sehr stark von erfolgreichen Grundstückseinkäufen abhängig, weshalb hierauf in der Akquisition ein Handlungsschwerpunkt liegt.

STADTENTWICKLUNG

Die Unternehmensgruppe ist treuhänderisch oder beratend und als Projektentwickler an den Standorten Frankfurt am Main, Kassel und Weimar in über 128 Städten und Gemeinden tätig. Das Auftragsvolumen umfasst 249 (Vorjahr 201) Aufträge wie städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen, Maßnahmen in den Förderprogrammen „Soziale Stadt“, „Stadtumbau Hessen“, „Stadtumbau Ost“, „Aktive Kernbereiche“, „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und „Zukunft Stadtgrün“ sowie Freiraumplanung.

Darüber hinaus sind wir in mehreren größeren Maßnahmen in der Umwandlung von Industriebrachen als Berater und Prozesssteuerer tätig. Die Moderation von Beteiligungsverfahren sowie die Erarbeitung von Stadtentwicklungskonzepten runden das Auftragsvolumen ab. Große Kompetenzen besteht im Bereich Betreuung von Vergabeverfahren wie z. B. dem wettbewerblichen Dialog oder der Konzeptvergabe von Grundstücken.

Durch unsere umfangreichen Erfahrungen beraten wir derzeit außerdem viele Kommunen in den Aufgabenfeldern der „Energetischen Stadtsanierung“ sowie im Klimaschutz.

Leistungsstarker Kompetenzbereich ist weiterhin die Beratung und Begleitung von Kommunen bei Konversionsmaßnahmen. Im Mai 2017 ist die Bauland-Offensive Hessen GmbH am Start, für die der UB Stadtentwicklung geschäftsbesorgend tätig ist.

Der demographische Wandel und die wirtschaftliche Konkurrenzsituation erfordern integrierte Lösungsstrategien zur Stabilisierung und Verbesserung der Lebensbedingungen in Nordhessen und Thüringen. Hier besteht eine starke Nachfrage nach Unterstützung durch die betroffenen Kommunen, die wir als kompetente Partner bedienen können.

Für die von uns treuhänderisch durchgeführten Maßnahmen in allen Städtebauförderprogrammen kamen im Geschäftsjahr 2018 Finanzierungsmittel von rd. 13,2 Mio. EUR (Vorjahr rd. 17,9 Mio. EUR) zur Verwendung.

LAGE DES KONZERNS

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich durch Gegenüberstellung des Geschäftsjahres 2017 mit dem Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2018 TEUR	%	Vorjahr TEUR	%
Anlagevermögen	1.917.851,9	85,1	1.884.835,8	84,4
Umlaufvermögen	332.928,1	14,8	347.287,2	15,5
Rechnungsabgrenzungsposten	1.310,3	0,1	1.600,3	0,1
	2.252.090,3	100,0	2.233.723,3	100,0
Fremdmittel	1.487.149,0		1.570.999,6	
Reinvermögen	764.941,3		662.723,7	
Kapitalerhöhung	50.059,1		100.118,1	
Reinvermögen am Jahresanfang	662.723,7		517.573,5	
Vermögensänderung	52.158,6		48.456,5	
Dividendenausüttung	4.796,5		4.392,3	
Konzernjahresüberschuss	56.955,1		49.424,4	

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 18,4 Mio. EUR erhöht. Die Veränderungen im Anlagevermögen resultieren im Wesentlichen aus der Erhöhung des Sachanlagevermögens von 38,0 Mio. EUR dem eine Verminderung der Finanzanlagen um 5,0 Mio. EUR entgegensteht. Das Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 14,6 Mio. EUR. Wesentlich war der Rückgang bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken und anderen Vorräten von 17,6 Mio. EUR, der Rückgang der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen von 0,9 Mio. EUR, der Rechnungsabgrenzungsposten von 0,3 Mio. EUR denen die Erhöhung der flüssigen Mittel von 4,2 Mio. EUR gegenüberstehen.

FINANZLAGE

	31.12.2018 TEUR	%	Vorjahr TEUR	%
Eigenkapital	764.941,3	34,0	662.723,7	29,7
Rückstellungen	54.284,8	2,4	52.793,6	2,3
Verbindlichkeiten	1.427.515,7	63,4	1.514.635,1	67,8
Rechnungsabgrenzungsposten	5.348,5	0,2	3.570,9	0,2
Gesamtkapital	2.252.090,3	100,0	2.233.723,3	100,0

Die Kapitalstruktur zum 31.12.2018 ist durch einen gestiegenen Eigenkapitalanteil von 40,9 Mio. EUR in Folge der im Jahr 2016 beschlossenen und im Jahr 2018 noch wirksamen Kapitalerhöhung sowie des erzielten Jahresüberschusses, dem ein Rückgang der Fremdmittel von 83,9 Mio. EUR entgegensteht, gekennzeichnet.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG:

Der Finanzmittelfonds hat sich im Geschäftsjahr 2018 um 4,2 Mio. EUR auf 146,1 Mio. EUR erhöht. Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelzufluss von 137,1 Mio. EUR (i.V. 107,4 Mio. EUR). Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit reichte aus die Zahlungsmittelabflüsse für planmäßige Zins- und Tilgungsleistungen der Objekt- und Unternehmensfinanzierungsmittel von 85,9 Mio. EUR zu bestreiten.

Die Investitionstätigkeit führte zu einem Mittelabfluss von insgesamt 82,5 Mio. EUR (i.V. 131,9 Mio. EUR), im Wesentlichen infolge von Auszahlungen für Investitionen in Grundstücke, Bestandsgebäude und Neubauten von insgesamt 116,2 Mio. (i.V. 178,3 Mio. EUR) sowie für immaterielle Anlagen von 0,5 Mio. EUR. Diesen Auszahlungen stehen vor allem Einzahlungen für Kaufpreise aus Bestandsveräußerungen von 27,7 Mio. EUR (i.V. 31,5 Mio. EUR) sowie Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen von 5,0 Mio. EUR (i.V. 13,0 Mio. EUR) sowie erhaltene Zinsen und Dividenden von insgesamt 1,5 Mio. EUR (i.V. 2,6 Mio. EUR) gegenüber.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit weist im Geschäftsjahr 2017 einen Mittelabfluss von 50,4 Mio. EUR (i.V. Mittelzufluss von 64,3 Mio. EUR) aus. Den Einzahlungen aus Kapitalzuführungen von 50,1 Mio. EUR (i.V. 50,1 Mio. EUR) und aus Darlehensaufnahmen von 83,6 Mio. EUR (i.V. 256,8 Mio. EUR) standen Tilgungen von 151,4 Mio. EUR (i.V. 209,4 Mio. EUR) gegenüber, davon 93,5 Mio. EUR (i.V. 147,2 Mio. EUR) für außerplanmäßige Tilgungen. Die gezahlten Zinsen betragen 28,0 Mio. EUR (i.V. 28,8 Mio. EUR). Wie im Vorjahr erfolgte die Auszahlung einer Dividende an die Anteilseigner des Mutterunternehmens in Höhe von 4,8 Mio. EUR (i.V. 4,4 Mio. EUR).

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

ERTRAGSLAGE

	Plan 2018 TEUR	2018 TEUR	Vorjahr TEUR
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	411.791,4	430.015,1	450.915,9
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (einschließlich Instandhaltungen Ist 2018: 79,5 Mio. EUR; Vorjahr 75,8 Mio. EUR)	-200.083,3	-206.816,9	-230.216,9
Andere aktivierte Eigenleistungen	11.283,5	10.507,8	8.375,2
Sonstige betriebliche Erträge	724,2	1.515,7	4.626,0
Personalaufwand	-56.687,3	-55.585,3	-53.631,1
Abschreibungen	-63.022,4	-65.239,5	-65.164,5
Finanzergebnis	-29.595,5	-27.753,1	-27.648,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-29.050,2	-25.351,0	-33.639,3
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-3.372,0	-4.252,9	-4.090,2
Ergebnis nach Steuern	41.988,4	57.039,9	49.527,10
Sonstige Steuern	-87,9	-84,8	-102,7
Konzernjahresüberschuss	41.900,4	56.955,1	49.424,4

Der Konzernjahresüberschuss des Jahres 2018 liegt mit rd. 57,0 Mio. EUR um rd. 15,1 Mio. EUR über dem Planwert. Die Ursachen hierfür sind vielfältig und werden im Folgenden in den wesentlichen Punkten beschrieben.

Die Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen liegen um rd. 18,2 Mio. EUR über dem Planwert. Dabei wurden gegenüber der Planung um rd. 2,6 Mio. EUR höhere Mieterlöse erzielt. Durch konsequente Senkung von Leerständen liegen die Erlösschmälerungen 461 TEUR unter Plan. Die Umsatzerlöse aus Betriebs- und Heizkosten liegen gegenüber der Planung um rd. 5,7 Mio. EUR unter Plan. Der Planwert für Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens wurde um rd. 17,7 Mio. EUR unterschritten (insbesondere Wohnhochhaus PRAEDIUM). Dieser Erlösminderung stehen geringere Bestandsminderungen für Verkaufsgrundstücke Umlaufvermögen in Höhe von 22,4 Mio. EUR gegenüber. Beim Vertrieb bebauter Grundstücke im Anlagevermögen konnten Mehrerlöse von rd. 11,1 Mio. EUR aufgrund einer besseren Preissituation erzielt werden.

Die Unterschreitung der Aktivierte Eigenleistungen (rd. 780 TEUR) gegenüber dem Planwert entstand maßgeblich aufgrund von Verzögerungen bei Neubau-Projekten (rd. 422 TEUR), Aktivierte Eigenleistungen für Aufstockungsmaßnahmen (rd. 284 TEUR) sowie Verschiebungen bei Modernisierungen (rd. 70 TEUR).

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen aus verschiedenen Gründen um insgesamt rd. 790 TEUR über dem Planwert: rd. 240 TEUR aus Auflösungen für sonstige Rückstellungen, rd. 180 TEUR aus dem Anlageverkauf unbebauter Grundstücke des AV, rd. 110 TEUR Erträge aus Teilschulderlassen, rd. 100 TEUR Erträge aus Aufwandsberichtigungen aus Vorjahren sowie anderen Kleinpositionen.

Die höheren Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (rd. 6,7 Mio. EUR) gegenüber der Planung resultieren im Wesentlichen auf nicht geplanten Baukosten (rd. 7,7 Mio. EUR), geringeren Betriebskosten (rd. 7,1 Mio. EUR), aus höheren Instandhaltungskosten (rd. 3,9 Mio. EUR aufgrund eines Sonderbudgets für gesetzliche Auflagen), ungeplanten Rückstellungen für Baukosten im Umlaufvermögen (rd. 1,5 Mio. EUR) sowie rd. 970 TEUR höhere Buchwertabgänge für Verkäufe im Anlagevermögen.

Die Abschreibungen liegen im Wesentlichen auf Grund nicht geplanter Abschreibungen für das Ankaufs-Objekt Frankfurt am Main, Lyoner Str. 27 (rd. 2,9 Mio. EUR) und geringeren Abschreibungen für Grundstücken mit Wohnbauten (rd. 440 TEUR) im Jahr 2018 rd. 2,2 Mio. EUR über Plan.

Das Finanzergebnis liegt rd. 1,8 Mio. EUR besser als im Plan. Aufgrund nach wie vor äußerst zinsgünstiger Kreditprolongationen sowie Verzögerungen von Fremdfinanzierungsbedarfen infolge verzögerter Neubauinvestitionen sowie Mehrerträgen von rd. 670 TEUR für Erträge aus Wertpapieren des AV (hier: Helaba-Investment Fonds).

Die Verminderung bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen gegenüber der Planung von rd. 3,7 Mio. EUR entsteht im Wesentlichen aufgrund geringere Aufwendungen für Gerichts-, Anwalts- und Beratungskosten (rd. 1,4 Mio. EUR), geringerer Instandhaltungsaufwand für Geschäftsbauten (rd. 880 TEUR), geringerer Aufwand für allgemeine Werbung und Marketing (rd. 550 TEUR) sowie geringerer Aufwand für Mieterbetreuung (rd. 390 TEUR).

FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE 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.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren werden in unserem Nachhaltigkeitsbericht beschrieben, der auf unserer Internetseite veröffentlicht wird.

GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND DER LAGE DES KONZERNS

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

Der Vergleich der Prognosen der finanziellen Leistungsindikatoren mit der tatsächlichen Entwicklung im Geschäftsjahr 2018, stellen wir in unseren Erläuterungen zur Ertragslage dar.

Die Entwicklung der nichtfinanziellen Leistungsindikatoren in 2018 stellen wir in unserem Nachhaltigkeitsbericht, den wir auf unserer Internetseite veröffentlichen, dar.

RISIKOBERICHT

Die frühzeitige Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung und Kontrolle von Risiken, die sich aus der geschäftlichen Tätigkeit ergeben können obliegt den Sorgfaltspflichten der Geschäftsführung. Die diesbezügliche verbindliche Festlegung der Aufbau- und Ablauforganisation im Zusammenhang mit dem Risikomanagementsystem stellt die Möglichkeit der Steuerung sicher. Die Funktionen zum Risiko- und Compliance-Management sind zentral bei der Konzernmutter Nassauische Heimstätte GmbH in einer Stabsstelle 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.

In den entsprechenden Aufgabenbereichen der Stabsstelle werden die dafür erforderlichen zentralen zeitgemäßen Instrumente entwickelt, gepflegt und gesteuert. Durch die dezentralen konzernweiten Risikoverantwortlichen erfolgt die Anwendung mit diesen einheitlichen Ansätzen für die Meldung, Bewertung und Überwachung von potentiellen Risiken.

Das Risikomanagement führt die notwendigen Informationen über risikobehaftete Entwicklungen zusammen, bewertet diese sowohl einzeln wie auch im konzernbezogenen Gesamtzusammenhang und berichtet darüber bzw. koordiniert, überwacht oder steuert (ggf. selbst) die beschlossenen Maßnahmen. Der Fokus liegt auf der frühzeitigen und präventiven Identifizierung neuer bzw. bisher unbekannter Risiken, deren Bewertung über Ad-Hoc-Meldungen erfolgt. Kumulative und / oder korrelierende Entwicklungen werden berücksichtigt. Die operative Durchführung erfolgt systemgestützt mit der Softwarelösung von der Firma Prevero. Seit Mitte 2018 erfolgt ein regelmäßiges Reporting über die Geschäftsführung an den Prüfungsausschuss in Form eines standardisierten Kurzberichtes.

Zum Internen Kontrollsystem (IKS) der Unternehmensgruppe gehören alle organisatorischen Regelungen und Maßnahmen zur Einhaltung gesetzlicher, untergesetzlicher und unternehmerischer Vorgaben sowie Anweisungen zur Steuerung und Sicherstellung der betrieblichen Abläufe und der Erfüllung compliance-relevanter Erfordernisse. Erforderliche Prüfungen erfolgen durch die Innenrevision ggf. durch den Compliance-Beauftragten.

Wesentlichste Instrumente des Controllings im Rahmen des Risikomanagements sind:

- Mehrjähriger Wirtschafts-, Bilanz- und Finanzplan.
- Regelmäßige Auswertungen der Quartalsergebnisse zur Überprüfung der Ansätze und Ziele aus dem laufenden Wirtschaftsplan. Hierbei sind die Ergebnisse in vielen Fällen an Schwellenwerte gebunden, bei deren Überschreitung weitere Analysen, Meldungen und Kommentierungen, u. a. an die Geschäftsleitung, vorgegeben sind.
- Analyse der monatlichen Bereichs-Reportings im Hinblick auf Pan-Ist-Abweichungen und Abweichungsursachen.
- Budgetierungen im Rahmen des Wirtschaftsplanes.
- Kennzahlenvergleiche.

Sowohl die Geschäftsfelder des Unternehmens wie auch bestimmte Tätigkeitsbereiche werden über das Risikomanagement einer laufenden Bewertung unterzogen. So werden in der Immobilienbewirtschaftung der Bestand (beispielsweise die Verkehrssicherungspflichten) und die Vermietbarkeit (beispielsweise der Leerstand) überwacht. Im Geschäftsfeld Projektentwicklung erfolgt die Betrachtung von risikobehafteten Entwicklungen im Wesentlichen über die konkreten einzelnen Projekte. Analog erfolgt dieses projektbezogene Vorgehen im Geschäftsfeld Städtebau. Im Tätigkeitsbereich Rechnungswesen werden mögliche Risiken zur Entwicklung der GuV, der Bilanz und dem Steuerrecht (in 2018 Einführung von Tax-Compliance) beobachtet. Im Finanzmanagement werden Risiken u. a. zur Liquidität, dem Eigenkapital sowie Zins- und Darlehensentwicklungen überwacht. Zusätzlich werden potentielle Risiken aus möglichen Compliance-Verstößen systemunterstützt erfasst und bewertet und so in die Risikogesamtbewertung einbezogen.

Im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2018 ist über keine wesentlichen Risiken zu berichten. 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 Fachbereich Portfolio- und Mietenmanagement 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 regelmäßige Beobachtung relevanter Erfolgskennzahlen wie beispielsweise Sollmieten, Erlösschmälerungen, Leerstand, Fluktuation und Instandhaltungsaufwendungen. Ein weiterer wichtiger Bestandteil ist die systematische Markt- und Standortanalyse. Im Rahmen der ständigen Marktbeobachtung werden insbesondere Mietpreisentwicklungen sowie Entwicklungen und Prognosen soziodemografischer Kennzahlen analysiert.

Im Gesamtergebnis lassen sich Handlungsoptionen für unseren Wohnungsbestand ableiten, eine werthaltige und zielgerichtete Bestandsinvestitionssteuerung vornehmen und ebenso mögliche Desinvestitionsportfolios definieren. Darüber hinaus stellt die Portfolio-Analyse inklusive Investitionsrechnungen eine fundierte Basis zur Entscheidungsfindung bezüglich unserer Neubauaktivitäten dar.

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. 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. Die langfristige, solide finanzwirtschaftliche Ausstattung des Unternehmens bildet darüber hinaus den Spielraum für wohnungspolitische Strategemaßnahmen, wie z.B. die Installation einer zusätzlichen Mietpreisbegrenzung für untere und mittlere Einkommensempfänger zur Erfüllung des sozialen Unternehmenszwecks.

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. Entsprechend ist es das Ziel unserer Strategie, die Prinzipien nachhaltigen Handelns zur Grundlage der Entscheidungen in allen Unternehmensbereichen zu machen. Die Berücksichtigung sozialer, ökonomischer und ökologischer Entscheidungsgrundlagen bildet die Basis unseres Handelns. Die hierbei auftretenden Zielkonflikte lösen wir projektbezogen im Grundverständnis eines kontinuierlichen Lernprozesses. Unsere Strategie wurde 2014 entwickelt und 2017/18 planmäßig fortgeschrieben. Es wurden messbare Ziele, insbesondere im Bereich Klimaschutz ergänzt sowie ein konkreter Maßnahmenplan für drei Jahre entwickelt. Die Nachhaltigkeitsstrategie wurde zudem in die Unternehmensstrategie 2018+ integriert.

Das 2015 implementierte Nachhaltigkeitsmanagement ermöglicht uns ein strukturiertes, systematisches und effektives Vorgehen bei der konsequenten Verfolgung unserer Nachhaltigkeitsziele. Es wurde 2018 mit einem Handlungsfeldmodell ergänzt. Das Managementsystem stellt die konzernweite Bearbeitung und Integration in die Führungsstrukturen sicher. Diese bestehen aus dem übergeordneten Aufsichtsrat, der operativ verantwortlichen Geschäftsführung samt der zweiten Führungsebene und den speziellen Beratungseinheiten. Die Gesamtverantwortung für eine nachhaltige Unternehmensführung liegt bei der Geschäftsführung. Der Nachhaltigkeitsbeauftragte koordiniert die Aktivitäten zur Nachhaltigkeit in der Unternehmensgruppe und leitet die Lenkungsgruppe zu Nachhaltigkeitsthemen, die sich aus Vertretern verschiedener Unternehmensbereiche zusammensetzt.

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.

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 Wohnqualität unter Kostengesichtspunkten beim Bauen für die Zukunft und im Betrieb voran getrieben.

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

PROGNOSEBERICHT (AUSBLICK CHANCEN UND RISIKEN)

Im Juli 2018 hat der Aufsichtsrat der Nassauischen Heimstätte der **Landesinitiative für bezahlbares Wohnen** zugestimmt, um den angespannten Wohnungsmärkten in den hessischen Ballungsgebieten und Universitätsstätten spürbar zu begegnen. Die Initiative des Landes und der Nassauischen Heimstätte hat eine Laufzeit von fünf Jahren und enthält folgende fünf Bausteine:

1. Ein-Prozent-Grenze für Haushalte mit mittlerem Einkommen

Die Nassauische Heimstätte deckelt Haushalten mit mittlerem Einkommen (Bruttoeinkommen bis 63.000 Euro) anstehende Mieterhöhungen auf ein Prozent pro Jahr für die nächsten fünf Jahre. Diese Deckelung umfasst etwa 75 Prozent der Mieterinnen und Mieter von sogenannten frei finanzierten Wohnungen, die nicht öffentlich gefördert werden.

2. Land verzichtet auf Dividende

Um einen Teil der geringeren Einnahmen der Nassauischen Heimstätte zu kompensieren verzichtet das Land Hessen, als größter Gesellschafter, komplett auf die Auszahlung der Dividende. Dies entspricht einer Summe von rund 14 Millionen Euro (5 Jahre à 2,8 Millionen).

3. Begrenzung bei Anpassungen von Bestandsmieten

Bei Haushalten mit einem höheren Einkommen, die nicht unter die Ein-Prozent-Regelung fallen, werden die Anpassungen von Bestandsmieten die niedrige Schwelle in Höhe von 15 Prozent innerhalb von drei Jahren nicht überschreiten. Damit bleibt die Nassauische Heimstätte fünf Prozent unter dem gesetzlich möglichen Rahmen.

4. Verlängerung der öffentlichen Förderung von Wohnungen

In den Jahren 2018 bis 2023 wird die öffentliche Förderung für rund 2.000 Wohnungen auslaufen. Die Nassauische Heimstätte wird nun aufgrund der Landesinitiative diese Förderung freiwillig um zehn Jahre verlängern.

5. Deckelung für Mieterhöhungen nach Modernisierungen

Von den gesetzlich möglichen elf Prozent der Kosten einer Modernisierungsmaßnahme sollen künftig nur sechs Prozent auf die Mieterinnen und Mieter über eine Mieterhöhung umgelegt werden.

Darüber hinaus investiert das Land nicht nur in den Wohnungsbestand, sondern fördert auch den Bau neuer Wohnungen. Dafür hat das Land das Eigenkapital der Nassauischen Heimstätte um 200 Millionen Euro aufgestockt. Diese Eigenkapitalaufstockung ermöglicht es 5.000 zusätzliche bezahlbare Wohnungen zu bauen.

Ende Oktober erhielt die von der Geschäftsführung weiterentwickelte **Strategie 2018+** die Zustimmung durch den Aufsichtsrat der Nassauischen Heimstätte. Nach den verabschiedeten Kernaussagen der neuen Unternehmensstrategie wird die Unternehmensgruppe der führende Anbieter von preiswertem Wohnraum in Deutschland. In einem Zieldreieck zwischen den Dimensionen Sozial, Ökologisch und Ökonomisch positioniert sich der Konzern näher zu den beiden Dimensionen Sozial und Ökologisch und kommt somit der verabschiedeten Landesinitiative für bezahlbares Wohnen nach. Über die beschlossene Neubautätigkeit hinaus verfolgt die Unternehmensgruppe einen Wachstumskurs mit dem Ziel, mittelfristig einen Mietwohnungsbestand von 75.000 Einheiten zu erreichen.

Die Strategie 2018+ ist untergliedert in diverse Geschäftsfeld- sowie Funktionalstrategien. Sie zeichnet sich u. a. dadurch aus, dass es sich um eine konsequente Weiterentwicklung der bisherigen Strategie handelt, so dass Leitsätze, Vision und Mission unverändert Gültigkeit behalten.

Das Bestandsinvestitionsprogramm wird auch in den kommenden Jahren auf hohem Niveau fortgesetzt und ausgeweitet. Im Jahr 2019 sind in der Unternehmensgruppe Fremdkosten für Instandhaltung in Höhe von 74,2 Mio. EUR und aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 33,2 Mio. EUR für ca. 759 Wohnungen geplant. Die Investitionen werden den Ausstattungsstandard unserer Wohnungen und damit deren Vermietbarkeit weiter verbessern. Die Konkurrenzfähigkeit des Konzerns und dessen wirtschaftliche Stabilität werden hierdurch gesichert. Flankiert werden die baulichen Erneuerungsinvestitionen durch Maßnahmen der sozialen Stabilisierung der Siedlungsstrukturen im Sinne des Programms „Soziale Stadt“.

Die Neubautätigkeit im Wohnungsbau in 2019 betrifft gemäß aktueller Planung den Baubeginn von 1.430 Wohnungen und 22 Gewerbeeinheiten für den eigenen Bestand sowie die Investitionsfreigabe von 295 Wohneinheiten im Bauträgergeschäft.

Einen wesentlichen Beitrag für den geplanten Unternehmenserfolg soll noch bis zum Ende 2021 neben der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes die Veräußerung von Bestandswohnungen im Rahmen von Einzelprivatisierung sowie von En-bloc-Verkäufen leisten.

Darüber hinaus plant die Unternehmensgruppe für das Geschäftsjahr 2019 mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von 355,2 Mio. EUR sowie aus dem Verkauf von Grundstücken von 31,3 Mio. EUR. Diesen Erlösen stehen vor allem die geplanten Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung von 178,1 Mio. EUR, Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke von 27,7 Mio. EUR, Personalaufwendungen von 58,8 Mio. EUR, Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen von 67,2 Mio. EUR, sonstige betriebliche Aufwendungen von 28,1 Mio. EUR sowie Zinsaufwendungen von 30,8 Mio. EUR gegenüber.

Für das Geschäftsjahr 2019 wird gemäß der aktuellen Planung der Unternehmensgruppe mit einem Konzernjahresüberschuss vor Ertragsteuern von 36,2 Mio. EUR gerechnet. Auch für die darauf folgenden Geschäftsjahre sind Konzernjahresüberschüsse in einer Höhe geplant, die die im Gesellschaftsvertrag des Konzernmutterunternehmens festgelegten maximal auszuschüttenden Gewinnanteile auf die Stammeinlage der Gesellschafter abdecken und zu einer weiteren Erhöhung des Eigenkapitals führen werden.

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

Auf die Entwicklung der nichtfinanziellen Leistungsindikatoren in 2019 wird in unserem Nachhaltigkeitsbericht eingegangen, der auf unserer Internetseite veröffentlicht wird.

Bezüglich unserer Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) verweisen wir auf die Anlage zum Lagebericht.

Frankfurt am Main, den 15. März 2019

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

ANLAGE ZUM LAGEBERICHT 2018

GESETZ FÜR DIE GLEICHBERECHTIGTE TEILHABE VON FRAUEN UND MÄNNERN AN FÜHRUNGSPPOSITIONEN 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 20. September 2017 beschlossen, die Quote für den Frauenanteil in der Geschäftsführung in Höhe von 33% beizubehalten und hat als Frist zur Zielerreichung den 30. Juni 2021 bestimmt.

Am 11. September 2017 hat die Geschäftsführung für die zweite Führungsebene 27% und für die dritte 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 unverändert bei 19% und in der Geschäftsführung bei 33%. In der zweiten Führungsebene betrug der Frauenanteil 25% und in der dritten Führungsebene 34%.

BILANZ ZUM 31.12.2018

AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Software	1.098.088,10		1.094.576,25
		1.098.088,10	1.094.576,25
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.626.602.393,17		1.651.776.248,18
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	79.984.909,00		82.866.176,67
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.941.271,41		8.270.957,17
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	10.012.636,58		10.158.694,25
5. Bauten auf fremden Grundstücken	29.240,46		35.241,86
6. Technische Anlagen	6.889.193,80		5.954.942,40
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.926.619,64		3.337.782,62
8. Anlagen im Bau	40.498.047,87		10.391.984,13
9. Bauvorbereitungskosten	6.584.658,23		4.733.941,29
10. Geleistete Anzahlungen	92.087.527,48		58.994.635,44
		1.874.556.497,64	1.836.520.604,01
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	215.600,00		215.600,00
2. Beteiligungen	544.070,29		544.070,29
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	41.270.074,79		46.270.074,79
4. Sonstige Ausleihungen	167.553,31		190.850,93
		42.197.298,39	47.220.596,01
		1.917.851.884,13	1.884.835.776,27
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	44.410.509,61		39.920.267,73
2. Bauvorbereitungskosten	356.377,96		324.857,39
3. Unfertige Erschließungsmaßnahmen	2.510.737,46		2.507.674,92
4. Grundstücke mit unfertigen Bauten	7.464.205,37		8.847.272,12
5. Grundstücke mit fertigen Bauten	12.884.433,62		34.362.677,11
6. Unfertige Leistungen	99.212.340,29		100.039.128,08
7. Andere Vorräte	1.318.971,10		1.202.527,39
8. Geleistete Anzahlungen	4.441.504,43		3.014.273,80
		172.599.079,84	190.218.678,54
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	2.709.922,96		2.935.729,50
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	6.172.342,34		5.413.697,47
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.590.688,90		1.526.618,36
4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	30.937,09		52.798,14
5. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	12.601,91		207.941,35
6. Sonstige Vermögensgegenstände	3.673.950,18		4.983.574,86
		14.190.443,38	15.120.359,68
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	146.138.577,32		141.948.120,16
		146.138.577,32	141.948.120,16
		332.928.100,54	347.287.158,38
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	920.327,65		1.292.023,38
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	389.984,61		308.355,77
		1.310.312,26	1.600.379,15
		2.252.090.296,93	2.233.723.313,80

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		119.965.553,00	119.965.553,00
II. Kapitalrücklage		150.226.450,48	100.167.385,48
III. Gewinnrücklage			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	60.000.000,00		55.000.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	200.469.270,65		200.469.270,65
3. Andere Gewinnrücklagen	161.078.709,86		125.161.627,95
		691.739.983,99	600.763.837,08
IV. Bilanzgewinn		62.865.140,81	52.848.817,96
		754.605.124,80	653.612.655,04
V. Anteile anderer Gesellschafter		10.336.215,04	9.111.058,69
		764.941.339,84	662.723.713,73
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.725.477,00		7.394.225,00
2. Steuerrückstellungen	10.065.698,68		7.405.626,90
3. Sonstige Rückstellungen	36.493.676,05		37.993.755,11
		54.284.851,73	52.793.607,01
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.081.046.192,59		1.146.218.635,99
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	192.263.538,98		197.093.388,64
3. Erhaltene Anzahlungen	128.547.345,39		147.513.924,75
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.834.291,03		7.449.064,99
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.825.908,42		9.387.983,80
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.627.448,07		5.553.944,55
7. Sonstige Verbindlichkeiten	1.370.924,10		1.418.121,14
		1.427.515.648,58	1.514.635.063,86
D. Rechnungsabgrenzungsposten		5.348.456,78	3.570.929,20
		2.252.090.296,93	2.233.723.313,80

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) Aus der Hausbewirtschaftung	365.814.288,31		364.734.455,12
b) Aus Verkauf von Grundstücken	79.977.314,83		148.058.706,89
c) Aus Betreuungstätigkeit	5.469.382,44		5.357.421,58
d) Aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.407.634,24		2.457.462,59
		453.668.619,82	520.608.046,18
2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-23.653.514,92	-69.692.175,35
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		10.507.813,66	8.375.202,04
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.515.647,38	4.626.071,55
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	174.962.144,29		173.286.484,89
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	24.761.551,09		49.169.373,71
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	7.093.194,40		7.761.056,56
		206.816.889,78	230.216.915,16
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	44.535.486,99		43.108.418,57
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	11.049.809,44		10.522.694,97
		55.585.296,43	53.631.113,54
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		65.239.480,82	65.164.533,63
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		25.350.954,91	33.639.259,95
9. Erträge aus Beteiligungen		1.137.929,31	1.111.946,15
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		39.663,38	1.182.585,87
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		287.567,46	322.299,32
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		29.218.296,71	30.264.855,98
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.252.938,55	4.090.166,11
14. Ergebnis nach Steuern		57.039.868,89	49.527.131,39
15. Sonstige Steuern		84.816,72	102.701,28
16. Konzernjahresüberschuss		56.955.052,17	49.424.430,11
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		7.135.244,99	3.865.924,31
18. Auf andere Gesellschafter entfallende Gewinne/Verluste		1.225.156,35	441.536,46
19. Konzernbilanzgewinn		62.865.140,81	52.848.817,96

KONZERNANHANG ZUM 31.12.2018

ALLGEMEINE ANGABEN

Der Konzernabschluss umfasst das Mutterunternehmen Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main (im folgenden Nassauische Heimstätte genannt), das Tochterunternehmen WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH (im folgenden WOHNSTADT genannt), das Tochterunternehmen NH ProjektStadt GmbH und das Tochterunternehmen MET Medien-Energie-Technik Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH (im folgenden MET genannt). Die Jahresabschlüsse dieser vier in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2018 wurden einheitlich nach den Vorschriften des HGB aufgestellt.

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

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

KONSOLIDIERUNGSKREIS

Das Mutterunternehmen ist die Nassauische Heimstätte, Frankfurt am Main.

In den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 sind neben dem Mutterunternehmen folgende Unternehmen einbezogen worden:

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

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

** davon 100,0% im Anteilsbesitz der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH

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

Name und Sitz der Gesellschaft	Eigenkapital	Anteil am Kapital	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Umsatzerlöse	Bilanzsumme
	TEUR	%	TEUR	TEUR	TEUR
Bauland-Offensive Hessen GmbH, Frankfurt am Main	200	100,00	-57	133	394
Garagen- Bau- und Betriebs GmbH, Frankfurt am Main	6.120	60,00	34	302	6.182

Wie aus den Umsatzerlösen und der Bilanzsumme zu erkennen ist, ist die Gesellschaft auch in ihrer Gesamtheit für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von untergeordneter Bedeutung für den Konzernabschluss. Die Bilanzsumme beträgt 0,3%, die Umsatzerlöse 0,1% der jeweiligen Konzernzahlen.

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

Name und Sitz der Gesellschaft	Eigenkapital	Anteil am Kapital	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Umsatzerlöse	Bilanzsumme
	TEUR	%	TEUR	TEUR	TEUR
Wohnungsbaugesellschaft Dietzenbach mbH, Dietzenbach*	3.934	33,33	-6	873	4.434

* Jahresabschluss zum 31.12.2017

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

KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE UND ABSCHLUSSSTICHTAG

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

Die Erstkonsolidierungen im Konzernabschluss der Nassauischen Heimstätte erfolgten für die NH ProjektStadt GmbH zum 01. Januar 2013 und für die MET zum 01. Januar 2015 im Rahmen der Neubewertungsmethode.

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

Die Jahresabschlüsse des Mutterunternehmens und der einbezogenen Unternehmen WOHNSTADT, NH ProjektStadt GmbH und MET sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses, den 31. Dezember 2018, aufgestellt.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

In die Herstellungskosten der Bauten des Anlagevermögens wurden seit dem Geschäftsjahr 2014 die auf den Zeitraum der Herstellung entfallenden Fremdkapitalzinsen nicht mehr einbezogen.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr bis auf folgende Änderung beibehalten:

Für gewährte Tilgungszuschüsse wird ein gesonderter Passivposten unter den Rechnungsabgrenzungsposten gebildet. Dieser wird über zehn Jahre ratierlich erfolgswirksam aufgelöst.

LATENTE STEUERN

Zwei von den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen sind ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen. Bei diesen bestehen – insbesondere aufgrund der höheren steuerlichen Buchwerte für wesentliche Teile des Immobilienvermögens – signifikante aktive latente Steuerüberhänge, die in der Konzernbilanz nicht angesetzt werden, da von dem Ansatzwahlrecht nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB kein Gebrauch gemacht wird. Auf die Aktivierung latenter Steuern auf die vorhandenen körperschaft- und gewerbsteuerlichen Verlustvträge wird ebenfalls verzichtet. Für die durch die Kapitalkonsolidierung

bewirkte Verminderung der Unterschiede zwischen den Ansätzen der Grundstücke der WOHNSTADT in Handels- und Steuerbilanz wird kein passiver latenter Steuerposten im Konzernabschluss gebildet, weil insofern keine Steuerbelastung entstehen wird. Die Bewertung der latenten Steuern wird mit einem Steuersatz in Höhe von 31,505% (Nassauische Heimstätte) bzw. 30,875% (WOHNSTADT) vorgenommen.

AKTIVA

ANLAGEVERMÖGEN

IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND SACHANLAGEN

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen sind zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die Herstellungskosten bestehen im Wesentlichen aus Einzelkosten, bei aktivierten Eigenleistungen auch aus Gemeinkosten für Fertigung und Verwaltung in angemessener Höhe.

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

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, wie Photovoltaikanlagen, werden mit gleich bleibenden Raten in Höhe von 5%, die Kabelfernseh- und Satellitenanlagen werden über einen Zeitraum von 6 bis 10 Jahren und die Messeinrichtungen werden mit 10 bis 20% abgeschrieben. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit gleich bleibenden Raten bei Sätzen zwischen 6% und 33 1/3% abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Die geleisteten Anzahlungen werden zu Anschaffungskosten angesetzt; sie wurden für eine Kaufpreiszahlung für ein Grundstück in Kassel, Abschlagszahlungen an Bauträger, eine Sicherheitsleistung für den Ankauf eines Grundstücks in Frankfurt Bockenheim und für Notarkosten für den Ankauf eines Grundstücks in Offenbach geleistet.

FINANZANLAGEN

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

Die Beteiligungen werden grundsätzlich zu Anschaffungswerten angesetzt. Insgesamt sind vier Beteiligungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert abgeschrieben. 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 Ausleihungen sind zum Nennbetrag abzüglich Tilgung bilanziert; zinslose Ausleihungen sind zum Barwert angesetzt.

UMLAUFVERMÖGEN

VORRÄTE

Die Vorräte sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Die Herstellungskosten der Bauvorbereitungskosten und der unfertigen und fertigen Bauten sind auf Basis der Einzelkosten (Fremdleistungen und Eigenleistungen) angesetzt.

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

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

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Forderungen werden zum Nennwert abzüglich Wertberichtigung bewertet. Allen erkennbaren Risiken ist durch Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Forderungen aus Mietverträgen werden pauschal wertberichtigt, mit unterschiedlichen Sätzen getrennt nach aktiven und ehemaligen Mietverhältnissen; uneinbringliche Mietforderungen werden vollständig wertberichtigt. Übrige Forderungen werden einzeln wertberichtigt.

Bei allen Einzelposten wurde das Niederstwertprinzip beachtet.

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten umfassen Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Die Geldbeschaffungskosten werden grundsätzlich über die Laufzeit der Zinsfestschreibung, maximal über 10 Jahre und im Übrigen über die Laufzeit der Finanzierungsmittel abgeschrieben.

PASSIVA

RÜCKSTELLUNGEN

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen ist nach versicherungsmathematischen Grundsätzen auf der Grundlage der „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck zum Barwert unter Verwendung des Teilwertverfahrens und unter Zugrundelegung von jährlichen Rentenanpassungen von unverändert 1,5% bis 2,0% erfolgt. Die Pensionsrückstellungen werden nach § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB ab dem Geschäftsjahr 2016 pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (3,20%; Vorjahr: 3,68%). Zum Vergleich ergibt sich bei Anwendung des von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatzes der letzten sieben Jahre bei gleichlautender Restlaufzeit ein Zinssatz von 2,32% (Vorjahr: 2,8%). Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt 841.995,00 EUR.

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

Für zwei ehemalige Geschäftsführer und eine Hinterbliebene, deren Versorgungszusagen vor dem 1. Januar 1987 erteilt wurden und die ebenfalls über die Beamtenversorgungskasse Kurhessen-Waldeck, Kassel, abgewickelt werden, wird das Passivierungswahlrecht gem. Art. 28 EGHGB (Einführungsgesetz zum Handelsgesetzbuch) in Anspruch genommen. Die insofern nicht passivierte Pensionsverpflichtung gegenüber diesem Personenkreis beträgt 808 TEUR (Vorjahr 810 TEUR).

In 2018 hat der Konzern an die Beamtenversorgungskasse Kurhessen-Waldeck, Kassel, Umlagezahlungen in Höhe von 217 TEUR (ausschließlich für die ehemaligen Geschäftsführer und deren Hinterbliebene) geleistet.

Die Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen sind mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt. Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle bekannten ungewissen Verpflichtungen. Basis für die Bemessung der ungewissen Verbindlichkeiten sind empfangene Lieferungen und vereinbarte Leistungen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden abgezinst.

VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt und bewertet.

ANGABEN ZUR BILANZ

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** des Konzerns ist im Anlagespiegel (Anlage zum Anhang) dargestellt.

Die **Wertpapiere des Anlagevermögens** betreffen Anteile an einem Wertpapier-Fonds, dessen Kurswerte die Buchwerte übersteigen.

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

Die **unfertigen Leistungen** enthalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten von 99,0 Mio. EUR (i.V. 100,0 Mio. EUR). Der Bewertungsabschlag wurde zur Berücksichtigung der aktuellen Leerstandssituation angepasst. Im Übrigen umfassen die unfertigen Leistungen in Arbeit befindliche Betreuungsaufträge.

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

	Bilanzausweis	davon		
		Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	gegen Gesellschafter	gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)
Forderungen aus Vermietung	2.709.923,06 (2.935.729,50)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	6.172.342,34 (5.413.697,47)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.590.688,90 (1.526.618,36)	0,00 (0,00)	1.059.388,46 (419.845,16)	0,00 (0,00)
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	12.601,91 (207.941,35)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	30.937,09 (52.798,14)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	10.960,56 (43.906,67)
Sonstige Vermögensgegenstände	3.673.950,18 (4.983.574,86)	1.291.564,81 (1.347.563,86)	4.896,76 (5.360,97)	26.404,91 (26.404,91)
	14.190.443,48 (15.120.359,68)	1.291.564,81 (1.347.563,86)	1.064.285,22 (425.206,13)	37.365,47 (70.311,58)

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

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten abgegrenzte Zinserträge von 45 TEUR (i.V. 160 TEUR) und Steuererstattungsansprüche von 10 TEUR (i.V. 55 TEUR).

Bei den **anderen Rechnungsabgrenzungsposten** werden vorausbezahlte zeitraumbezogene Aufwendungen abgegrenzt.

Als **gezeichnetes Kapital** wird das Stammkapital der Nassauischen Heimstätte von 119.965.553,00 EUR (i.V. 119.965.553,00 EUR) ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden Bardividenden vom Konzernmutterunternehmen Nassauische Heimstätte in Höhe von 4.796 TEUR (i.V. 4.392 TEUR) ausgeschüttet.

Die in den einzelnen Bilanzpositionen enthaltenen Forderungen und Verbindlichkeiten **gegenüber Gesellschaftern** sind aus den vorstehenden Angaben zu **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen** und den Angaben im **Verbindlichkeitsspiegel** nachstehend ersichtlich.

Die Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals ist aus dem **Eigenkapitalsspiegel** zu sehen. Der Konzernbilanzgewinn enthält einen Gewinnvortrag von 7.135.244,99 EUR.

Von dem Jahresüberschuss des Vorjahres der Muttergesellschaft wurden 4,8 Mio. EUR an die Gesellschafter ausgeschüttet, 5,0 Mio. EUR wurden der gesellschaftsvertraglichen Rücklage zugeführt und der verbleibende Betrag von 33,7 Mio. EUR wurde in die Freien Rücklage eingestellt.

In 2018 erfolgten weitere Einzahlungen der Gesellschafter in die **Kapitalrücklage** in Höhe von 50,1 Mio. EUR.

Ausgewiesen werden unter den **Steuerrückstellungen** im Wesentlichen die anfallenden Ausschüttungsbelastungen für die Dividenden des Mutterunternehmens für die Jahre 2016 bis 2018.

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten vor allem Rückstellungen für Baukosten von Eigentumsmaßnahmen mit 15,8 Mio. EUR (i.V. 15,2 Mio. EUR), Personalkosten aus rückständigem Urlaub sowie aus Mehrarbeit 2,3 Mio. EUR (i.V. 2,7 Mio. EUR), unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung nach § 249 HGB von 2,6 Mio. EUR (i.V. 2,3 Mio. EUR), Rückstellungen aus Gewährleistungen 2,8 Mio. EUR (i.V. 2,6 Mio. EUR), Altersteilzeit 5,0 Mio. EUR (i.V. 8,0 Mio. EUR) und Verpflichtung aufgrund vorzeitiges Ausscheiden 0,5 Mio. EUR (i.V. 0,7 Mio. EUR).

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

FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN UND DEREN SICHERUNG

	Bilanzausweis	Restlaufzeit			davon
		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr bis zu fünf Jahren	mehr als fünf Jahre	durch Grundpfandrechte gesichert
	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.081.046.192,59 (1.146.218.635,99)	55.204.901,79 (55.278.623,86)	212.097.461,06 (222.761.722,16)	813.743.829,74 (868.178.289,97)	932.277.712,99 (981.831.274,41)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	192.263.538,98 (197.093.388,64)	3.853.045,58 (3.991.952,14)	13.653.971,70 (13.975.237,68)	174.756.521,70 (179.126.198,82)	108.558.909,10 (112.574.416,96)
Erhaltene Anzahlungen	128.547.345,39 (147.513.924,75)	125.770.001,99 (144.736.906,70)	2.777.343,40 (2.777.018,05)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.834.291,03 (7.449.064,99)	8.834.291,03 (7.449.064,99)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.825.908,42 (9.387.983,80)	9.825.908,42 (9.387.983,80)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.627.448,07 (5.553.944,55)	5.627.448,07 (5.553.944,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.370.924,10 (1.418.121,14)	1.370.924,10 (1.418.121,14)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	1.427.515.648,58 (1.514.635.063,86)	210.486.520,98 (227.816.597,18)	228.528.776,16 (239.513.977,89)	988.500.351,44 (1.047.304.488,79)	1.040.836.622,09 (1.094.405.691,37)

MITZUGEHÖRIGKEIT ZU ANDEREN POSTEN

	Bilanzausweis	davon	
		gegenüber Gesellschaftern	gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.081.046.192,59 (1.146.218.635,99)	381.309.380,63 (398.206.618,76)	107.630.557,68 (121.043.804,69)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	192.263.538,98 (197.093.388,64)	73.311.906,03 (75.349.928,27)	0,00 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	128.547.345,39 (147.513.924,75)	597.123,72 (596.798,37)	4.500,00 (4.500,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.834.291,03 (7.449.064,99)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.825.908,42 (9.387.983,80)	18.572,00 (3.258,50)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.627.448,07 (5.553.944,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.370.924,10 (1.418.121,14)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	1.427.515.648,58 (1.514.635.063,86)	455.236.982,38 (474.156.603,90)	107.635.057,68 (121.048.304,69)

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

In den **Verbindlichkeiten aus Vermietung** betreffen mit 8,8 Mio. EUR kreditorische Debitoren.

In den **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** ist eine Verbindlichkeit aus Cash-Pooling mit einem nicht konsolidierten Unternehmen (Garagenbau) in Höhe von 5,6 Mio. EUR (i.V. 5,6 Mio. EUR) enthalten.

Von den **sonstigen Verbindlichkeiten** bestehen 1.283.402,94 EUR (i.V. 1.141.976,03 EUR) aus Steuern sowie 13.370,06 EUR (i.V. 35.627,52 EUR) im Rahmen der sozialen Sicherheit.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von 5,3 Mio. EUR (i.V. 3,6 Mio. EUR) enthält im Voraus empfangene Zahlungen für Belegungsrechte, die über die jeweilige Laufzeit abgegrenzt und erst in späteren Jahren ertragswirksam werden, und vorausbezahlte Versicherungsleistungen. Ein weiterer Posten betrifft die gewährten Tilgungszuschüsse (2.108 TEUR), die über die Laufzeit von zehn Jahren ratierlich erfolgswirksam als Betriebseinnahmen vereinnahmt werden.

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** betreffen mit 108,7 Mio. EUR (i.V. 114,3 Mio. EUR) Erlöse aus Heiz- und Betriebskostenumlagen. Die Umsatzerlöse aus Grundmieten haben sich um 6,0 Mio. EUR erhöht; dies resultiert im Wesentlichen aus Neu- und Anschlussvermietungen, Mieterhöhungen auf Grund von Anhebungen der Mieten von nicht mehr preisgebundenen Wohnungen und Modernisierung.

Die **Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken** resultieren mit 49,9 Mio. EUR (i.V. 117,9 Mio. EUR) aus der Veräußerung von Eigentumswohnungen des Umlaufvermögens. Aus dem Verkauf von Grundstücken mit Wohnbauten des Anlagevermögens resultieren Umsatzerlöse von 30,1 Mio. EUR (i.V. 29,1 Mio. EUR); nach Abzug der darauf entfallenden Aufwendungen verbleiben Buchgewinne in Höhe von 17,5 Mio. EUR (i.V. 16,2 Mio. EUR).

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

In den **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** sind als umlagefähige Betriebskosten Grundsteuern in Höhe von 9,7 Mio. EUR (i.V. 9,5 Mio. EUR) enthalten.

Der **Personalaufwand** umfasst Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 3.020.305,34 EUR (i.V. 2.830.441,14 EUR).

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

Von den **Zinsen und ähnlichen Erträgen** entfallen 21.042,31 EUR (i.V. 19.674,14 EUR) auf Erträge aus (nichtkonsolidierten) verbundenen Unternehmen.

Von den **Zinsaufwendungen** betreffen Aufwendungen aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von 856.134,00 EUR (i.V. 841.209,00 EUR).

SONSTIGE ANGABEN

GESAMTBETRAG DER SONSTIGEN FINANZIELLEN VERPFLICHTUNGEN

Aus vergebenen Aufträgen für fertig gestellte und noch nicht fertig gestellte Bau-, Modernisierungs- und Großinstandhaltungsmaßnahmen noch zu erwartende Herstellungskosten	198,9	Mio. EUR
Aus vergebenen Aufträgen für noch nicht fertig gestellte Bauträgermaßnahmen noch zu erwartende Herstellungskosten	3,8	Mio. EUR
	202,7	Mio. EUR
(nachrichtlich: davon durch Eigenmittel zu erbringen	7,1	Mio. EUR)
für Erbbauzinsverpflichtungen	18,1	Mio. EUR
für Kooperationsverträge mit Signalanbietern, Gaslieferungsverträge, Mietzahlungen für Rauchwarnmelder	5,7	Mio. EUR
für Versicherungen, Miet- und Leasingverträge und bürotechnische Anlagen noch zu erwartende Kosten	12,8	Mio. EUR
	36,6	Mio. EUR
Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen betragen insgesamt	239,3	Mio. EUR

MIETKAUTIONEN

Von Mietern geleistete Mietkautionen in Höhe von 45,8 Mio. EUR werden getrennt vom eigenen Vermögen der Gesellschaften auf einem separaten Treuhandsammelkonto verwahrt.

TREUHANDVERMÖGEN

Die für Städte und Gemeinden durchgeführte Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen führten per 31.12.2018 zu erhaltenen, noch nicht verwendeten Mitteln von 8.067.411,85 EUR (i. V. 5.750.598,8 EUR). Diese stellen treuhänderisch verwaltete Vermögen dar, die daher nicht in der Bilanz des Konzerns verbucht werden. Die bis zum 31.12.2018 durchgeführten Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen umfassen einschließlich der Treuhandvermögen bzw. – verbindlichkeiten noch abzurechnende Einnahmen und Verwendungen von insgesamt 415.133.871,08 EUR (i. V. 468.177.186,30 EUR).

KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Entwicklung des Finanzmittelfonds wird in der Kapitalflussrechnung dargestellt. Der Finanzmittelfonds besteht zum 31.12.2018 aus dem Bilanzposten Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten.

HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Das für den Konzernabschlussprüfer im Geschäftsjahr 2018 als Aufwand erfasste Honorar für Leistungen gegenüber dem Mutterunternehmen und den vollkonsolidierten Tochterunternehmen verteilt sich auf die einzelnen Leistungskategorien wie folgt:

Abschlussprüfungen	142	TEUR
(davon aus Prüfung nicht konsolidierter Tochterunternehmen)	18	TEUR)
Sonstige Leistungen	36	TEUR
	190	TEUR

MITARBEITER

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Arbeitnehmer betrug 727 (i. V. 723) zuzüglich 19 (i. V. 17) Auszubildenden; die Zahl der nebenamtlichen Hauswarte betrug 17 (i. V. 25). Von den 727 Beschäftigten entfallen auf Angestellte 628 sowie auf gewerbliche Arbeitnehmer 100.

AUFSICHTSRAT

PRISKA HINZ

Vorsitzende, Staatsministerin, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 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

Stadtverordneter, Stadt Frankfurt am Main

OLIVER BALTES

Fachbereich Informationssysteme, Anwendungssysteme, Nassauische Heimstätte, Arbeitnehmervertreter

DAGMAR BRINKMANN

Ministerialrätin, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden, Land Hessen

GERD BRÜCKMANN

Betriebsratsvorsitzender Betrieb Nord, Nassauische Heimstätte, Arbeitnehmervertreter

ULRICH CASPAR

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden, Land Hessen

ELMAR DAMM

Ministerialdirigent, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden, Land Hessen

MARTINA FELDMAYER

stv. Fraktionsvorsitzende, Sprecherin für Landwirtschaft, Wald, Gentechnik, Verbraucherschutz, Wohnungspolitik und Kultur, Hessischer Landtag, Wiesbaden, Land Hessen

DR. CHRISTIAN HERMANN

Ministerialrat, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Wiesbaden, Land Hessen

DR. CHRISTIAN HEY

Ministerialdirigent, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Wiesbaden, Land Hessen

WOLFGANG KOBERG

Leiter Servicecenter Frankfurt 1, Nassauische Heimstätte, Arbeitnehmervertreter

WERNER KOCH (BIS 18.01.2019)

Staatssekretär, Hessisches Ministerium des Innern und für Sport, Wiesbaden, Land Hessen

BERNHARD KÖPPLER

Architekt, Kommunalberatung, Nassauische Heimstätte, Arbeitnehmervertreter

DR. WALTER LÜBCKE

Regierungspräsident, Regierungspräsidium Kassel, Land Hessen

DR. FRANK ROLAND

Ministerialrat, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden, Land Hessen

JAN SCHNEIDER

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

ULRICH TÜRK

Leiter Fachbereich Stadtentwicklung Hessen Nord, Nassauische Heimstätte, Arbeitnehmervertreter

THOMAS VÖLKER

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

ASTRID WALLMANN

Landtagsabgeordnete, Hessischer Landtag, Wiesbaden, Land Hessen

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer

Unternehmensbereiche: Finanzen und Rechnungswesen, Immobilienservices, Personal, IT und Recht, Konzernservices

Kompetenzcenter: Unternehmensentwicklung, Portfolio- und Mietenmanagement

Stabsbereiche: Innenrevision und Risikomanagement

Dr. Constantin Westphal, Geschäftsführer

Regionalcenter Frankfurt, Regionalcenter Kassel, Regionalcenter Offenbach, Regionalcenter Wiesbaden

Unternehmensbereich: Akquisition; Projektentwicklung & Vertrieb

Kompetenzcenter: Sozialmanagement und Marketing,

Referent des Geschäftsführers Immobilienmanagement

Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin

Unternehmensbereiche: Modernisierung / Großinstandhaltung, Neubau, Stadtentwicklung

Kompetenzcenter: Einkauf und Vertragsmanagement, Referent der technischen Geschäftsführerin

GESAMTBEZÜGE DES AUFSICHTSRATES UND DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die Bezüge des Aufsichtsrates betragen 22.162,77 EUR (i.V. 20.008,10 EUR).

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

An ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene wurden im Geschäftsjahr 2018 Gesamtbezüge in Höhe von 341.895,59 EUR (i.V. 376.165,17 EUR) geleistet. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene betragen 6,5 Mio. EUR (i.V. 6,3 Mio. EUR).

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Die Geschäftsführung des Mutterunternehmens schlägt vor, den Jahresüberschuss des Jahres 2018 in Höhe von 43.601.704,29 EUR wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4% an das dividendenberechtigte Stammkapital am 19. Juni 2019	4.789.809,10 EUR
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	38.811.895,19 EUR
	43.601.704,29 EUR

Gemäß § 15 Absatz 5 des Gesellschaftsvertrags in der Fassung vom 31.10.2018, haben durch schriftliche Erklärung sechs Gesellschafter auf einen ausschüttungsfähigen Gewinn in Höhe von 6.681,96 EUR verzichtet.

NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres haben sich nicht ergeben.

Frankfurt am Main, den 15. März 2019

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

ANLAGENSPIEGEL ZUM 31.12.2018

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2018 EUR
	01.01.2018 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Software	8.395.583,40	435.130,99	-35.549,85	0,00	8.795.164,54
	8.395.583,40	435.130,99	-35.549,85	0,00	8.795.164,54
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.999.079.521,16	46.130.360,03	-33.276.233,07	788.567,49	3.012.722.215,61
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	100.339.577,83	514.958,01	-107.047,16	142.112,95	100.889.601,63
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.270.957,17	7.492.238,04	0,00	-7.821.923,80	7.941.271,41
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	10.158.694,25	0,00	-146.057,67	0,00	10.012.636,58
5. Bauten auf fremden Grundstücken	53.246,08	0,00	0,00	0,00	53.246,08
6. Technische Anlagen	7.993.055,93	2.044.598,52	-39.528,61	55.501,61	10.053.627,45
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.453.033,62	1.803.699,57	-388.117,36	0,00	11.868.615,83
8. Anlagen im Bau	10.391.984,13	20.538.041,32	0,00	9.568.022,42	40.498.047,87
9. Bauvorbereitungskosten	4.733.941,29	4.716.522,43	-18.026,17	-2.847.779,32	6.584.658,23
10. Geleistete Anzahlungen	58.994.635,44	32.977.393,39	0,00	115.498,65	92.087.527,48
	3.210.468.646,90	116.217.811,31	-33.975.010,04	0,00	3.292.711.448,17
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	215.600,00	0,00	0,00	0,00	215.600,00
2. Beteiligungen	2.277.837,40	0,00	0,00	0,00	2.277.837,40
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	46.270.074,79	0,00	-5.000.000,00	0,00	41.270.074,79
4. Sonstige Ausleihungen	190.850,93	0,00	-23.297,62	0,00	167.553,31
	48.954.363,12	0,00	-5.023.297,62	0,00	43.931.065,50
	3.267.818.593,42	116.652.942,30	-39.033.857,51	0,00	3.345.437.678,21

Abschreibungen				Buchwert	Buchwert des Vorjahres
01.01.2018	Zugänge	Abgänge	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
7.301.007,15	431.619,14	-35.549,85	7.697.076,44	1.098.088,10	1.094.576,25
7.301.007,15	431.619,14	-35.549,85	7.697.076,44	1.098.088,10	1.094.576,25
1.347.303.272,98	58.897.265,12	-20.080.715,66	1.386.119.822,44	1.626.602.393,17	1.651.776.248,18
17.473.401,16	3.528.094,39	-96.802,92	20.904.692,63	79.984.909,00	82.866.176,67
0,00	0,00	0,00	0,00	7.941.271,41	8.270.957,17
0,00	0,00	0,00	0,00	10.012.636,58	10.158.694,25
18.004,22	6.001,40	0,00	24.005,62	29.240,46	35.241,86
2.038.113,53	1.165.848,73	-39.528,61	3.164.433,65	6.889.193,80	5.954.942,40
7.115.251,00	1.210.652,04	-383.906,85	7.941.996,19	3.926.619,64	3.337.782,62
0,00	0,00	0,00	0,00	40.498.047,87	10.391.984,13
0,00	0,00	0,00	0,00	6.584.658,23	4.733.941,29
0,00	0,00	0,00	0,00	92.087.527,48	58.994.635,44
1.373.948.042,89	64.807.861,68	-20.600.954,04	1.418.154.950,53	1.874.556.497,64	1.836.520.604,01
0,00	0,00	0,00	0,00	215.600,00	215.600,00
1.733.767,11	0,00	0,00	1.733.767,11	544.070,29	544.070,29
0,00	0,00	0,00	0,00	41.270.074,79	46.270.074,79
0,00	0,00	0,00	0,00	167.553,31	190.850,93
1.733.767,11	0,00	0,00	1.733.767,11	42.197.298,39	47.220.596,01
1.382.982.817,15	65.239.480,82	-20.636.503,89	1.427.585.794,08	1.917.851.884,13	1.884.835.776,27

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2018 TEUR	Vorjahr TEUR
1. Jahresüberschuss	56.955	49.424
2. +/- Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	65.239	65.165
3. +/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-2.025	11.588
4. +/- Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen / Erträge	-115	-2.027
5. -/+ Zunahme / Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	18.460	61.675
6. +/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-15.150	-93.100
7. -/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-16.689	-15.553
8. +/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	28.891	28.760
9. - Sonstige Beteiligungserträge	-1.138	-1.112
10. + Ertragsteueraufwand	4.253	4.090
11. - Ertragsteuerzahlungen	-1.593	-1.524
12. = Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	137.090	107.386
13. - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-435	-455
14. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	27.686	31.499
15. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-116.218	-178.323
16. + Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	5.023	12.910
17. - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-200
18. + Erhaltene Zinsen	327	1.505
19. + Erhaltene Dividenden	1.138	1.112
20. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-82.478	-131.953
21. + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	50.059	50.080
22. + Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	83.615	256.749
23. - Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-57.873	-62.221
24. - Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	-93.474	-147.211
25. - Gezahlte Zinsen	-28.027	-28.768
26. -/+ Auszahlungen / Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten im Cashpool	74	85
27. - gezahlte Dividenden an Gesellschafter	-4.796	-4.392
28. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-50.422	64.321
28. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	4.190	39.755
30. +/- Konsolidierungskreisbedingte Veränderung des Finanzmittelfonds	0	0
31. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	141.947	102.193
32. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode	146.138	141.947
	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	146.139	141.948
Kurzfristige Finanzanlagen	0	0
	146.139	141.948

KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL 2018

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage
	EUR	EUR
Stand am 01.01.2018	119.965.553,00	100.167.385,48
Ausschüttungen	0,00	0,00
Ek-Glättung/Kapitalerhöhung	0,00	50.059.065,00
Einstellungen aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	0,00	0,00
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00
Stand am 31.12.2018	119.965.553,00	150.226.450,48

KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL 2017

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage
	EUR	EUR
Stand am 01.01.2017	109.860.775,22	8.282.928,48
Ausschüttungen	0,00	0,00
Ek-Glättung/Kapitalerhöhung	10.104.777,78	91.884.457,00
Einstellungen aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	0,00	0,00
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00
Stand am 31.12.2017	119.965.553,00	100.167.385,48

Mutterunternehmen				Minderheits- gesellschafter	Konzern- eigenkapital
Gewinnrücklagen					
Gesellschafts- vertragliche Rücklage	Bauerneuerungs- rücklage	andere Gewinnrücklage	Bilanz- Gewinn		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
55.000.000,00	200.469.270,65	125.161.627,95	52.848.817,96	9.111.058,69	662.723.713,73
0,00	0,00	0,00	-4.796.491,06	0,00	-4.796.491,06
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.059.065,00
5.000.000,00	0,00	35.917.081,91	-40.917.081,91	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	55.729.895,82	1.225.156,35	56.955.052,17
60.000.000,00	200.469.270,65	161.078.709,86	62.865.140,81	10.336.215,04	764.941.339,84

Mutterunternehmen				Minderheits- gesellschafter	Konzern- eigenkapital
Gewinnrücklagen					
Gesellschafts- vertragliche Rücklage	Bauerneuerungs- rücklage	andere Gewinnrücklage	Bilanz- Gewinn		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
55.000.000,00	200.469.270,65	99.790.156,36	35.500.800,63	8.669.522,23	517.573.453,57
0,00	0,00	0,00	-4.392.299,95	0,00	-4.392.299,95
0,00	0,00	-1.871.104,78	0,00	0,00	100.118.130,00
0,00	0,00	27.242.576,37	-27.242.576,37	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	48.982.893,65	441.536,46	49.424.430,11
55.000.000,00	200.469.270,65	125.161.627,95	52.848.817,96	9.111.058,69	662.723.713,73

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018 und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft. Die in der Anlage genannten Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der in der Anlage genannten Bestandteile des Konzernlageberichts.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Die sonstigen Informationen umfassen:

- die im Bestätigungsvermerk genannten, nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht 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 Konzernabschluss, Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS UND DEN KONZERNLAGEBERICHT

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

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

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

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, 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 Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

ANLAGE ZUM BESTÄTIGUNGSVERMERK: NICHT INHALTLICH GEPRÜFTE BESTANDTEILE DES KONZERNLAGEBERICHTS

Wir haben die nachfolgend aufgeführten lageberichtsfremden Angaben nicht inhaltlich geprüft. Lageberichtsfremde Angaben im Konzernlagebericht sind solche Angaben, die weder nach §§ 315, 315a bzw. §§ 315b bis 315d HGB vorgeschrieben, noch von DRS 20 gefordert sind:

- Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote), die als Anlage zum Konzernlagebericht beigelegt ist.



UNTERNEHMENSGRUPPE
**NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT**

Nassauische Heimstätte
Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Schaumainkai 47
60596 Frankfurt am Main
Telefon 069 6069-0
Fax 069 6069-300

www.naheimst.de

Wohnstadt
Stadtentwicklungs- und
Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH
Wolfsschlucht 18
34117 Kassel
Telefon 0561 1001-0
Fax 0561 1001-1200

www.wohnstadt.de