

# *WOHNSTADT* *Stadtentwicklungs- und* *Wohnungsbaugesellschaft* *Hessen mbH*

*Finanzbericht 2022*



UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE  
WOHNSTADT

# *Lagebericht*

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

---

## *1. Grundlagen des Unternehmens*

Die WOHNSTADT ist im Unternehmensverbund mit der Nassauischen Heimstätte, Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Frankfurt am Main, in allen Geschäftsfeldern der Immobilienwirtschaft tätig. Neben dem Geschäftsfeld Immobilienbewirtschaftung mit der Verwaltung des eigenen Bestandes und dem Portfolio-Management, werden vielfältige Leistungen für Dritte rund um die Immobilie angeboten. Dazu gehören das Bauträgergeschäft, die Projekt- und Flächenentwicklung insbesondere für öffentliche Auftraggeber sowie das Planungs- und Projektmanagement.

## *2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen*

### **Gesamtwirtschaft in Deutschland**

#### **Konjunkturelle Lage: Geprägt von Ukraine-Krise und Inflation**

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

Coronavirus-Infektionen und die damit verbundenen Produktionsausfälle die Weltkonjunktur im Frühjahr 2022 gedämpft und zu neuen Lieferengpässen geführt.

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

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

→ Vgl. Jahresgutachten, Seite 17

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

→ Vgl. Jahresgutachten, Seite 18

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

→ Vgl. Jahresgutachten, Seite 16ff.

### **Euro-Raum: Aufschwung nur bis Sommer**

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

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

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

→ Vgl. Jahresgutachten, Seite 36

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

→ Vgl. Jahresgutachten, Seite 39

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

Das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) hat im dritten Quartal 2022 knapp das Niveau aus dem vierten Quartal 2019 – vor der Corona-Krise – überschritten. Die weitere wirtschaftliche Entwicklung wurde durch die Folgen des Ukraine-Kriegs stark beeinträchtigt. Die massiv gestiegenen Energiepreise führten zu erheblichen Kaufkraftverlusten und dämpften die privaten Konsumausgaben. Gleichzeitig belasteten sie die Produktion insbesondere in den

energieintensiven Industriezweigen. Die globale Abkühlung schwächte die Exportnachfrage. Aufgrund des massiv verschlechterten Ausblicks senkte der Sachverständigenrat die Aussichten für das Jahr 2022 und prognostizierte, dass das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland nur noch um 1,7 % steigt. Im Jahr 2023 dürften Exporte und Investitionen der Unternehmen aber allmählich wieder zunehmen. Außerdem ist zu erwarten, dass die Lieferengpässe langsam nachlassen und der hohe Auftragsbestand der Industrie abgearbeitet wird. Es wird ein Rückgang des BIP von 0,2 % erwartet.

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

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

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

### **Arbeitsmarkt erholt sich weiter von der Corona-Krise**

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

→ [Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2022/2023, Seite 55](#)

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

→ [Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2022/2023, Seite 60](#)

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

→ [Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2022/2023, Seite 62](#)

---

#### **Quelle:**

[Energiekrise solidarisch bewältigen, neue Realität gestalten: Jahresgutachten 2022/2023 des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung](#)

### **Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Der Beitrag des Bausektors, einer wichtigen Stütze der Wirtschaft, verlor im Jahr 2021 an Kraft und stagnierte tendenziell. Der negative Wachstumsbeitrag der Bauinvestitionen von -0,3 Prozentpunkten im dritten Quartal 2021 deutet sogar auf eine Verschlechterung der Baukonjunktur hin. Hier dürften sich die Materialengpässe, die inzwischen auf diesen Sektor übergreifen haben, besonders bemerkbar gemacht haben. Spätestens ab dem dritten

Quartal machten sich allerdings Materialengpässe bei Baustoffen wie Holz, Stahl und Dämmstoffen in der Bauwirtschaft bemerkbar, die sich wiederum im vierten Quartal entspannten. Darüber hinaus dürften die mitunter erheblichen Preissteigerungen in diesem Jahr stark dämpfend gewirkt haben und bedingen nicht zuletzt den realen Rückgang der Bauinvestitionen im dritten Quartal. Ein Blick auf die einzelnen Sparten zeigt, dass der Wohnungsbau weiterhin die Bauinvestitionen insgesamt trägt mit 3,5 % Zuwachs im dritten Quartal gegenüber dem Vorjahr.

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

Deutschlands Bevölkerung wuchs 2021 wie auch in den Jahren zuvor weiter. Ausschlaggebend dafür war die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2021 betrug der Wanderungsgewinn 329.000 Personen. Fast so viel wie vor der Coronakrise. Im Mittel der Jahre 2010 bis 2021 sind im Saldo jährlich 424.000 Personen nach Deutschland zugewandert. Vom Bevölkerungswachstum profitierten jedoch nicht alle Regionen gleichermaßen. Rund 34 % der Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland haben zwischen 2010 und 2021 an Einwohnern verloren. Vor allem dünnbesiedelte Landkreise abseits der Zentren haben mit Schrumpfungsprozessen umzugehen. Die 66 kreisfreien Großstädte in Deutschland sind dagegen zwischen 2010 und 2021 um insgesamt 1,7 Mio. Einwohner gewachsen.

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

### **Umland der Ballungszentren wird für Familien mit Kindern attraktiv**

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

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

### **Wertschöpfungsbeitrag der Wohnungswirtschaft bei 11 %**

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft steuerte 2021 einen Wertschöpfungsbeitrag von 346 Mrd. EUR zur gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung bei. Ihr Wertschöpfungsanteil von rund 11 % übertrifft beispielsweise die Automobilindustrie oder den Einzelhandel und sie gehört damit zu den großen Branchen des Landes. Zusammen mit der Bauwirtschaft und weiteren immobilien- bezogenen Dienstleistungen wie Finanzierung und Planung erreicht der Immobiliensektor in Deutschland sogar einen Wertschöpfungsanteil von gut 19 %. Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen 2021 nur leicht um 0,7 %. Lieferkettenprobleme und Materialmangel, gepaart mit einer enormen Kostensteigerung bei Bau- und Energieprodukten, bremsten die Baukonjunktur deutlich. Mit einem Volumen von 256 Mrd. EUR repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 62 % aller Bauinvestitionen in Deutschland. Weiterhin entsteht jedoch zu wenig Wohnungsneubau. Nur 73 % der von der Bundesregierung angestrebten 400.000 Wohnungen pro Jahr wurden 2021 auch errichtet. Beim Mietwohnungsbau liegt die Bedarfsdeckung niedriger, und zwar bei lediglich 50 %, beim geförderten sozialen Mietwohnungsbau gar nur bei 22 % der angestrebten Zahl von 100.000 Sozialwohnungen im

Jahr. Hier sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2021 im dritten Jahr in Folge auf nur noch 22.000 neu errichtete Sozial-Mietwohnungen. Der unerwartete Stopp der KfW-Förderungen für energieeffiziente Neubauten und Sanierungen und das Hin-und-Her bezüglich der Neuausrichtung dieser Förderung hat Wohnungsbauinvestoren verunsichert. Bei den Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2022 zeigte sich bereits ein deutlicher Rückgang, der auch damit in Verbindung stehen dürfte.

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

### **Energie ist der Kostentreiber**

Die Mieten im Bestand sind 2021 bundesweit um 1,3 % gestiegen. Damit haben sich die Mieten in bestehenden Verträgen weiterhin moderat entwickelt. Insetierte Wiedervermietungsmieten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 3,5 % auf durchschnittlich 9,29 EUR/m<sup>2</sup>. Im Vergleich zu den Jahren 2016 bis 2018 hat sich die Mietendynamik deutlich beruhigt. Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 190 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 32 % zunahmen. Zugleich lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+49 %). Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind insbesondere die Preise für Energie merklich angestiegen. Über alle Energiearten wurde allein von Mitte 2021 bis Juli 2022 eine Preissteigerung von 44 % erreicht. Die Preise steigen weiter und die geschätzte Mehrbelastung der Haushalte im Jahr 2022 dürfte zwischen 70 % und 200 % liegen.

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

### **Fachkräftemangel verschärft sich**

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

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

### **Ausblick: Energiekrise überschattet alles**

Aktuell beschäftigt Millionen Menschen die ernste Frage, ob unsere Energieversorgung sicher ist und womit sie im anbrechenden Winter rechnen müssen. Die Sorge ist groß, dass aus dieser Energiekrise auch eine gesamtgesellschaftliche Krise des Zusammenhalts wird. Die Zeit des Klein-Kleins ist vorbei, jetzt müssen schnell wirksame Lösungen her. Gleiches gilt mit Blick auf die kommenden Wochen und Monate für das bezahlbare und klimaschonende Bauen. Denn der Mangel an Wohnraum lässt auch in der alles bestimmenden Energiekrise nicht nach, sondern verschärft sich in vielen Städten weiter. Durch Lieferengpässe, Material-, und Personalmangel, Preisexplosionen, Zinsanstieg und das anhaltende Förderchaos steckt

das bezahlbare Bauen nicht mehr nur in einem perfekten Sturm, sondern mittlerweile in einem Orkan. Begonnene Wohnungsbauprojekte können nur noch mit großer Mühe fertiggestellt, neue Projekte müssen wegen der schlechten Rahmenbedingungen reihenweise abgesagt werden. Die Politik muss jetzt alle Hebel in Bewegung setzen und Druck machen, dass alle beeinflussbaren Hindernisse für bezahlbaren Wohnraum, die in Deutschland ohnehin schon vor der aktuellen Krise bestanden, so weit wie möglich beseitigt werden und endlich eine verlässliche Förderpolitik geschaffen wird.

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

---

**Quellen:**

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023

Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2022 des Rates der Immobilienweisen

## *3. Geschäftsverlauf in den einzelnen Sparten*

### **Wohnungsverwaltung**

Schwerpunkt unserer Tätigkeit im Berichtsjahr war die Bewirtschaftung der 18.312 (Vorjahr 17.956) eigenen Verwaltungseinheiten, davon 15.735 Wohnungen. Die Tätigkeit der WOHNSTADT erstreckt sich fast ausschließlich auf die Regionen Nord- und Ostthessen.

Die durchschnittliche Fluktuationsquote von 6,1 % (Vorjahr 6,7 %) ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken.

Der stetig alternde Wohnungsbestand erfordert weiterhin hohe Bestandsinvestitionen. Im Berichtsjahr wurden einschließlich Eigenleistungen der Regiebetriebe 17,7 Mio. EUR für nicht mietwirksame Instandhaltungsmaßnahmen aufgewandt, davon Fremdkosten in Höhe von 17,6 Mio. EUR. In aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen wurden darüber hinaus 6,4 Mio. EUR investiert. Die Investitionen je qm Wohnfläche betragen 23,36 EUR.

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

## Portfolioentwicklung

Im Rahmen der Portfolioentwicklung erfolgten im Jahr 2022 folgende Besitzübergänge:

Einzelverkäufe	26 Wohneinheiten
Blockverkäufe	6 Wohneinheiten
	32 Wohneinheiten

Das Programm der Blockverkäufe wurde planmäßig zum Ende des Jahres 2021 abgeschlossen. Die o. g. sechs WE aus Blockverkäufen wurden bereits im Jahr 2021 beurkundet. Restbestände an Einzelhäusern und -wohnungen (gesamt 95 WE) werden in Abhängigkeit der Rahmenbedingungen weiterhin privatisiert.

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

## Neubautätigkeit – Anlagevermögen

Im Berichtsjahr befanden sich 59 Mietwohnungen und drei Gewerbeeinheiten für den eigenen Bestand in Bau.

Die kalkulierten Herstellungskosten für diese Investitionen belaufen sich auf rund 17,1 Mio. EUR.

## Neubautätigkeit – Umlaufvermögen

Ein erstes Projekt mit 45 Wohnungen befindet sich derzeit in der Planung.

## Modernisierungstätigkeit und Gebäudeaufstockungen - Anlagevermögen

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

Für eine optimierte Planung wird das 5-Jahres-Investitionsprogramm regelmäßig aktualisiert bzw. erweitert. Neben dem regulären Modernisierungsprogramm wird im Rahmen einer Eigenkapitalerhöhung ein zusätzliches energetisches Modernisierungsprogramm bearbeitet. Hierbei werden insbesondere die Gebäudehülle sowie die Heizungstechnik erneuert bzw. optimiert. Erklärtes Ziel ist die Erreichung eines klimaneutralen Bestandes gemäß Klimastrategie. Im Geschäftsjahr 2022 konnte die Modernisierung von insgesamt 78 Wohnungen erfolgreich abgeschlossen werden.

Um der anhaltenden Wohnungsnachfrage gerecht zu werden, werden neben der Neubautätigkeit Bestandserweiterungen durch Aufstockungen geprüft und umgesetzt. Im Berichtsjahr wurden 1,4 Mio. EUR in Aufstockungsprojekte investiert. Die Fertigstellung und der Bezug der entsprechenden Wohnungen wird im Jahr 2023 erwartet.

## **Stadtentwicklung**

Die WOHNSTADT ist treuhänderisch oder beratend an den Standorten Kassel und Weimar in 74 Städten und Gemeinden tätig. Das Auftragsvolumen umfasst 106 (Vorjahr 104) Aufträge. Dazu zählen die städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen, Maßnahmen in den Förderprogrammen „Sozialer Zusammenhalt“, „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ und „Lebendige Zentren“.

Für die von uns treuhänderisch durchgeführten Maßnahmen in allen Städtebauförderprogrammen und Entwicklungsmaßnahmen kamen im Geschäftsjahr 2022 Finanzierungsmittel von rund 11,8 Mio. EUR (Vorjahr rund 12,9 Mio. EUR) zur Verwendung.

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

### **Vermögenslage**

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

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 3,1 Mio. EUR erhöht. Die Zunahme der Aktivseite resultiert aus dem Anstieg des Umlaufvermögens, das sich einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten um 3,1 Mio. EUR erhöht hat. Die Erhöhung des Umlaufvermögens resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 1,0 Mio. EUR, der Erhöhung der unfertigen Leistungen in Höhe von 1,6 Mio. EUR und der Erhöhung der Bauvorbereitungskosten in Höhe von 0,4 Mio. EUR. Die Erhöhung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung des abzuführenden Gewinns von der Tochtergesellschaft, der MET an die WOHNSTADT.

Die Veränderung des Anlagevermögens hat auf die Erhöhung der Bilanzsumme hingegen nur einen sehr geringen Einfluss. Den Zugängen bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten von 16,1 Mio. EUR, den Anlagen im Bau von 4,0 Mio. EUR und den Bauvorbereitungskosten von 0,2 Mio. EUR stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 19,4 Mio. EUR und Buchwertabgänge aus dem Verkauf von 32 Wohneinheiten in Höhe von 0,8 Mio. EUR gegenüber.

Auf der Passivseite haben sich im Wesentlichen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 13,4 Mio. EUR und die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern um 0,3 Mio. EUR aufgrund von Darlehenstilgungen gemindert. Demgegenüber erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um insgesamt 8,9 Mio. EUR aufgrund von gestiegenen Cash-Pool Verbindlichkeiten gegenüber der

Nassauischen Heimstätte und der MET von insgesamt 17,2 Mio. EUR, welchen ein Rückgang der Darlehen der Nassauischen Heimstätte an die WOHNSTADT aufgrund von Tilgungen in Höhe von 8,1 Mio. EUR entgegensteht. Weiterhin reduzierten sich die sonstigen Rückstellungen um 0,5 Mio. EUR, was insbesondere auf geringere Rückstellungen für ausstehende Rechnungen von 0,3 Mio. EUR zurückzuführen ist.

Aufgrund des Jahresüberschusses sowie der Tilgung von Darlehen hat sich die Eigenkapitalquote von 27,1 % im Vorjahr auf 28,4 % im aktuellen Jahr verbessert.

## Finanzlage

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2022 ist durch die Erhöhung des Eigenkapitals infolge des positiven Jahresergebnisses um 7,3 Mio. EUR geprägt. Die Abnahme bei den Rückstellungen resultiert aus der Reduzierung bei den sonstigen Rückstellungen um 0,5 Mio. EUR, Rückstellungen für Pensionen um 0,1 Mio. EUR sowie den Steuerrückstellungen um 0,2 Mio. EUR.

## Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung:

Der Liquiditätsbedarf hat sich im Geschäftsjahr um 17,2 Mio. EUR erhöht und ist in Höhe von 46,2 Mio. EUR (Verbindlichkeit gegenüber dem konzerninternen Cash-Pool) mit einem Bankguthaben in Höhe von 0,1 Mio. EUR am Jahresende weiterhin negativ.

Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelzufluss von 19,7 Mio. EUR (i.V. 26,7 Mio. EUR). Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte im Berichtsjahr nicht aus, um die planmäßigen Tilgungsleistungen der Objekt- und Unternehmensfinanzierungsmittel von 19,0 Mio. EUR (i.V. 23,3 Mio. EUR) und die Zinszahlungen von 3,1 Mio. EUR (i.V. 3,4 Mio. EUR) zu bestreiten.

Die Investitionstätigkeit führte zu einem Mittelabfluss von insgesamt 13,7 Mio. EUR (i.V. Mittelabfluss 18,2 Mio. EUR). Dieser Cashflow ist geprägt von Investitionsausgaben in den Sachanlagen von 20,2 Mio. EUR, davon für die Modernisierung des Wohnungsbestands von 6,4 Mio. EUR (i.V. 6,1 Mio. EUR). Diesen stehen Einzahlungen aus dem Verkauf von Sachanlagen im Rahmen der Portfolio-Entwicklung von 3,2 Mio. EUR (i.V. 12,7 Mio. EUR) sowie aus der Ergebnisabführung der MET und aus den Erträgen aus Beteiligungen von insgesamt 3,3 Mio. EUR (i.V. 2,5 Mio. EUR) gegenüber.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit führte zu einem Mittelabfluss von 23,2 Mio. EUR (i.V. Mittelabfluss 21,9 Mio. EUR). Den Darlehensaufnahmen von 8,4 Mio. EUR (i.V. 16,3 Mio. EUR) standen Tilgungen von Krediten in Höhe von 28,5 Mio. EUR (i.V. 34,8 Mio. EUR), davon 9,6 Mio. EUR (i.V. 11,4 Mio. EUR) für außerplanmäßige Tilgungen, sowie gezahlte Zinsen von 3,1 Mio. EUR (i.V. 3,4 Mio. EUR) gegenüber.

Die Finanzlage ist geordnet und die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

## Ertragslage

Der Jahresüberschuss des Jahres 2022 liegt mit 7,28 Mio. EUR rund 2,21 Mio. EUR unter dem Vorjahreswert. Die Ursachen hierfür werden nachfolgend im Wesentlichen erläutert:

Die Umsatzerlöse liegen rund 5,66 Mio. EUR unter dem Vorjahr. Der Rückgang liegt hauptsächlich darin begründet, dass weniger Erlöse aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken (-8,72 Mio. EUR) erzielt wurden. Dagegen konnten die Umsätze aus der

Hausbewirtschaftung um 2,44 Mio. EUR gesteigert werden, davon entfallen 1,73 Mio. EUR auf Sollmieten und 0,77 Mio. EUR auf Umlagen von Betriebs- und Heizkosten.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind um 2,10 Mio. EUR zum Vorjahr gestiegen, davon entfallen 2,48 Mio. EUR auf Betriebskosten. Hingegen sind Instandhaltungen um 0,35 Mio. EUR und andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung um 0,029 Mio. EUR gegenüber Vorjahr gefallen.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke sind aufgrund des Rückgangs des Verkaufsvolumens um 4,14 Mio. EUR zum Vorjahr gesunken.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 26,10 Mio. EUR rund 0,90 Mio. EUR über Vorjahr, davon 0,39 Mio. EUR aufgrund der umfassenden Geschäftsbesorgungsleistungen durch die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH.

Der EBITDA liegt somit 2,67 Mio. EUR unter Vorjahr.

Die Abschreibungen sind aufgrund Modernisierungen und Neubauten um 0,76 Mio. EUR gestiegen.

Die Zinsaufwendungen liegen auf Grund von Tilgungen 0,34 Mio. EUR unter Vorjahr.

Gegenüber dem Vorjahr sind die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen von der MET um 0,83 Mio. EUR auf 3,07 Mio. EUR gestiegen.

Die Steuern sind nahezu unverändert.

Der Jahresüberschuss liegt 5,48 Mio. EUR über dem Planwert für 2022. Der Grund liegt im Wesentlichen in geringeren Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 5,4 Mio. EUR. Hierfür sind insbesondere geringere Ausgaben für Plan- und modernisierungsbegleitende Instandhaltung verantwortlich.

## **Finanzielle Leistungsindikatoren**

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

## **Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und der Lage des Unternehmens**

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

## 5. Risikobericht

### **Beschreibung des Risikofrüherkennungssystems**

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

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

Durch die dezentralen konzernweiten Risikoverantwortlichen erfolgt die Anwendung mit diesen einheitlichen Ansätzen für die Meldung, Bewertung und Überwachung von potenziellen Risiken. Im Risikomanagement Handbuch sind die Ziele, das Prinzip, die Elemente, Grundsätze sowie der Risikomanagementprozess mit allen diesbezüglichen Festlegungen beschrieben.

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

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

### **Risiken**

Die Risiken in der Gesellschaft sind nach Relevanz absteigend gegliedert:

#### **Regulatorische und rechtliche Risiken**

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

auswirken. Potenzielle Auswirkungen wären wesentlich. Wir sehen die Eintrittswahrscheinlichkeiten derzeit als gering an.

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

Zur frühzeitigen Identifizierung, Bewertung und Steuerung möglicher steuerrechtlich relevanter Risiken wurde mit Hilfe externer Unterstützung eine Risikoerfassung durchgeführt. Die relevanten Risiken wurden im Rahmen eines Tax-Compliancemanagement-Systems identifiziert und in einer Risikomatrix erfasst. Die relevanten Risiken werden im Rahmen der Tax-Compliance laufend beobachtet und bewertet.

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

Die Reputation ist von entscheidender Bedeutung. Ein schlechtes Ansehen entspricht nicht unserem Leitbild und kann unsere Geschäftstätigkeit in lokalen Märkten erschweren. Daher streben wir jederzeit eine frühzeitige und offene Kommunikation sowie einen direkten Dialog mit allen Gruppen und Geschäftspartnern an, die ein berechtigtes Interesse haben, wenn es um Konflikte wie z. B. die Bezahlbarkeit von Wohnraum oder um Modernisierungs- oder Neubauvorhaben in unseren Immobilienquartieren, oder um Regelverstöße geht. Hierzu nutzen wir auch das konzernweite Compliance Hinweisgebersystem. Auf berechtigte Einwände reagieren wir entsprechend.

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

### **Risiken aus den Projekten**

Vor dem Hintergrund des dringenden Wohnbedarfes im Geschäftsbereich der Unternehmensgruppe werden Grundstücke zur Entwicklung in das Anlagevermögen erworben. Mit umfassenden projektierten Modernisierungsmaßnahmen und Ergänzungen neuer Wohneinheiten im Bestand ist die energetische Aufwertung des Anlagevermögens geplant. Die Risiken aus diesen einzelnen Projekten werden auf Projektebene laufend beobachtet.

## **Risiken aus der Geschäftstätigkeit**

Im Rahmen von Bestandsanalysen und unserer Investitionstätigkeit werden bei Investitionsrechnungen und Bewertungen unserer Bestände Annahmen zugrunde gelegt, die sich abweichend von unserer derzeitigen Erwartung entwickeln können. Hierdurch und durch äußere Einflussfaktoren könnten die Ergebnisse einzelner Bestandsimmobilien, Ankaufsobjekte oder Neubauprojekte nicht erzielt werden.

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

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

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

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

## **Finanzielle Risiken**

Rekordhohe Energiekosten und Inflationsraten sowie steigende Zinsen führten in diesem Jahr zu einer drastischen Eintrübung der wirtschaftlichen Perspektive und erhöhen die Gefahr eines unmittelbaren wirtschaftlichen Abschwungs (<https://www.helaba.com/de/research/kapitalmarktausblick/2023/content/editorial.php>).

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

(<https://www.deka.de/privatkunden/aktuelles/fondsmagazin/artikel/j2022/12-1/2022-krieg-zinswende-inflation>). Erschwerend kommen die mehrfachen abrupten Änderungen bei der BEG-Förderung hinzu.

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

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

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

Im Unternehmensbereich Portfoliosteuerung & Mietenadministration werden Portfolioanalysen für den Konzernwohnungsbestand durchgeführt. Hierbei werden technische Objektanalysen, betriebswirtschaftliche Auswertungen wie Cashflow- und dynamische Investitionsrechnungen durchgeführt. Aufgrund der Bedeutung der Ergebnisse aus der Bestandsbewirtschaftung (Kerngeschäft des Unternehmens) erfolgt außerdem eine Beobachtung relevanter Erfolgskennzahlen wie beispielsweise Sollmieten, Erlösschmälerungen, Leerstand, Fluktuation, Instandhaltungshöhen sowie Marktwertentwicklungen. Ein weiterer wichtiger Bestandteil ist die systematische Markt- und Standortanalyse. Im Rahmen der Marktbeobachtung werden insbesondere Mietpreisentwicklungen sowie Entwicklungen und Prognosen soziodemografischer Kennzahlen analysiert. Außerdem werden für den Gesamtbestand auf Einzelobjektebene Immobilienwerte in Abhängigkeit der Objektart durch Ertragswert- bzw. Sachwertverfahren ermittelt. Im Gesamtergebnis lassen sich Handlungsoptionen für unseren Wohnungsbestand ableiten, eine werthaltige und zielgerichtete Bestandsinvestitionssteuerung vornehmen und ebenso mögliche Desinvestitionsobjekte definieren. Darüber hinaus stellt die Portfolioanalyse inklusive Investitionsrechnungen eine fundierte Basis zur Entscheidungsfindung bezüglich unserer Neubauaktivitäten dar.

Insgesamt geht die Geschäftsführung von keinen bestandsgefährdenden Risiken aus.

## Chancen

Die Chancen der Gesellschaft sind nach Relevanz absteigend gegliedert:

### **Umfeld- und marktbezogene Chancen**

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

### **Chancen aus der Geschäftstätigkeit**

Gezielte Modernisierungsmaßnahmen in eigenen Wohnungen, die wir unseren Mietern optional anbieten, geben uns die Möglichkeit, die Zufriedenheit unserer Kunden zu erhöhen und sie länger an uns zu binden. Zudem können wir hierdurch die Qualität, auch unter dem Gesichtspunkt der energetischen Optimierung, des von uns angebotenen Wohnraums weiter steigern, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß verringern und somit die Nachhaltigkeit des Bestandes sichern.

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

### **Finanzielle Chancen**

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

## 6. Nachhaltigkeitsbericht

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

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

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

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

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

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

Die Initiative Wohnen.2050, Anfang 2020 auf Betreiben der NHW in Berlin gegründet, ist ein eingetragener Verein mit Sitz in Frankfurt am Main. Primäres Ziel dieses Zusammenschlusses ist es, die Wohnungswirtschaft zu unterstützen, ihren Beitrag zur Einhaltung der völkerrechtlich im Pariser Abkommen vom 12. Dezember 2015 definierten Klimaziele zu leisten und die Erderwärmung auf deutlich unter zwei Grad zu begrenzen. Der Initiative haben sich mittlerweile deutschlandweit über 190 Wohnungsunternehmen und elf institutionelle Partner, darunter der Spitzenverband GdW, angeschlossen. Das Bündnis

vertritt somit über zwei Millionen Wohneinheiten, die bis 2045 klimaneutral entwickelt werden sollen. Um Austausch, Know-how und Wissenstransfer zu fördern, haben bisher über 80 Fachveranstaltungen mit den Partnerunternehmen stattgefunden. Die Initiative hat auf über 70 regionalen und überregionalen Branchenveranstaltungen ihre Arbeit, ihre Ziele, ihre fachlichen Positionen und ihre bisherigen Ergebnisse vorgestellt. Es wird angestrebt, die gesamte Branche weiterhin für aktuelle Herausforderungen und Handlungserfordernisse zu sensibilisieren und über gemeinsamen Knowhow-Aufbau voranzubringen. Neben Klimaneutralität im Gebäudebetrieb ist seit Sommer 2022 das Thema Graue Emissionen bei Errichtung und Abbruch von Gebäuden hinzugekommen. Ab 2023 wird das Thema Management von Klimarisiken hinzukommen. Organisiert und betreut werden die Tätigkeiten der IW.2050 maßgeblich vom Kompetenzzentrum Nachhaltigkeitsmanagement.

## *7. Prognosebericht*

Das Bestandsinvestitionsprogramm wird auch in den kommenden Jahren auf hohem Niveau fortgesetzt. Im Jahr 2023 sind bei der Wohnstadt Fremdkosten für Instandhaltung in Höhe von 23,4 Mio. EUR und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 13,1 Mio. EUR (reguläre Modernisierung inkl. energetisches Modernisierungsprogramm aus Eigenkapital-Erhöhung der Muttergesellschaft der WOHNSTADT, der Nassauische Heimstätte) geplant. Die Investitionen werden den Ausstattungs- sowie Energiestandard unserer Wohnungen und damit deren Vermietbarkeit weiter verbessern. Die Konkurrenzfähigkeit des Unternehmens und dessen wirtschaftliche Stabilität werden hierdurch gesichert. Flankiert werden die baulichen Erneuerungsinvestitionen durch Maßnahmen der sozialen Stabilisierung der Siedlungsstrukturen im Rahmen von Quartiersentwicklungen unter möglicher Inanspruchnahme des Programms „Sozialer Zusammenhalt“.

Es ist der Baubeginn von 45 Eigentumswohnungen in Kassel Dessenborn geplant. Auf Grund der deutlich verschlechterten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wurden weitere Projekte derzeit gestoppt. Sobald es das wirtschaftliche Umfeld es wieder zulässt, werden die geplanten Projekte fortgeführt.

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

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

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

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

	<b>IST 2022</b>	<b>Plan 2023</b>
Umsatzerlöse aus Mieten	65,2	66,9
Erlösschmälerungen	2,2	2,0
Instandhaltungsaufwendungen	17,6	23,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	26,1	28,9
Zinsaufwendungen	3,2	4,0
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>7,3</b>	<b>2,0</b>

Die Eigenkapitalquote für das folgende Geschäftsjahr wird aufgrund der geplanten Investitionen mit rund 26 % prognostiziert.

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

Kassel, den 31. März 2023

**Dr. Thomas Hain**

**Monika Fontaine-Kretschmer**

**Dr. Constantin Westphal**

# Bilanz

zum 31.12.2022

AKTIVA in EUR		31.12.2022	31.12.2021
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. SACHANLAGEN</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	412.462.591,92		408.689.110,29
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	25.772.062,97		25.960.308,31
3. technische Anlagen	96.190,07		104.467,20
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	246.714,93		318.544,49
5. Anlagen im Bau	12.033.304,12		8.316.935,90
6. Bauvorbereitungskosten	706.829,36		584.309,25
7. Geleistete Anzahlungen	0,00		7.361.833,76
		<b>451.317.693,37</b>	<b>451.335.509,20</b>
<b>I. FINANZANLAGEN</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59		25.564,59
2. Beteiligungen	20.976,91		20.976,91
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11.424.551,40		11.424.551,40
		<b>11.471.092,90</b>	<b>11.471.092,90</b>
		<b>462.788.786,27</b>	<b>462.806.602,10</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	333.920,35		359.246,76
2. Bauvorbereitungskosten	414.581,08		24.588,88
3. unfertige Erschließungsmaßnahmen	2.515.543,16		2.515.543,16
4. unfertige Leistungen	29.192.930,08		27.587.622,40
5. andere Vorräte	229.358,41		138.281,55
		<b>32.686.333,08</b>	<b>30.625.282,75</b>
<b>II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	575.859,68		445.557,68
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	49.443,83		263.423,48
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	769.337,46		856.096,88
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.795.649,26		3.838.164,56
5. sonstige Vermögensgegenstände	805.741,04		542.798,51
		<b>6.996.031,27</b>	<b>5.946.041,11</b>
<b>III. FLÜSSIGE MITTEL</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	50.503,99	50.503,99	67.340,26
		<b>39.732.868,34</b>	<b>36.638.664,12</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
		<b>119.884,45</b>	<b>112.448,11</b>
		<b>502.641.539,06</b>	<b>499.557.714,33</b>

<b>PASSIVA</b>			
<b>in EUR</b>			
		<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. GEZEICHNETES KAPITAL</b>			
Stammkapital	36.722.950,00		36.722.950,00
Nennbatrag eigener Anteile	-19.496.400,00		-19.496.400,00
Ausgegebenes Kapital		17.226.550,00	17.226.550,00
		<b>28.921,13</b>	<b>28.921,13</b>
<b>II. KAPITALRÜCKLAGE</b>			
<b>III. GEWINNRÜCKLAGE</b>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	6.220.506,48		5.271.827,73
2. Bauerneuerungsrücklage	26.405.728,28		26.405.728,28
3. andere Gewinnrücklagen	20.570.112,95		20.570.112,95
		<b>53.196.347,71</b>	<b>52.247.668,96</b>
		<b>64.803.104,80</b>	<b>56.264.996,08</b>
<b>IV. GEWINNVORTRAG</b>			
		<b>7.276.286,47</b>	<b>9.486.787,47</b>
		<b>142.531.210,11</b>	<b>135.254.923,64</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.987.258,00		2.043.190,00
2. Steuerrückstellungen	948.308,80		1.175.764,05
3. sonstige Rückstellungen	2.165.609,62		2.668.847,49
		<b>5.101.176,42</b>	<b>5.887.801,54</b>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	183.078.948,24		196.437.344,44
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.987.172,17		13.275.343,09
3. erhaltene Anzahlungen	33.757.950,69		33.212.253,21
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.556.489,06		1.632.177,99
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.501.288,15		1.997.038,07
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	119.929.092,28		111.036.711,21
7. sonstige Verbindlichkeiten	49.178,72		248.236,28
		<b>352.860.119,31</b>	<b>357.839.104,29</b>
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
	<b>2.149.033,22</b>	<b>2.149.033,22</b>	<b>575.884,86</b>
		<b>502.641.539,06</b>	<b>499.557.714,33</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

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

in EUR	31.12.2022	31.12.2021
<b>1. UMSATZERLÖSE</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	91.151.049,40	88.713.336,02
b) aus Verkauf von Grundstücken	3.731.321,00	12.452.476,00
c) aus Betreuungstätigkeit	5.384.093,50	4.712.074,04
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	62.698,53	109.738,22
	<b>100.329.162,43</b>	<b>105.987.624,28</b>
<b>2. ERHÖHUNG (VJ: ERHÖHUNG) DES BESTANDES AN ZUM VERKAUF BESTIMMTEN GRUNDSTÜCKEN MIT UNFERTIGEN BAUTEN SOWIE UNFERTIGEN LEISTUNGEN</b>	<b>1.995.299,88</b>	<b>526.279,71</b>
<b>3. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE</b>	<b>593.259,89</b>	<b>395.763,61</b>
<b>4. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	48.157.913,27	46.055.103,85
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.136.287,98	5.273.243,46
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	126.127,25	265.365,52
	<b>49.420.328,50</b>	<b>51.593.712,83</b>
<b>5. PERSONALAUFWAND</b>		
a) Löhne und Gehälter	8.945,34	9.749,53
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	106.341,05	161.475,31
	<b>115.286,39</b>	<b>171.224,84</b>
<b>6. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN</b>	<b>19.428.457,83</b>	<b>18.671.035,74</b>
<b>7. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN</b>	<b>26.097.540,04</b>	<b>25.193.239,94</b>
<b>8. ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN</b>	<b>243.953,58</b>	<b>252.614,84</b>
<b>9. ERTRÄGE AUS GEWINNABFÜHRUNGSVERTRÄGEN</b>	<b>3.074.092,94</b>	<b>2.241.966,63</b>
<b>10. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE</b>	<b>4.218,24</b>	<b>3.425,90</b>
<b>11. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN</b>	<b>3.241.220,05</b>	<b>3.584.223,14</b>
<b>12. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG</b>	<b>646.349,08</b>	<b>692.965,65</b>
<b>13. ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>7.290.805,07</b>	<b>9.501.272,83</b>
<b>14. SONSTIGE STEUERN</b>	<b>14.518,60</b>	<b>14.485,36</b>
<b>15. JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>7.276.286,47</b>	<b>9.486.787,47</b>

# Anhang

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

## *I. Allgemeine Angaben*

Die WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH ist eine große Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Absatz 3 HGB mit Sitz in 34117 Kassel, Wolfsschlucht 18 und ist im Handelsregister B des Amtsgerichts Kassel unter der Registernummer HR B 2157 geführt.

Der Jahresabschluss per 31. Dezember 2022 wurde auf der Grundlage des HGB sowie unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des GmbHG aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt abweichend von § 266 und § 275 HGB nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt-VO) vom 05. Juli 2021. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet. Bei der Gliederung und der Bezeichnung der Abschlussposten sind die Besonderheiten der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft berücksichtigt. Bei Ausweis von Vorjahreswerten erfolgt die Angabe in Klammern ( ).

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022.

## *II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden*

Die Bewertungs- und Bilanzierungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

### **Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten**

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

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

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

Die Herstellungskosten umfassen Einzelkosten, Gemeinkosten für Fertigung sowie unter

Inanspruchnahme des §255 Abs. 2 S. 3 HGB Gemeinkosten für Verwaltung in angemessener Höhe.

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

Die planmäßige Abschreibung auf Wohn- und Geschäftsbauten erfolgt über 50 Jahre. Bei Wohnbauten sowie Geschäftsbauten, deren Restabschreibungsdauer am 1. Januar 1992 mehr als 50 Jahre betrug, wurde diese auf 50 Jahre verkürzt. Für andere Bauten erfolgt die Abschreibung über 25 Jahre.

Für nach dem 31. Dezember 2020 beginnende Modernisierungsmaßnahmen, wird die planmäßige Abschreibung für Teilmodernisierungsprojekte auf 20 Jahre und für Vollmodernisierungsprojekte auf 40 Jahre festgelegt; dabei geht die Verlängerung der Nutzungsdauer bei den Vollmodernisierungen mit den hohen Anforderungen an die energetische Effizienz sowie den Umfang der davon betroffenen Gewerke einher.

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

## Finanzanlagen

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

Die **Wertpapiere des Anlagevermögens** sind zu Anschaffungskosten angesetzt.

Die **Vorräte** sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die Herstellungskosten der **Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit unfertigen Bauten** sind auf Basis der Einzelkosten (Fremdleistungen) angesetzt.

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

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

Sämtliche **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** werden zum Nennwert angesetzt. Allen erkennbaren Risiken ist durch Wertberichtigungen Rechnung getragen.

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

Bei allen Einzelposten wurde das Niederstwertprinzip beachtet.

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

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

### **Latente Steuern**

Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis des kombinierten Ertragsteuersatzes der Gesellschaft von aktuell 29,125 %. Der kombinierte Ertragsteuersatz umfasst Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Solidaritätszuschlag. Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung würde in der Bilanz als passive latente Steuer angesetzt werden. Im Falle einer Steuerentlastung würde vom entsprechenden Aktivierungswahlrecht für aktive latente Steuern nach §274 Abs. 1 S. 2 HGB kein Gebrauch gemacht werden. Im Geschäftsjahr ergibt sich insgesamt eine – nicht bilanzierte – aktive latente Steuer.

Steuerlatenzen resultieren im Wesentlichen aus unterschiedlichen Wertansätzen von Anlagevermögen sowie der Rückstellungen.

## **Bilanzierung der Passivposten**

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

Die in den Geschäftsjahren 2007 und 2008 erworbenen eigenen Anteile von 53,09 % (19.496.400,00 EUR) ihres Stammkapitals werden gem. § 272 HGB offen von diesem abgesetzt.

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

Als Gehaltstrend wurden 0,0 % (Vorjahr 0,0 %), als Rententrend 2,0 % (Vorjahr 2,0 %) verwendet.

Es wird wie im Vorjahr von einer Fluktuation von 0 ausgegangen.

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

Für einen ehemaligen Geschäftsführer, dessen Versorgungszusage vor dem 1. Januar 1987 erteilt wurde und die ebenfalls über die Beamtenversorgungskasse Kurhessen-Waldeck, Kassel, abgewickelt wird, wird das Passivierungswahlrecht gem. Art. 28 EGHGB (Einführungsgesetz zum Handelsgesetzbuch) in Anspruch genommen. Die insofern nicht passivierte Pensionsverpflichtung beträgt 543 TEUR (Vorjahr 575 TEUR).

In 2022 hat die Gesellschaft an die Beamtenversorgungskasse Kurhessen-Waldeck, Kassel, Umlagezahlungen in Höhe von 175 TEUR für die Versorgungsansprüche geleistet.

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

**Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

### III. Erläuterungen zur Bilanz

#### Aktivseite

#### Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Folgenden dargestellt:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Restbuchwerte	
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2022	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. SACHANLAGEN</b>												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	883.705.134,68	16.092.055,85	1.823.817,34	7.647.029,46	905.620.402,65	475.016.024,39	19.157.370,03	1.043.487,16	27.903,47	493.157.810,73	412.462.591,92	408.689.110,29
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	31.769.962,02	5.521,22	0,00	-35.663,47	31.739.819,77	5.809.653,71	186.006,56	0,00	-27.903,47	5.967.756,80	25.772.062,97	25.960.308,31
3. technische Anlagen und Maschinen	128.460,10	0,00	0,00	0,00	128.460,10	23.992,90	8.277,13	0,00	0,00	32.270,03	96.190,07	104.467,20
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.479.170,73	4.974,55	5.452,83	0,00	2.478.692,45	2.160.626,24	76.804,11	5.452,83	0,00	2.231.977,52	246.714,93	318.544,49
5. Anlagen im Bau	8.316.935,90	3.931.041,77	0,00	-214.673,55	12.033.304,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.033.304,12	8.316.935,90
6. Bauvorbereitungskosten	584.309,25	157.378,79	0,00	-34.858,68	706.829,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	706.829,36	584.309,25
7. geleistete Anzahlungen	7.361.833,76	0,00	0,00	-7.361.833,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.361.833,76
	<b>934.345.806,44</b>	<b>20.190.972,18</b>	<b>1.829.270,17</b>	<b>0,00</b>	<b>952.707.508,45</b>	<b>483.010.297,24</b>	<b>19.428.457,83</b>	<b>1.048.939,99</b>	<b>0,00</b>	<b>501.389.815,08</b>	<b>451.317.693,37</b>	<b>451.335.509,20</b>
<b>II. FINANZANLAGEN</b>												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59	0,00	0,00	0,00	25.564,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.564,59	25.564,59
2. Beteiligungen	29.155,55	0,00	0,00	0,00	29.155,55	8.178,64	0,00	0,00	0,00	8.178,64	20.976,91	20.967,91
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11.424.551,40	0,00	0,00	0,00	11.424.551,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.424.551,40	11.424.551,40
	<b>11.479.271,54</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11.479.271,54</b>	<b>8.178,64</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.178,64</b>	<b>11.471.092,90</b>	<b>11.471.092,90</b>
	<b>946.440.862,33</b>	<b>20.190.972,18</b>	<b>1.829.270,17</b>	<b>0,00</b>	<b>964.802.564,34</b>	<b>483.634.260,23</b>	<b>19.428.457,83</b>	<b>1.048.939,99</b>	<b>0,00</b>	<b>502.013.778,07</b>	<b>462.788.786,27</b>	<b>462.806.602,10</b>

Auf die Herstellungskosten der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten sowie die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten sind in diesem Jahr TEUR 21 Zinsen für Fremdkapital angefallen.

## Finanzanlagen

Der Anteilsbesitz stellt sich wie folgt dar:

Gesellschaft	Beteiligungs- Quote	Höhe des Stammkapitals	Eigenkapital 31.12.2022	Jahresergebnis 2022- (nach EAV)
	%	TEUR	TEUR	TEUR
MET Medien- Energie-Technik GmbH, Kassel	100,00	100	22.311	4.973*)

\*Von dem im Geschäftsjahr 2022 angefallenen Gewinn wurden gemäß des Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages 3.074.092,94 EUR von der Wohnstadt übernommen.

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

## Umlaufvermögen

Die **unfertigen Leistungen** enthalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten von 29,1 Mio. EUR (i.V. 27,3 Mio. EUR). Im Übrigen umfassen die unfertigen Leistungen andere in Arbeit befindliche Aufträge der Stadtentwicklung in Höhe von 0,1 Mio. EUR (i.V. 0,3 Mio. EUR).

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

## Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

### Angaben zu Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen 2022

	Bilanzausweis			davon
	EUR (Vorjahr)	Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR (Vorjahr)	gegen Gesellschafter EUR (Vorjahr)	gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht EUR (Vorjahr)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	769.337,46 (856.096,88)	0,00 (0,00)	82.247,29 (64.149,93)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.795.649,26 (3.838.164,56)	0,00 (0,00)	1.412.773,54 (1.228.904,40)	0,00 (0,00)
sonstige Vermögensgegenstände	805.741,04 (542.798,51)	395.253,26 (409.195,39)	28.579,50 (5.120,21)	0,00 (0,00)
	<b>6.370.727,76</b> <b>(5.237.059,95)</b>	<b>395.253,26</b> <b>(409.195,39)</b>	<b>1.523.600,33</b> <b>(1.298.174,54)</b>	<b>0,00</b> <b>(0,00)</b>

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen gegen die Gesellschafterin, die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung (1.413 TEUR), und die Tochtergesellschaft MET Medien-Energie-Technik GmbH (3.383 TEUR).

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

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Vorauszahlungen für Instandhaltungsrücklagen diverser Eigentümergemeinschaften in Höhe von 395,2 TEUR mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Des Weiteren umfassen die sonstigen Vermögensgegenstände Forderungen aus Steuern in Höhe von 9,6 TEUR.

## **Passivseite**

### **Eigenkapital**

Das gezeichnete Kapital beträgt unverändert zum Vorjahr 17,2 Mio. EUR.

Die Gewinnrücklagen betragen 53,2 Mio. EUR (i.V. 52,2 Mio. EUR) nach Anpassung der gesellschaftsvertraglichen Rücklage aus dem Vorjahresergebnis in Höhe von 0,9 Mio. EUR.

### **Rückstellungen**

#### **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen**

Rückstellungspflichtige Pensionsverpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von 1.987 TEUR (Vorjahr 2.043 TEUR).

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren ergibt einen Wert in Höhe von 79,4 TEUR (Vorjahr 128,4 TEUR). Dieser Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB n.F. ausschüttungsgesperrt.

#### **Steuerrückstellungen**

Die Steuerrückstellungen umfassen Rückstellungen für die laufende Geschäftstätigkeit der Jahre 2021 und 2022.

#### **Sonstige Rückstellungen**

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. 0,6 Mio. EUR), Rückstellungen für Jahresabschlussarbeiten 0,1 Mio. EUR (i.V. 0,1 Mio. EUR), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen 0,9 Mio. EUR (i.V. 1,2 Mio. EUR).

# Verbindlichkeiten

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

## Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und deren Sicherung

	Bilanzausweis		Restlaufzeit		davon
	EUR (Vorjahr)	bis zu einem Jahr EUR (Vorjahr)	mehr als ein Jahr EUR (Vorjahr)	davon mehr als fünf Jahre EUR (Vorjahr)	durch Grundpfandrechte gesichert EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	183.078.948,24 (196.437.344,44)	10.398.235,94 (11.331.198,29)	172.680.712,30 (185.106.146,15)	138.919.329,17 (145.773.573,98)	180.608.318,17 (193.664.755,03)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.987.172,17 (13.275.343,09)	308.853,53 (311.577,13)	12.678.318,64 (12.963.765,36)	11.677.988,81 (11.908.083,40)	12.882.800,03 (13.169.331,65)
erhaltene Anzahlungen	33.757.950,69 (33.212.253,21)	30.979.837,56 (30.434.140,08)	2.778.113,13 (2.778.113,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.556.489,06 (1.632.177,99)	1.556.489,06 (1.632.177,99)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.501.288,15 (1.997.038,07)	1.501.288,15 (1.997.038,07)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	119.929.092,28 (111.036.711,21)	55.219.061,64 (40.895.423,95)	64.710.030,64 (70.141.287,26)	42.255.854,08 (47.980.867,86)	0,00 (0,00)
sonstige Verbindlichkeiten	49.178,72 (248.236,28)	49.178,72 (248.236,28)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<b>352.860.119,31</b> <b>(357.839.104,29)</b>	<b>100.012.944,60</b> <b>(86.849.791,79)</b>	<b>252.847.174,71</b> <b>(270.989.311,90)</b>	<b>192.853.172,06</b> <b>(205.662.525,24)</b>	<b>193.491.118,20</b> <b>(206.834.086,68)</b>

## Mitzugehörigkeit zu anderen Posten

	Bilanzausweis		davon
	EUR (Vorjahr)	gegenüber Gesellschaftern EUR (Vorjahr)	gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	183.078.948,24 (196.437.344,44)	8.726.284,54 (4.571.881,59)	463.815,86 (661.199,85)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.987.172,17 (13.275.343,09)	4.629.451,15 (4.714.274,29)	0,00 (0,00)
erhaltene Anzahlungen	33.757.950,69 (33.212.253,21)	597.893,45 (597.893,45)	4.500,00 (4.500,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.556.489,06 (1.632.177,99)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.501.288,15 (1.997.038,07)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	119.929.092,28 (111.036.711,21)	103.707.844,90 (97.811.546,86)	0,00 (0,00)
sonstige Verbindlichkeiten	49.178,72 (248.236,28)	0,00 (0,00)	0,00 (213.102,01)
	<b>352.860.119,31</b> <b>(357.839.104,29)</b>	<b>117.661.474,04</b> <b>(107.695.596,19)</b>	<b>468.315,86</b> <b>(878.801,86)</b>

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

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** betreffen mit 1,6 Mio. EUR kreditorische Debitoren und haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** beinhalten insbesondere vier Darlehen der Muttergesellschaft in Höhe von insgesamt 70.253 TEUR. Die Laufzeitenden der Darlehen sind der 25. Oktober 2022, der 1. April 2024, der 5. Dezember 2029 sowie der 30. September 2030 mit einer Verzinsung von 0,5 %, 0,64 % und 0,8 %. Hieraus resultiert ein Zinsaufwand in Höhe von 470 TEUR.

Außerdem entfallen 30.159 TEUR auf das Cash-Pooling mit der Muttergesellschaft sowie 16.147 TEUR auf das Cash-Pooling mit der Tochtergesellschaft MET. Weitere 3.296 TEUR entfallen auf Verbindlichkeiten aus Geschäftsbesorgung durch die Muttergesellschaft.

## *IV. Gewinn- und Verlustrechnung*

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** betreffen mit 28,1 Mio. EUR (i.V. 27,3 Mio. EUR) Erlöse aus Heiz- und Betriebskostenumlagen. Die Umsatzerlöse aus Grundmieten haben sich um 1,7 Mio. EUR erhöht, dies resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen nach Modernisierung und Anhebungen der Mieten im nicht mehr preisgebundenen Bestand.

Die **Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken** resultieren mit 3,7 Mio. EUR (i.V. 12,5 Mio. EUR) aus dem Verkauf von Grundstücken mit Wohnbauten des Anlagevermögens. Nach Abzug der darauf entfallenden Aufwendungen bzw. Buchwertabgänge verbleiben Buchgewinne in Höhe von 2,9 Mio. EUR (i.V. 7,2 Mio. EUR).

Die WOHNSTADT hat mit Wirkung ab 1. August 1994 einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Tochtergesellschaft MET geschlossen. Aus der Geschäftsbesorgung resultieren **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** in Höhe von 2,6 Mio. EUR (i.V. 2,3 Mio. EUR). Die übrigen Umsatzerlöse resultieren im Wesentlichen aus Stadtentwicklung von 2,8 Mio. EUR (i.V. 2,4 Mio. EUR).

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeiten liegt im Bundesland Hessen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** betreffen im Wesentlichen periodenfremde Erträge aus dem Eingang von bereits abgeschriebenen Forderungen mit 0,1 Mio. EUR und der Auflösung der pauschalen Wertberichtigung mit 0,2 Mio. EUR.

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

Der **Personalaufwand** enthält Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 100 TEUR (i.V. 153 TEUR).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten überwiegend das Honorar für die umfassende Geschäftsbesorgung durch die Nassauische Heimstätte in Höhe von 20.485 TEUR (i.V. 20.095 TEUR).

Die **Erträge aus Gewinnabführungsverträgen** beinhalten einen Teil des von der MET abzuführenden Jahresergebnisses 2022 in Höhe von 3.074.092,94 EUR. Der verbleibende Jahresüberschuss der MET von 4.973.466,00 EUR verbleibt in der Tochtergesellschaft.

Von den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** betreffen 831 TEUR (i.V. 571 TEUR) Zinsen für Geldanlagen verbundener Unternehmen.

Weiterhin sind Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von 55 TEUR (i.V. 145 TEUR) enthalten.

# V. Sonstige Angaben

## 1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die finanziellen Verpflichtungen aus Bau- und Modernisierungskosten für vergebene, aber noch nicht fertig gestellten Aufträgen, Versicherungen, Mieten, bürotechnische Anlagen sowie Erbbauzinsen ergeben sich wie folgt:

	31.12.2022 Mio. EUR	31.12.2021 Mio. EUR
Fälligkeit bis ein Jahr	10,1	8,9
Fälligkeit mehr als ein Jahr	6,3	8,3
davon Fälligkeit mehr als fünf Jahre	3,2	2,9
<b>SUMME</b>	<b>16,4</b>	<b>17,2</b>

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

### Mietkautionen

Von Mietern geleistete Mietkautionen von 12,6 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 250.502.075,23 EUR (i.V. 238.549.896,67 EUR). Die per 31. Dezember 2022 nicht verwendeten Mittel betragen 8.995.797,59 EUR (i.V. 6.148.910,48 EUR).

## 2. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Die Gesellschaft unterhält Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen im Rahmen der Geschäftsbesorgung durch die Nassauische Heimstätte in Höhe von 20.485 TEUR (i.V. 20.095 TEUR) und der MET in Höhe von 2.538 TEUR.

Des Weiteren bestehen vier Darlehen mit der Muttergesellschaft.

### **3. Konzernverhältnisse**

Die Gesellschaft hat mit Wirkung ab dem 1. Januar 2006 einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit dem Mutterunternehmen Nassauische Heimstätte geschlossen.

Die WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH ist ein mit der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, verbundenes Unternehmen und wird in den Konzernabschluss der Nassauischen Heimstätte zum 31. Dezember 2022 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.

### **4. Zahl der Arbeitnehmer (Jahresdurchschnitt gem. § 267 Abs. 5 HGB)**

Mit Wirkung ab dem 1. Januar 2006 hat die Gesellschaft mit der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft einen Geschäftsbesorgungsbetrag geschlossen. Die Gesellschaft hat ausschließlich vier (i.V. vier) geringfügig Beschäftigte.

### **5. Gesamthonorar des Abschlussprüfers**

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

## 6. Geschäftsführung

Dr. Thomas Hain

– Leitender Geschäftsführer –

**Unternehmensbereiche:**

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

**Kompetenzcenter:**

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

**Stabsbereich:**

Coaching und Mentoring (ab 01. Januar 2022)

**Krisenstab**

Referent des leitenden Geschäftsführers

Dr. Constantin Westphal

– Geschäftsführer –

Regionalcenter Frankfurt  
Regionalcenter Kassel  
Regionalcenter Offenbach  
Regionalcenter Wiesbaden

**Unternehmensbereich:**

Projektentwicklung, Akquisition & Vertrieb  
Zentrale Services Immobilienmanagement

**Stabsbereich:**

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

Monika Fontaine-Kretschmer

– Geschäftsführerin –

**Unternehmensbereiche:**

Modernisierung / Großinstandhaltung  
Neubau  
Stadtentwicklung

**Kompetenzcenter:**

Einkauf und Vertragsmanagement

**Stabsbereich:**

Technisches Qualitätsmanagement

## **7. Gesamtbezüge der Geschäftsführung und früherer Organmitglieder**

Die Gesamtbezüge früherer Geschäftsführer bei der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2022 betragen 32.231,52 EUR.

Die Pensionsrückstellung für zwei ehemalige Geschäftsführer beträgt 1.987 TEUR.

## **8. Ergebnisverwendungsvorschlag**

Die Geschäftsführung schlägt vor, die gesellschaftsvertragliche Rücklage gemäß Gesellschaftsvertrag um 727.628,65 EUR zu erhöhen und den verbleibenden Jahresüberschuss des Jahres 2022 in Höhe von 6.548.657,82 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

## **9. Nachtragsbericht**

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

Kassel, den 31. März 2023

**Dr. Thomas Hain**

**Monika Fontaine-Kretschmer**

**Dr. Constantin Westphal**

# *Bestätigungsvermerk*

des unabhängigen Abschlussprüfers

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

## *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 01. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

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

Frankfurt am Main, 18. April 2023

**Domizil-Revisions AG**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

**Brünnler-Grötsch**

Wirtschaftsprüfer

**Schultze**

Wirtschaftsprüfer