



*Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt*

Unternehmensbericht 2022

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Finanzbericht 2022



Lagebericht

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

1. Grundlagen des Unternehmens

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

Der Verwaltungssitz der Nassauische Heimstätte, Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH ist Frankfurt am Main.

Darüber hinaus gehören folgende Gesellschaften zum Konzern:

WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel

NH ProjektStadt GmbH, Frankfurt am Main

MET Medien-Energie-Technik GmbH, Kassel

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

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

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

2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaft in Deutschland

Konjunkturelle Lage: Geprägt von Ukraine-Krise und Inflation

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

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

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

→ Vgl. Jahresgutachten, Seite 17

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

→ Vgl. Jahresgutachten, Seite 18

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

→ Vgl. Jahresgutachten, Seite 16ff.

Euro-Raum: Aufschwung nur bis Sommer

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

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

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

→ Vgl. Jahresgutachten, Seite 36

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

→ [Vgl. Jahresgutachten, Seite 39](#)

Deutsche Volkswirtschaft: BIP erreicht 2022 Vorkrisenniveau

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

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

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

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

Arbeitsmarkt erholt sich weiter von der Corona-Krise

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

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

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

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

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

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

Quelle:

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

Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

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

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

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

Umland der Ballungszentren wird für Familien mit Kindern attraktiv

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

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

Wertschöpfungsbeitrag der Wohnungswirtschaft bei 11 %

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

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

Energie ist der Kostentreiber

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

Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 190 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 32 % 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): [Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2022 des Rates der Immobilienweisen](#)

3. Geschäftsverlauf in den einzelnen Sparten

Wohnungsverwaltung

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

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

Das Wohnungsangebot für Mietparteien mit niedrigem bis mittlerem Einkommen im preisgebundenen, wie im preisfreien Wohnungsbestand wird aufgrund dieser Situation deshalb weiterhin eine wichtige Aufgabe unseres Unternehmens bleiben. Sowohl bei der Neubau- wie auch bei der Bestandspolitik sind hierbei die spezifischen regionalen

Besonderheiten und der Bedarf der Zielgruppen, insbesondere aufgrund der demografischen Veränderungen der Bevölkerungsstruktur, von besonderer Bedeutung.

Die Verknappungstendenzen des Wohnungsmarktes in unserem Geschäftsgebiet spiegeln sich in der Zahl der Wohnungswechsel und v.a. in der Leerstandsquote wider. Die niedrige durchschnittliche Fluktuationsquote der Mieter ist mit 5,2 % gegenüber dem Vorjahr fast unverändert geblieben. Unsere 3-Monats-Leerstände sind mit 1,5 % geringfügig gefallen und resultieren hauptsächlich aus dem umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm. Der durch die Ausstattung oder Lage der Wohnungen marktbedingte Leerstand liegt bei lediglich 0,4 % des Wohnungsbestandes, was fast Vollvermietung bedeutet.

Der stetig alternde Wohnungsbestand erfordert weiterhin hohe Bestandsinvestitionen. Im Berichtsjahr wurden einschließlich Eigenleistungen der Regiebetriebe 74,2 Mio. EUR für nicht mietwirksame Instandhaltungsmaßnahmen aufgewandt, davon Fremdkosten in Höhe von 72,4 Mio. EUR. In aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen wurden darüber hinaus 60,6 EUR investiert. Die Investitionen je qm Wohnfläche betragen 49,14 EUR.

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

Portfolioentwicklung

Im Rahmen der Portfolioentwicklung erfolgten im Jahr 2022 folgende Besitzübergänge:

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

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

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

2022 erfolgte der Verkaufsstart für 224 Eigentumswohnungen im Umlaufvermögen im Schönhof-Viertel in Frankfurt am Main. Aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung infolge des Ukrainekrieges, insbesondere der enorm gestiegenen Lebenshaltungskosten und der Kreditzinsen, gestalten sich diese Verkäufe schwierig.

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

Geschäftsbesorgung Wohnstadt

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

Neubautätigkeit – Anlagevermögen

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

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

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

Neubautätigkeit – Umlaufvermögen

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

Modernisierungstätigkeit und Gebäudeaufstockungen – Anlagevermögen

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

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

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

Stadtentwicklung

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

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

4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens

Vermögenslage

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

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

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

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

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

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

Finanzlage

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

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung:

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

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

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

Die Finanzlage ist geordnet und die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

Ertragslage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Das Zinsergebnis ist konstant geblieben.

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

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

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

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

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und der Lage des Unternehmens

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

5. Risikobericht

Beschreibung des Risikofrüherkennungssystems

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

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

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

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

Zum Internen Kontrollsystem (IKS) der Unternehmensgruppe gehören organisatorische Regelungen und Maßnahmen zur Einhaltung gesetzlicher, untergesetzlicher und unternehmerischer Vorgaben sowie Anweisungen zur Steuerung und Sicherstellung der

betrieblichen Abläufe und der Erfüllung compliance-relevanter Erfordernisse. Prüfungen erfolgen durch die Innenrevision, ggf. durch den Compliance-Beauftragten.

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

Risiken

Die Risiken in der Gesellschaft sind nach Relevanz absteigend gegliedert:

Regulatorische und rechtliche Risiken

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

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

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

Umfeld- und marktbezogene Risiken

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

Darüber hinaus besteht auf der Finanzierungsseite das Risiko, dass die Kapitalbeschaffung durch die Entwicklung der Kapitalmarktzinsen beeinträchtigt werden könnte. Die

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

Risiken aus den Projekten

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

Risiken aus der Geschäftstätigkeit

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

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

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

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

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

Finanzielle Risiken

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Insgesamt geht die Geschäftsführung von keinen bestandsgefährdenden Risiken aus.

Chancen

Die Chancen in der Gesellschaft sind nach Relevanz absteigend gegliedert:

Umfeld- und marktbezogene Chancen

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

Chancen aus der Geschäftstätigkeit

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

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

Finanzielle Chancen

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

6. Nachhaltigkeitsbericht

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

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

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

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

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

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

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

7. Prognosebericht

Das Bestandsinvestitionsprogramm wird auch in den kommenden Jahren auf hohem Niveau fortgesetzt. Im Jahr 2023 sind bei der Nassauischen Heimstätte Fremdkosten für Instandhaltung in Höhe von 74,3 Mio. EUR und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 58,6 Mio. EUR (reguläre Modernisierung inkl. energetisches Modernisierungsprogramm aus Eigenkapital-Erhöhung) geplant. Die Investitionen werden den Ausstattungs- sowie Energiestandard unserer Wohnungen und damit deren Vermietbarkeit weiter verbessern. Die Konkurrenzfähigkeit des Unternehmens und dessen wirtschaftliche Stabilität werden hierdurch gesichert. Flankiert werden die baulichen Erneuerungsinvestitionen durch Maßnahmen der sozialen Stabilisierung der Siedlungsstrukturen im Rahmen von Quartiersentwicklungen unter möglicher Inanspruchnahme des Programms „Sozialer Zusammenhalt“.

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

Weiterhin ist der Baubeginn von 316 Wohnungen im Umlaufvermögen geplant.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Frankfurt am Main, den 31. März 2023

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

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

Entgelttransparenzgesetz:

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

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

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

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

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

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

Bilanz

zum 31.12.2022

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

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

Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

Anhang

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

I. Allgemeine Angaben

Die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung ist eine große Gesellschaft gemäß § 267 Absatz 3 HGB mit Sitz in 60594 Frankfurt am Main, Schaumainkai 47 und ist im Handelsregister B des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Registernummer HR B 6712 geführt.

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

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

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

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertungs- und Bilanzierungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten

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

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

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

Die Herstellungskosten umfassen Einzelkosten, Gemeinkosten für Fertigung sowie unter Inanspruchnahme des § 255 Abs. 2 S. 3 HGB Gemeinkosten für Verwaltung in angemessener Höhe.

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

Die planmäßige Abschreibung auf Wohn- und Geschäftsbauten erfolgt über 50 Jahre. Bei Wohnbauten sowie Geschäftsbauten, deren Restabschreibungsdauer am 1. Januar 1992 mehr als 50 Jahre betrug, wurde diese auf 50 Jahre verkürzt. Für andere Bauten erfolgt die Abschreibung über 25 Jahre. Für nach dem 31. Dezember 2020 beginnende Modernisierungsmaßnahmen, wird die planmäßige Abschreibung für Teilmodernisierungsprojekte auf 20 Jahre und für Vollmodernisierungsprojekte auf 40 Jahre festgelegt; dabei geht die Verlängerung der Nutzungsdauer bei den Vollmodernisierungen mit den hohen Anforderungen an die energetische Effizienz sowie den Umfang der davon betroffenen Gewerke einher.

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

Die **geleisteten Anzahlungen** sind zum Nennwert angesetzt.

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

Bei einer voraussichtlich dauerhaften Wertminderung erfolgt eine Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

Die **Wertpapiere des Anlagevermögens** werden mit den Anschaffungskosten angesetzt.

Die **sonstigen Ausleihungen** sind zum Nennbetrag abzüglich Tilgung bilanziert; zinslose Ausleihungen sind zum Barwert angesetzt.

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

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

Der niedrigere beizulegende Wert bei den **unfertigen Leistungen** aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten ergibt sich aus einem Bewertungsabschlag für den nicht umlagefähigen Anteil, der auf leerstehende Wohnungen entfällt.

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

Die **geleisteten Anzahlungen** sind zum Nennwert angesetzt.

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

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

Bei allen Einzelposten wurde das Niederstwertprinzip beachtet.

Guthaben bei Kreditinstituten sowie der Kassenbestand werden zu Nennwerten angesetzt. Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten umfasst Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Latente Steuern

Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis des kombinierten Ertragsteuersatzes der Gesellschaft von aktuell 31,630 %. Der kombinierte Ertragsteuersatz umfasst Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Solidaritätszuschlag. Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung würde in der Bilanz als passive latente Steuer angesetzt werden. Im Falle einer Steuerentlastung würde vom entsprechenden Aktivierungswahlrecht für aktive latente Steuern nach § 274 Abs. 1 S. 2 HGB kein Gebrauch gemacht werden. Im Geschäftsjahr ergibt sich insgesamt eine – nicht bilanzierte – aktive latente Steuer.

Steuerlatenzen resultieren im Wesentlichen aus unterschiedlichen Wertansätzen von Anlagevermögen und Rückstellungen sowie steuerlichen Verlustvorträgen.

Bilanzierung und Bewertung der Passivposten

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

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

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

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

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

In Fällen, in denen Mitarbeiter der Nassauischen Heimstätte einen Altersteilzeitvertrag abschließen konnten, kamen nachstehende Regelungen zum Einsatz. Die Mitarbeiter arbeiten während der ersten Phase ihrer Altersteilzeit (Arbeitsphase) zu 100 % und sind während der zweiten Phase von der Arbeitsleistung freigestellt (Freistellungsphase), sogenanntes Blockmodell. Die Mitarbeiter erhalten während der gesamten Altersteilzeit-Phase die Hälfte ihres bisherigen Entgelts sowie zusätzliche Aufstockungsbeträge in Höhe von 35 % (inkl. Arbeitgeberbeiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung). Die Dauer der Altersteilzeit beträgt dabei höchstens sechs Jahre.

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

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

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

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

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

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

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

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt und bewertet.

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

III. Erläuterungen zur Bilanz

Aktivseite

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Folgenden dargestellt:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen				Restbuchwerte	
	01.01.22	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.22	01.01.22	Zugänge	Abgänge	31.12.22	31.12.22	31.12.21
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE											
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	8.845.405,78	271.888,10	0,00	0,00	9.117.293,88	8.057.716,78	257.955,10	0,00	8.315.671,88	801.622,00	787.689,00
II. SACHANLAGEN											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.747.044.911,31	80.557.584,90	963.206,31	134.228.164,74	2.960.867.454,64	1.063.662.652,31	58.290.152,08	625.531,28	1.121.327.273,11	1.839.540.181,53	1.683.382.259,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	131.651.591,85	202.033,07	0,00	-22.443.393,18	109.410.231,74	25.666.966,73	3.324.473,07	0,00	28.991.439,80	80.418.791,94	105.984.625,12
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.831.159,03	0,00	345.122,63	0,00	7.486.036,40	0,00	0,00	0,00	0,00	7.486.036,40	7.831.159,03
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	972.729,02	0,00	0,00	0,00	972.729,02	0,00	0,00	0,00	0,00	972.729,02	972.729,02
5. technische Anlagen und Maschinen	353.528,79	17.103,06	0,00	0,00	370.631,85	76.488,79	38.437,06	0,00	114.925,85	255.706,00	277.040,00
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.120.270,21	2.371.701,94	374.267,11	0,00	16.117.705,04	9.579.738,21	1.904.329,33	213.421,50	11.270.646,04	4.847.059,00	4.540.532,00
7. Anlagen im Bau	190.989.431,84	70.843.230,19	0,00	-105.543.374,31	156.289.287,72	0,00	0,00	0,00	0,00	156.289.287,72	190.989.431,84
8. Bauvorbereitungskosten	9.406.331,48	12.461.053,01	0,00	-311.394,38	21.555.990,11	0,00	17.505,84	0,00	17.505,84	21.538.484,27	9.406.331,48
9. geleistete Anzahlungen	83.076.389,54	30.489.051,83	0,00	-1.735.677,67	111.829.763,70	0,00	0,00	0,00	0,00	111.829.763,70	83.076.389,54
	3.185.446.343,07	196.941.758,00	1.682.596,05	4.194.325,20	3.384.899.830,22	1.098.985.846,04	63.574.897,38	838.952,78	1.161.721.790,64	2.223.178.039,58	2.086.460.497,03
III. FINANZANLAGEN											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	125.778.214,82	2.000,00	0,00	0,00	125.780.214,82	0,00	0,00	0,00	0,00	125.780.214,82	125.778.214,82
2. Beteiligungen	2.258.181,85	0,00	0,00	0,00	2.258.181,85	1.725.588,47	0,00	0,00	1.725.588,47	532.593,38	532.593,38
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	29.845.523,39	0,00	0,00	0,00	29.845.523,39	0,00	0,00	0,00	0,00	29.845.523,39	29.845.523,39
4. sonstige Ausleihungen	77.613,43	0,00	5.477,25	0,00	72.136,18	0,00	0,00	0,00	0,00	72.136,18	77.613,43
	157.959.533,49	2.000,00	5.477,25	0,00	157.956.056,24	1.725.588,47	0,00	0,00	1.725.588,47	156.230.467,77	156.233.945,02
	3.352.251.282,34	197.215.646,10	1.688.073,30	4.194.325,20¹⁾	3.551.973.180,34	1.108.769.151,29	63.832.852,48	838.952,78	1.171.763.050,99	2.380.210.129,35	2.243.482.131,05

Finanzanlagen

Der Anteilsbesitz stellt sich wie folgt dar:

Gesellschaft	Beteiligungs- Quote	Höhe des Stammkapitals	Eigenkapital 31.12.2022	Jahresergebnis 2022
	in %	in TEUR	in TEUR	in TEUR
NH ProjektStadt GmbH Frankfurt am Main ²⁾	100,00	200	36.300	0
Bauland-Offensive Hessen GmbH Frankfurt/Main	100,00	200	143	-2
WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel ¹⁾	88,95	36.723	142.531	7.276
Garagen- Bau- und Betriebs GmbH, Frankfurt/Main	60,00	26	6.091	52
Wohnungsgesellschaft Dietzenbach mbH, Dietzenbach ³⁾	33,33	5.132	3.941	-99

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

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

³⁾ Stand vom 31. Dezember 2021

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

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

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Die **unfertigen Leistungen** enthalten im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten von 92,8 Mio. EUR (i.V. 89,2 Mio. EUR).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Angaben zu Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen 2022

	Bilanzausweis			davon
	EUR (Vorjahr)	Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR (Vorjahr)	gegen Gesellschafter EUR (Vorjahr)	gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht EUR (Vorjahr)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	965.725,51 (1.028.592,39)	0,00 (0,00)	412.545,82 (379.907,25)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	104.702.129,81 (108.548.820,55)	64.710.030,64 (70.141.287,26)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
sonstige Vermögensgegenstände	8.989.573,47 (4.410.079,67)	7.215.113,97 (2.899.982,75)	0,00 (0,00)	27.646,45 (27.646,45)
	114.657.428,79 (113.987.492,61)	71.925.144,61 (73.041.270,01)	412.545,82 (379.907,25)	27.646,45 (27.646,45)

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen debitorische Kreditoren in Höhe von 760 TEUR, Forderungen aus Steuern in Höhe von 3.959 TEUR und geleistete Kauttionen von 2.745 TEUR (i.V. 2.730 TEUR) für Baustelleneinrichtung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Passivseite

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital beträgt unverändert zum Vorjahr 127,4 Mio. EUR.

Rücklagen

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt unverändert zum Vorjahr 392,8 Mio. EUR.

Gewinnrücklagen

Mit Wirkung des Beschlusses der 37. Sitzung der Gesellschafterversammlung vom 21. Juli 2022 sind 1,1 Mio. EUR des Jahresüberschusses 2021 an die Gesellschafter ausgeschüttet worden. Die verbleibenden 41,7 Mio. EUR sind in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt worden.

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Rückstellungspflichtige Pensionsverpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von 6.158 TEUR (i.V. 6.355 TEUR).

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren ergibt einen Wert in Höhe von 265,8 TEUR (i.V. 420,3 TEUR). Dieser Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB n.F. ausschüttungsgesperrt.

Steuerrückstellungen

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

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten vor allem Rückstellungen für Personalkosten aus rückständigem Urlaub sowie aus Mehrarbeit von 2,7 Mio. EUR (i.V. 2,6 Mio. EUR), unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung nach § 249 HGB von 8,6 Mio. EUR (i.V. 10,8 Mio. EUR), Rückstellungen aus Gewährleistungen von 1,3 Mio. EUR (i.V. 1,6 Mio. EUR), Altersteilzeit von 2,5 Mio. EUR (i.V. 2,4 Mio. EUR), Rückstellungen für noch anfallende Baukosten von 1,0 Mio. EUR (i.V. 1,2 Mio. EUR), sowie Rückstellungen für ausstehende Rechnungen für in 2022 erbrachte Leistungen von 0,8 Mio. EUR (i.V. 1,0 Mio. EUR).

Verbindlichkeiten

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

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und deren Sicherung

	Bilanzausweis			Restlaufzeit	davon
	EUR (Vorjahr)	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	davon mehr als fünf Jahre	durch Grundpfandrechte gesichert
		EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.061.453.441,02 (922.109.462,49)	41.656.234,60 (39.679.228,01)	1.019.797.206,42 (882.430.234,48)	758.765.380,35 (733.717.774,73)	766.796.214,65 (647.779.767,79)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	440.359.318,29 (418.044.486,45)	6.426.671,78 (10.048.815,21)	433.932.646,51 (407.995.491,24)	405.181.272,83 (388.126.687,17)	165.343.724,18 (172.655.644,11)
	1.501.812.759,31 (1.340.153.948,94)	48.082.906,38 (49.728.043,22)	1.453.729.852,93 (1.290.425.725,72)	1.163.946.653,18 (1.121.844.461,90)	932.139.938,83 (820.435.411,90)

Mitzugehörigkeit zu anderen Posten

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

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

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** betreffen mit 7,8 Mio. EUR kreditorische Debitoren und haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Es bestehen **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** gegen Gesellschafter in Höhe von 3,1 TEUR (i.V. 35,7 TEUR). Sämtliche Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

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

Von den **sonstigen Verbindlichkeiten** bestehen im Wesentlichen aus Steuern 1,2 Mio. EUR (i.V. 2,1 Mio. EUR).

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

IV. Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** betreffen mit 93,6 Mio. EUR (i.V. 89,9 Mio. EUR) Erlöse aus Heiz- und Betriebskostenumlagen. Die Umsatzerlöse aus Grundmieten haben sich um 8,1 Mio. EUR erhöht, dies resultiert im Wesentlichen aus Neuvermietungen, Mieterhöhungen auf Grund von Anhebungen der Mieten von nicht mehr preisgebundenen Wohnungen und Modernisierung.

Die **Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken** resultieren aus dem Verkauf von Grundstücken mit Wohnbauten des Anlagevermögens in Höhe von 3,0 Mio. EUR daraus verbleiben Buchgewinne in Höhe von 2,7 Mio. EUR. (i.V. 7,5 Mio. EUR).

Die Nassauische Heimstätte hat mit Wirkung ab dem 12. Dezember 2016 einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH geschlossen. Daraus resultieren **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** mit 25,5 Mio. EUR (i.V. 24,3 Mio. EUR). Aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der NH ProjektStadt GmbH ergeben sich Umsatzerlöse von 0,3 Mio. EUR (i.V. 0,3 Mio. EUR).

Die **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen** umfassen neben den Erlösen aus Pachtverträgen (23 TEUR, i.V. 21 TEUR) auch Erlöse aus Erbbauzinsen (99 TEUR, i.V. 99 TEUR) und Provisionen für Funktechnik und Zigarettenautomaten (160 TEUR, i.V. 103 TEUR). Die Gesellschaft erhält von der MET ein Nutzungsentgelt für die Netznutzung der Breitbandkabelnetze (1,6 Mio. EUR, i.V. 1,6 Mio. EUR).

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeiten liegt im Bundesland Hessen.

Die **aktivierten Eigenleistungen** setzen sich aus eigenen Architekten- (8,4 Mio. EUR) und kaufmännischen Verwaltungsleistungen (2,2 Mio. EUR) zusammen.

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

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

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

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

Die **Erträge aus Gewinnabführungsverträgen** betreffen die Übernahme des Jahresüberschusses des Tochterunternehmens NH ProjektStadt GmbH aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrags in Höhe von 0,8 Mio. EUR.

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

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

V. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestehen am Bilanzstichtag aus grundbuchlichen Sicherheiten für Verbindlichkeiten des verbundenen Unternehmens WOHNSTADT (Restschuld zum 31. Dezember 2022: 3.727.762,73 EUR). Die Nassauische Heimstätte hat das Darlehen zum Erwerb eigener Anteile von der Wohnstadt übernommen und durch die Ausgabe eines internen Darlehens an die Wohnstadt ersetzt.

Die WOHNSTADT hat bislang alle Raten fristgerecht an die Kreditinstitute zurückgezahlt, so dass davon auszugehen ist, dass die WOHNSTADT die Verpflichtungen auch weiterhin vertragsgemäß erfüllt. Mit einer Inanspruchnahme der Nassauischen Heimstätte ist folglich nicht zu rechnen.

Auf Grund der regelmäßig erfolgten Tilgung von Darlehen der Wohnstadt, die auf Bestandsobjekten der Nassauischen Heimstätte besichert sind, hat sich der Beleihungsauslauf dieser Sicherheiten erheblich verbessert. Diese freien Beleihungsspielräume wurden für eine umfangreiche Beleihungsoptimierung bei der Wohnstadt genutzt, in dem ein Sicherheitentausch vorgenommen wurde. Der Großteil der von der Helaba an die Wohnstadt ausgereichten Darlehen ist nun in den Grundbüchern der Nassauischen Heimstätte gesichert und die für diese Darlehen ursprünglich bestellten kleinteiligen und komplexen Grundschulden auf Beständen der Wohnstadt konnten gelöscht werden.

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen beläuft sich auf 583,5 Mio. EUR.

Die finanziellen Verpflichtungen aus vergebenen Aufträgen für fertige und unfertige Bau-, Bauträger-, Modernisierung- und Großinstandhaltungsmaßnahmen, Versicherungen, Mieten, bürotechnische Anlagen sowie Erbbauzinsen ergeben sich wie folgt:

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

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

3. Treuhandvermögen

Die Gesellschaft ist als Sanierungs- und Entwicklungsträger bestätigt (§§ 158, 167 Baugesetzbuch). Die von den Städten und Gemeinden übertragenen Aufgaben erfüllt sie als deren Treuhänder. Außerdem wird für eine Stadt im Rahmen einer kaufmännischen Projektabwicklung ein Treuhandvermögen geführt. Die bis zum 31. Dezember 2022 durchgeführten Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen umfassen einschließlich der Treuhandvermögen bzw. -verbindlichkeiten noch abzurechnende Einnahmen und Verwendungen von insgesamt 139.951.530,07 EUR (i.V. 231.235.041,32 EUR). Die per 31. Dezember 2022 nicht verwendeten Mittel betragen 4.509.323,61 EUR (i.V. 4.651.793,91 EUR).

4. Mietkautionen

Von Mietern geleistete Mietkautionen von 41,1 Mio. EUR werden getrennt vom eigenen Vermögen der Gesellschaft auf einem separaten Treuhandsammelkonto verwahrt.

5. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Die Nassauische Heimstätte hat mit Wirkung ab dem 1. Januar 2006 einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH geschlossen. Daraus resultieren **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** mit 25,5 Mio. EUR (i.V. 24,3 Mio. EUR). Aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der NH ProjektStadt GmbH ergeben sich Umsatzerlöse von 0,3 Mio. EUR (i.V. 0,3 Mio. EUR).

Des Weiteren bestehen drei Darlehen zwischen der WOHNSTADT und der Gesellschaft.

6. Gesamthonorar des Abschlussprüfers

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

7. Zahl der Arbeitnehmer (Jahresdurchschnitt gem. § 267 Abs. 5 HGB)

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Arbeitnehmer betrug 835 (i.V. 801) zuzüglich 20 (i.V. 20) Auszubildenden; die Zahl der nebenamtlichen Hauswarte betrug 5 (i.V. 5). Von den 835 Beschäftigten entfallen auf Angestellte 730 sowie auf gewerbliche Arbeitnehmer 105.

8. Mitglieder des Aufsichtsrats

Tarek Al-Wazir

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

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

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

Jens Bersch

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

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

Oliver Baltes

Leiter Fachbereich ERP-Systeme, Nassauische
Heimstätte
Arbeitnehmervertreter

Dagmar Brinkmann

Ministerialrätin, Hessisches Ministerium der
Finanzen, Wiesbaden
Land Hessen

Dr. Michael Bruder

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

Ulrich Caspar

Präsident IHK Frankfurt, Frankfurt
Land Hessen

Elmar Damm

Ministerialdirigent, Hessisches Ministerium der
Finanzen, Wiesbaden
Land Hessen

Uwe Eckart

Kompetenzcenter Recht, Justiziar, Nassauische
Heimstätte
Arbeitnehmervertreter

Hildegard Förster-Heldmann

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden
Land Hessen

Guido Jurock

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

Dr. Johannes Kalusche

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

Heiko Kasseckert

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden
Land Hessen

Hermann-Josef Klüber (bis 21. Juli 2022)

Regierungspräsident, Regierungspräsidium
Kassel
Land Hessen

Wolfgang Koberg

Leiter Servicecenter Frankfurt 1, Nassauische
Heimstätte
Arbeitnehmervertreter

Sebastian Papke

Stadtverordneter, Stadt Frankfurt am Main
Stadt Frankfurt am Main

Dr. Frank Roland

Ministerialrat, Hessisches Ministerium der Finanzen,
Wiesbaden
Land Hessen

Simone Stock

Fachbereich Personal, Ausbildung, Nassauische
Heimstätte
Arbeitnehmervertreter

Ulrich Türk

Leiter Fachbereich Stadtentwicklung Hessen
Nord, Nassauische Heimstätte
Arbeitnehmervertreter

Elke Voitl

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

Astrid Wallmann (bis 13. September 2022)

Präsidentin des Hessischen Landtags, Wiesbaden
Land Hessen

Mark Weinmeister (seit 21. Juli 2022)

Regierungspräsident, Regierungspräsidium Kassel
Land Hessen

9. Mitglieder der Geschäftsführung

Dr. Thomas Hain

– Leitender Geschäftsführer –

Unternehmensbereiche:

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

Kompetenzcenter:

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

Stabsbereich:

Coaching und Mentoring (ab 01. Januar 2022)

Krisenstab

Referent des leitenden Geschäftsführers

Dr. Constantin Westphal

– Geschäftsführer –

Regionalcenter Frankfurt
Regionalcenter Kassel
Regionalcenter Offenbach
Regionalcenter Wiesbaden

Unternehmensbereich:

Projektentwicklung, Akquisition & Vertrieb
Zentrale Services Immobilienmanagement

Stabsbereich:

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

Monika Fontaine-Kretschmer

– Geschäftsführerin –

Unternehmensbereiche:

Modernisierung / Großinstandhaltung
Neubau
Stadtentwicklung

Kompetenzcenter:

Einkauf und Vertragsmanagement

Stabsbereich:

Technisches Qualitätsmanagement

10. Gesamtbezüge des Aufsichtsrates, der Geschäftsführung und früherer Organmitglieder

Die Bezüge des Aufsichtsrates betragen 24.055,02 EUR.

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

Für ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene sind im Geschäftsjahr 2022 Aufwendungen in Höhe von 324.376,11 EUR angefallen. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene betragen 5,1 Mio. EUR (i.V. 5,3 Mio. EUR).

11. Konzernabschluss

Die Nassauische Heimstätte stellt einen Konzernabschluss und einen Konzernlagebericht gemäß § 290 HGB für den kleinsten und größten Konsolidierungskreis auf, die im Bundesanzeiger veröffentlicht werden. In den Konzernabschluss und Konzernlagebericht werden die WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel, die NH ProjektStadt GmbH, Frankfurt am Main und die MET Medien-Energie-Technik GmbH, Kassel, einbezogen.

12. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Jahres 2022 in Höhe von 10.836.960,87 EUR wie folgt zu verwenden:

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

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

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

13. Nachtragsbericht

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

Frankfurt am Main, den 31. März 2023

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

Bestätigungsvermerk

des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die zum Datum dieses Bestätigungsvermerks erlangten sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

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

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

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus

sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil

zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Frankfurt am Main, den 18. April 2023

Domizil-Revisions AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Brünnler-Grötsch
Wirtschaftsprüfer

Schultze
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH hat sich in seinen Sitzungen durch regelmäßige schriftliche und mündliche Berichte der Geschäftsführung über die Entwicklung der Lage der Gesellschaft und des Konzerns unterrichtet und von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Im Jahr 2022 kam der Aufsichtsrat zu drei Sitzungen und sechs Ausschusssitzungen zusammen. Außerdem wurde eine Gesellschafterversammlung durchgeführt.

Herr MdL Heiko Kasseckert hat an keiner Sitzung teilgenommen.

Die Domizil-Revisions AG, Frankfurt am Main, hat den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht geprüft und keine Beanstandungen erhoben (Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk).

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

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

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2022 geleistete Arbeit.

gez. Staatsminister Al-Wazir
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Frankfurt am Main, den 13.07.2023

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. Inserierte Wiedervermietungsmieten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 3,5 % auf durchschnittlich 9,29 EUR/m². Im Vergleich zu den Jahren 2016 bis 2018 hat sich die Mietendynamik deutlich beruhigt. Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 190 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 32 % zunahmten. Zugleich lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+49 %). Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind insbesondere die Preise für Energie merklich angestiegen. Über alle Energiearten wurde allein von Mitte 2021 bis Juli 2022 eine Preissteigerung von 44 % erreicht. Die Preise steigen weiter und die geschätzte Mehrbelastung der Haushalte im Jahr 2022 dürfte zwischen 70 % und 200 % liegen.

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

Fachkräftemangel verschärft sich

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

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

Ausblick: Energiekrise überschattet alles

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

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

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

Quellen:

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

Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): 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 Marktzins 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 CO₂-Ausstoß verringern und somit die Nachhaltigkeit des Bestandes sichern.

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

Finanzielle Chancen

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

6. Nachhaltigkeitsbericht

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

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

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

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

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

	IST 2022	Plan 2023
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
JAHRESÜBERSCHUSS	7,3	2,0

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
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. SACHANLAGEN			
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
		451.317.693,37	451.335.509,20
I. FINANZANLAGEN			
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
		11.471.092,90	11.471.092,90
		462.788.786,27	462.806.602,10
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
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
		32.686.333,08	30.625.282,75
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
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
		6.996.031,27	5.946.041,11
III. FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	50.503,99	50.503,99	67.340,26
		39.732.868,34	36.638.664,12
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		119.884,45	112.448,11
		502.641.539,06	499.557.714,33

PASSIVA			
in EUR			
		31.12.2022	31.12.2021
A. EIGENKAPITAL			
I. GEZEICHNETES KAPITAL			
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
		28.921,13	28.921,13
II. KAPITALRÜCKLAGE			
III. GEWINNRÜCKLAGE			
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
		53.196.347,71	52.247.668,96
		64.803.104,80	56.264.996,08
IV. GEWINNVORTRAG			
		7.276.286,47	9.486.787,47
		142.531.210,11	135.254.923,64
B. RÜCKSTELLUNGEN			
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
		5.101.176,42	5.887.801,54
C. VERBINDLICHKEITEN			
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
		352.860.119,31	357.839.104,29
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
	2.149.033,22	2.149.033,22	575.884,86
		502.641.539,06	499.557.714,33

Gewinn- und Verlustrechnung

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

in EUR	31.12.2022	31.12.2021
1. UMSATZERLÖSE		
a) aus der Hausbewirtschaftung	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
	100.329.162,43	105.987.624,28
2. ERHÖHUNG (VJ: ERHÖHUNG) DES BESTANDES AN ZUM VERKAUF BESTIMMTEN GRUNDSTÜCKEN MIT UNFERTIGEN BAUTEN SOWIE UNFERTIGEN LEISTUNGEN	1.995.299,88	526.279,71
3. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	593.259,89	395.763,61
4. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
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
	49.420.328,50	51.593.712,83
5. PERSONALAUFWAND		
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
	115.286,39	171.224,84
6. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN	19.428.457,83	18.671.035,74
7. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	26.097.540,04	25.193.239,94
8. ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN	243.953,58	252.614,84
9. ERTRÄGE AUS GEWINNABFÜHRUNGSVERTRÄGEN	3.074.092,94	2.241.966,63
10. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE	4.218,24	3.425,90
11. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN	3.241.220,05	3.584.223,14
12. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	646.349,08	692.965,65
13. ERGEBNIS NACH STEUERN	7.290.805,07	9.501.272,83
14. SONSTIGE STEUERN	14.518,60	14.485,36
15. JAHRESÜBERSCHUSS	7.276.286,47	9.486.787,47

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
I. SACHANLAGEN												
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
	934.345.806,44	20.190.972,18	1.829.270,17	0,00	952.707.508,45	483.010.297,24	19.428.457,83	1.048.939,99	0,00	501.389.815,08	451.317.693,37	451.335.509,20
II. FINANZANLAGEN												
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
	11.479.271,54	0,00	0,00	0,00	11.479.271,54	8.178,64	0,00	0,00	0,00	8.178,64	11.471.092,90	11.471.092,90
	946.440.862,33	20.190.972,18	1.829.270,17	0,00	964.802.564,34	483.634.260,23	19.428.457,83	1.048.939,99	0,00	502.013.778,07	462.788.786,27	462.806.602,10

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)
	6.370.727,76 (5.237.059,95)	395.253,26 (409.195,39)	1.523.600,33 (1.298.174,54)	0,00 (0,00)

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)
	352.860.119,31 (357.839.104,29)	100.012.944,60 (86.849.791,79)	252.847.174,71 (270.989.311,90)	192.853.172,06 (205.662.525,24)	193.491.118,20 (206.834.086,68)

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)
	352.860.119,31 (357.839.104,29)	117.661.474,04 (107.695.596,19)	468.315,86 (878.801,86)

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
SUMME	16,4	17,2

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

NH ProjektStadt GmbH

Finanzbericht 2022



UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

Lagebericht

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

1. 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 Alleingeschafterin Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH bestehen ein Geschäftsbesorgungsvertrag sowie ein Ergebnisabführungsvertrag.

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 Verbraucherpreis-inflation 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

Quellen:

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

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

Energie ist der Kostentreiber

Die Mieten im Bestand sind 2021 bundesweit um 1,3 % gestiegen. Damit haben sich die Mieten in bestehenden Verträgen weiterhin moderat entwickelt. Inserierte Wiedervermietungsmieten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 3,5 % auf durchschnittlich 9,29 EUR/m². Im Vergleich zu den Jahren 2016 bis 2018 hat sich die Mietendynamik deutlich beruhigt. Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 190 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 32 % 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*

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. August 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 zugeordnet. Finanzielle Mittel für Investitionen werden von der Nassauischen Heimstätte über das Cash Pooling bereitgestellt. Der Cash Pooling-Saldo wird verzinst.

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 9,3 Mio. EUR vermindert. Die Abgänge betreffen die Forderungen gegen verbundene Unternehmen mit 9,1 Mio. EUR aus dem Cash-Pooling mit der Gesellschafterin Nassauische Heimstätte und den Rückgang der Forderungen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von 0,2 Mio. EUR. Dem steht die Erhöhung der sonstigen Vermögensgegenstände mit 26,9 TEUR gegenüber.

Der Rückgang der Rückstellungen um 1,1 Mio. EUR resultiert im Wesentlichen aus der Auflösung der Rückstellungen von 1,0 Mio. EUR aufgrund des Ablaufs der Gewährleistungsfrist.

Die Reduzierung der Verbindlichkeiten um 8,2 Mio. EUR resultiert aus der Abnahme der Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen.

Finanzlage

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, aus der Gewinnabführung an die Gesellschafterin Nassauische Heimstätte, sanken um 8,2 Mio. EUR. Der Fremdkapitalanteil beträgt 17,8 % (Vorjahr 32,1 %). Die Eigenkapitalquote beträgt bei unverändertem Eigenkapital 82,2 % (Vorjahr 67,9 %).

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung:

Der Finanzmittelfonds (inkl. Cash-Pooling) hat sich im Geschäftsjahr um 9,1 Mio. EUR auf 42,7 Mio. EUR (i.V. 51,8 Mio. EUR) verringert. Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelabfluss von 0,3 Mio. EUR (i.V. Mittelzufluss von 0,8 Mio. EUR).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit ist positiv und beträgt 285 TEUR und betrifft die erhaltenen Zinsen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit weist im Geschäftsjahr 2022 einen Mittelabfluss von 9.067 TEUR (i.V. Mittelzufluss von 294 TEUR) 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

Es wurde ein Jahresüberschuss von 0,85 Mio. EUR erzielt. Dieser resultiert im Wesentlichen aus einer Rückstellungsauflösung im Zusammenhang mit Gewährleistungen für Praedium.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die finanziellen Leistungsindikatoren sind 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 Kompetenzcenter beim leitenden Geschäftsführer zugeordnet und erstrecken sich auf alle Geschäftsfelder und die Gesellschaften der Unternehmensgruppe.

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

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

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

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

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

Risiken

Die Risiken in der Gesellschaft sind nach Relevanz absteigend gegliedert:

Vor dem Hintergrund, dass derzeit keine aktive Geschäftstätigkeit der Gesellschaft stattfindet, bestehen keine erhöhten Risiken.

Finanzielle Risiken

Die Gesellschaft verfügt über ein hohes Cash Pooling Guthaben, so dass keine wesentlichen finanziellen Schulden bestehen. Branchenunübliche finanzwirtschaftliche Risiken, die einer besonderen Absicherung bedürfen, sind derzeit nicht erkennbar.

Chancen

Da im Berichtsjahr keine aktive Geschäftstätigkeit stattfand, ergeben sich die zukünftigen Chancen aus der strategischen Nutzung der Gesellschaft.

6. Nachhaltigkeitsbericht

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

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

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

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

Im Schwerpunktprojekt Nachhaltigkeit im Bauprozess und Betrieb werden die ganzheitliche Planung unter Berücksichtigung des Lebenszyklus, die Steigerung der Ressourceneffizienz,

die Reduzierung der Umweltbelastung, die Berücksichtigung des demographischen Wandels und die Förderung der Wohngesundheit unter Kostengesichtspunkten beim Bauen für die Zukunft und im Betrieb vorangetrieben.

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

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

7. Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2023 wird gemäß der aktuellen Planung des Unternehmens mit einem Jahresüberschuss nach Steuern vor Gewinnabführung durch die Alleingesellschafterin Nassauische Heimstätte von 0,9 Mio. EUR gerechnet.

Frankfurt am Main, den 31. März 2023
NH ProjektStadt GmbH

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

Bilanz

zum 31.12.2022

AKTIVA in EUR	31.12.2022	31.12.2021
A. UMLAUFVERMÖGEN		
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
1. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.314.432,20	1.541.552,20
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	42.766.568,82	51.854.366,18
3. sonstige Vermögensgegenstände	60.444,53	33.503,11
	44.141.445,55	53.429.421,49
	44.141.445,55	53.429.421,49

PASSIVA in EUR	31.12.2022	31.12.2021
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		
sonstige Rückstellungen	6.908.183,69	7.989.192,23
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	84.816,24	73.329,69
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	848.853,43	9.067.307,38
	933.669,67	9.140.637,07
	44.141.445,55	53.429.421,49

Gewinn- und Verlustrechnung

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

in EUR	2022	2021
1. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	1.006.180,60	9.329.373,78
2. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN AUFWENDUNGEN FÜR VERKAUFSGRUNDSTÜCKE	-666,40	-1.389,27
3. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	-441.199,52	-412.898,71
4. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE	284.567,25	152.221,58
5. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN	-28,50	0,00
6. ERGEBNIS NACH STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	848.853,43	9.067.307,38
7. AUFGRUND EINES ERGEBNISABFÜHRUNGSVERTRAGES ABGEFÜHRTE GEWINNE	-848.853,43	-9.067.307,38
8. JAHRESÜBERSCHUSS	0,00	0,00

Anhang

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

I. Allgemeine Angaben

Die NH Projektstadt GmbH ist eine kleine Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Absatz 1 HGB mit Sitz in 60596 Frankfurt am Main, Schaumainkai 47 und ist im Handelsregister B beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter der Registernummer HRB 97395 eingetragen.

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

Sämtliche **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** werden zum Nennwert angesetzt.

Bilanzierung und Bewertung der Passivposten

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

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

Sämtliche **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt und bewertet.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Aktivseite

Umlaufvermögen

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

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** (42.766,6 TEUR; i.V. 51.854,4 TEUR) resultieren aus Cash-Pool Forderungen und bestehen wie im Vorjahr in voller Höhe gegenüber der Gesellschafterin.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von 60,4 TEUR (i.V. 33,5 TEUR) betreffen debitorische Kreditoren und Forderungen aus der Beseitigung von Schäden in einer Eigentumswohnung gegenüber den ausführenden Unternehmen.

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Passivseite

Das **gezeichnete Kapital** beträgt unverändert 200 TEUR zum 31. Dezember 2022.

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 2.829 TEUR (i.V. 2.895 TEUR) sowie für Gewährleistungsverpflichtungen mit 4.000 TEUR (i.V. 5.000 TEUR).

Es bestehen **Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen** in Höhe von 848,9 TEUR aus der Ergebnisübergabe an das Mutterunternehmen. Alle Verbindlichkeiten weisen wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr auf.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeiten liegt im Bundesland Hessen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beinhalten Auflösungserträge aus der Rückstellung für Gewährleistungsverpflichtungen in Höhe von 1.000 TEUR

Die **Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke** beinhalten Beratungsleistungen von Dritten, die im Zusammenhang mit Mangelbeseitigungsmaßnahmen stehen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betreffen mit 296 TEUR Geschäftsbesorgungskosten aus dem Vertrag mit der Muttergesellschaft Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH.

Des Weiteren beinhalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 25 TEUR aus nachträglichen Kaufpreisminderungen.

Die **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** betreffen Zinserträge aus Cash-Pooling mit der Muttergesellschaft in Höhe von 284.567,25 EUR (i.V. 151.235,73 EUR).

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeiten liegt im Bundesland Hessen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beinhalten Auflösungserträge aus der Rückstellung für Gewährleistungsverpflichtungen in Höhe von 1.000 TEUR

Die **Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke** beinhalten Beratungsleistungen von Dritten, die im Zusammenhang mit Mangelbeseitigungsmaßnahmen stehen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betreffen mit 296 TEUR Geschäftsbesorgungskosten aus dem Vertrag mit der Muttergesellschaft Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH.

Des Weiteren beinhalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 25 TEUR aus nachträglichen Kaufpreisminderungen.

Die **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** betreffen Zinserträge aus Cash-Pooling mit der Muttergesellschaft in Höhe von 284.567,25 EUR (i.V. 151.235,73 EUR).

V. Sonstige Angaben

1. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Die 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.

2. Konzernabschluss

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

3. 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.

4. Mitglieder der Geschäftsführung

Dr. Thomas Hain

- Leitender Geschäftsführer -

Unternehmensbereiche:

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

Kompetenzcenter:

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

Stabsbereich:

Coaching und Mentoring (ab 01. Januar 2022)

Krisenstab

Referent des leitenden Geschäftsführers

Dr. Constantin Westphal

- Geschäftsführer -

Regionalcenter Frankfurt
Regionalcenter Kassel
Regionalcenter Offenbach
Regionalcenter Wiesbaden

Unternehmensbereich:

Projektentwicklung, Akquisition & Vertrieb
Zentrale Services Immobilienmanagement

Stabsbereich:

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

Monika Fontaine-Kretschmer

- Geschäftsführerin -

Unternehmensbereiche:

Modernisierung / Großinstandhaltung
Neubau
Stadtentwicklung

Kompetenzcenter:

Einkauf und Vertragsmanagement

Stabsbereich:

Technisches Qualitätsmanagement

5. Gesamtbezüge der Geschäftsführung

Im Geschäftsjahr 2022 haben die Geschäftsführer keine Vergütung von der Gesellschaft erhalten.

6. Ergebnisverwendungsvorschlag

Aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrags wird für das Jahr 2022 ein Betrag in Höhe von 848.853,43 EUR an die Gesellschafterin abgeführt.

7. Nachtragsbericht

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

Frankfurt am Main, den 31. März 2023
NH Projektstadt GmbH

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

Bestätigungsvermerk

des unabhängigen 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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der NH ProjektStadt GmbH, Frankfurt am Main, 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, den 18. April 2023

Domizil-Revisions AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Brünnler-Grötsch
Wirtschaftsprüfer

Schultze
Wirtschaftsprüfer

MET *Medien-Energie-Technik GmbH*

Finanzbericht 2022



Lagebericht

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

1. Grundlagen des Unternehmens

Die MET gehört als Tochter der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel zum Konzern der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main.

Die Ertragslage der MET ist maßgeblich durch die positiven Deckungsbeiträge aus dem Multimediabereich als Kerngeschäft des Unternehmens und den Erträgen aus Wärmelieferungen geprägt. Weitere Geschäftsfelder der Gesellschaft sind Photovoltaik, Messdienst/Abrechnung von Wasser und Wärme, sowie Installation und Wartung von Rauchwarnmeldern.

Darüber hinaus gehören folgende Gesellschaften zum Konzern:

NH ProjektStadt GmbH, Frankfurt am Main

Bauland-Offensive Hessen GmbH, Frankfurt am Main

Garagen- Bau- und Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Wohnungsgesellschaft Dietzenbach mbH, Dietzenbach

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

2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaft in Deutschland

Konjunkturelle Lage: Geprägt von Ukraine-Krise und Inflation

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

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

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

→ Vgl. Jahresgutachten, Seite 17

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

→ Vgl. Jahresgutachten, Seite 18

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

→ Vgl. Jahresgutachten S. 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, Seiten 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. Inserierte Wiedervermietungsmieten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 3,5 % auf durchschnittlich 9,29 EUR/m². Im Vergleich zu den Jahren 2016 bis 2018 hat sich die Mietendynamik deutlich beruhigt.

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

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

Fachkräftemangel verschärft sich

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

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

Ausblick: Energiekrise überschattet alles

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

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

Quellen:

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

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

3. Geschäftsverlauf in den einzelnen Sparten

Multimedia

Das Dienstleistungsangebot im Bereich Multimediaversorgung wurde im Jahr 2022 von 180 Auftraggebern in Anspruch genommen. Diese haben die MET beauftragt, einen Bestand von rund 63.623 Wohnungen gebührenpflichtig an das Breitbandkabelnetz des jeweiligen Signalanbieters anzuschließen oder eine eigene Versorgung mit TV- und Hörfunksignalen zu gewährleisten.

Die MET hat zum 01. Juni 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.

Wärmelieferung

Im Geschäftsbereich Wärmelieferung betreibt die MET 99 Heizungsanlagen zur Versorgung von 5.859 Wohnungen mit Wärme und Warmwasser. Die Wärme wird überwiegend mittels Gasbrennwerttechnik, z. T. in Verbindung mit BHKW, erzeugt. Daneben entstehen zunehmend multivalente Heizanlagen, die aus Kombinationen von Pellets, thermischen Solaranlagen, PV-Anlagen sowie Wärmepumpen in verschiedenen Ausführungen bestehen.

Die zunehmende Abkehr von fossilen Brennstoffen erfolgt entsprechend der unternehmensweiten Klimastrategie. Insbesondere der Krieg in der Ukraine hat zu einer weiteren Beschleunigung der Abkehr von fossilen Brennstoffen geführt.

Im Rahmen der Fokussierung des Immobilienmanagements auf Wohnquartiere und deren energetischer Optimierung übernimmt die MET als Wärmecontractor zunehmend durch gebäudeweise oder quartiersbezogene Heizanlagen die nachhaltige Wärme- und Warmwasserversorgung in einzelnen Wohnquartieren. Konkret war die MET im Jahr 2022 bei vier Quartiersmodernisierungen und einer Neubaumaßnahme als zukünftiger Wärmecontractor planerisch tätig.

Im Neubaubereich der Unternehmensgruppe ist die MET in drei Quartieren eng mit der Objekt- und Quartiersplanung verzahnt. Es ist beabsichtigt, bei einem dieser Quartiere erstmals auch in die Drittversorgung von Liegenschaften im Wärmebereich zu übernehmen.

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 2022 haben diese ca. 174.000 kWh Strom erzeugt, der gemäß EEG an die jeweiligen Netzbetreiber verkauft wurde.

Im Zuge der Unternehmensstrategie hat die MET 15 PV-Anlagen mit insgesamt 229 kWp von der NH gekauft, um eine einheitliche Betreuung für den Konzern zu gewährleisten. Der produzierte Strom wird zu 100 % in das öffentliche Netz der Versorger eingespeist und per EEG -Einspeisevergütung abgerechnet.

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 im Jahr 2022 ca. 69.000 kWh Strom erzeugen, der meistens im Gebäude genutzt wurde. Der Minderertrag im Vergleich zum Vorjahr rührt von einem zeitweisen defekten Wechselrichter her.

Durch die zunehmende Installation von Wärmepumpen im Wärmecontracting und der Anrechenbarkeit von lokal produziertem Strom auf die Energiebilanz des Gebäudes werden zunehmend PV-Anlagen als Teil der Wärmeanlage installiert. Der Strom wird dabei vorwiegend für den Betrieb der Heizanlage verwendet. Mit diesem Betriebskonzept wurden im Jahr 2022 sechs PV-Anlagen errichtet. Weitere vier Anlagen sind im Bau und werden im Jahr 2023 mit der Fertigstellung der Wärmeanlagen in Betrieb genommen.

Insgesamt betreibt die MET inzwischen 34 Photovoltaikanlagen in unterschiedlichen Betriebskonzepten mit einer Gesamtleistung von 818 kWp.

Messdienst/Abrechnung von Wasser und Wärme

Im Jahr 2022 wurde die Entwicklung des Geschäftsmodells Selbstabrechnung weiter vorangetrieben, dass 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 2022 in ca. 9.100 Wohnungen im Bestand der Unternehmensgruppe ca. 34.800 Messgeräte getauscht, wodurch per Ende 2022 insgesamt 42.540 Wohnungen mit insgesamt 250.284 eigenen Messgeräten ausgestattet sind. Dieser Austausch von Geräten wird auch 2023 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 2022 die verbrauchsgerechte Abrechnung für ca. 45.000 WE erbracht.

Somit erstellte die MET im Jahr 2022 für den gesamten Wohnungsbestand der Unternehmensgruppe die verbrauchsgerechte Heiz- und/oder Wasserkosten-abrechnung.

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 Wartung der Rauchwarnmelder werden auf die Betriebskosten der Wohnungsmiete umgelegt.

Im Auftrag der Unternehmensgruppe hat die MET im April 2013 einen entsprechenden Vertrag mit Minol geschlossen.

In allen rund 59.000 auszustattenden Wohnungen der Unternehmensgruppe sind Rauchwarnmelder installiert.

Durch die jährliche Wartung aller Rauchwarnmelder wird die Funktionsfähigkeit überwacht, dokumentiert und gewährleistet.

4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens

Vermögenslage

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

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 4,8 Mio. EUR von 24,0 Mio. EUR auf 28,8 Mio. EUR erhöht. Die Zunahme der Aktivseite resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände um 2,9 Mio. EUR sowie des Sachanlagevermögens um 1,9 Mio. EUR. Der Anstieg der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände von 2,9 Mio. EUR ergibt sich im Wesentlichen aus dem Anstieg der Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 3,1 Mio. EUR, was auf gestiegene Cash-Pool Forderungen gegen die WOHNSTADT von 3,0 Mio. EUR und eine Erhöhung der Forderungen gegen die Nassauische Heimstätte in Höhe von 0,1 Mio. EUR zurückzuführen ist. Weiterhin nahmen die sonstigen Vermögensgegenstände um 0,2 Mio. EUR aufgrund der gesunkenen Forderungen aus der Umsatzbeteiligung auf Zusatzdienste ab. Die technischen Anlagen erhöhten sich um 1,2 Mio. EUR aufgrund von Zugängen von Messeinrichtungen in Höhe von 1,8 Mio. EUR, von Heizanlagen in Höhe von 0,2 Mio. EUR, von Kabelfernseh- und Satellitenanschlüssen in Höhe von 0,4 Mio. EUR sowie der Fertigstellung der technischen Anlagen in Höhe von 1,1 Mio. EUR, welchen planmäßige Abschreibungen von insgesamt 2,3 Mio. EUR entgegenstehen. Der Anstieg der Anlagen im Bau um 0,7 Mio. EUR resultiert im Wesentlichen aus Zugängen von Baukosten für Heizzentralen und Photovoltaikanlagen sowie für LWL-Technik (Lichtwellenleiter-Verkabelung/Multimedia) in Höhe von insgesamt 1,8 Mio. EUR; demgegenüber gab es Abgänge aufgrund der Fertigstellung der technischen Anlagen in Höhe von 1,1 Mio. EUR. Diesen standen Rückgänge bei den Vorräten von 0,1 Mio. EUR aufgrund des Verkaufs von Messeinrichtungen entgegen.

Auf der Passivseite reduzierten sich im Wesentlichen die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um 0,8 Mio. EUR. Weiterhin bestehen die Rechnungsabgrenzungsposten von 1,5 Mio. EUR, welche hauptsächlich auf die Baukostenzuschüsse von der Konzernmutter Nassauische Heimstätte in Höhe von 1,4 Mio. EUR zurückzuführen sind.

Finanzlage

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2022 ist durch die Erhöhung des Eigenkapitals infolge eines nicht abgeführten Teilbetrags des Jahresergebnisses in Höhe von 5,0 Mio. EUR geprägt. Dadurch wird die Eigenkapitalstruktur der Gesellschaft verbessert.

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds (inkl. Cash-Pool-Anlagen) hat sich im Geschäftsjahr von 13,2 Mio. EUR im Vorjahr um 2,9 Mio. EUR auf 16,1 Mio. EUR erhöht. Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelzufluss von 9,3 Mio. EUR (i.V. 12,6 Mio. EUR). Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte aus, um die planmäßigen Tilgungs- und Zinsleistungen von Darlehen in Höhe von insgesamt 27,0 TEUR (i.V. 33,5 TEUR) zu bestreiten.

Die Investitionstätigkeit führte zu einem Mittelabfluss von insgesamt 4,1 Mio. EUR (i.V. 3,5 Mio. EUR), im Wesentlichen infolge von Auszahlungen für Investitionen in technische Anlagen sowie in Anlagen im Bau.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit weist im Geschäftsjahr 2022 einen Mittelabfluss von 2,3 Mio. EUR (i.V. 5,7 Mio. EUR) hauptsächlich aufgrund der Abführung des Teil-Vorjahresüberschusses an das Mutterunternehmen aus.

Die Finanzlage ist somit geordnet und die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Die Gesellschaft ist in das konzerninterne Cash-Pooling eingebunden.

Ertragslage

Der gegenüber dem Vorjahr um 86 TEUR höhere Jahresüberschuss nach Steuern und vor Gewinnabführung ist vor allem dem Geschäftsbereich Abrechnungsdienst zuzurechnen.

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Umsatzlöse um 1,48 Mio. EUR von 19,9 Mio. EUR auf 21,4 Mio. EUR angestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Wärmelieferungserlösen (rund 0,9 Mio. EUR) und höheren Erlösen im Bereich Abrechnungs- u. Gerätedienste (rund 0,4 Mio. EUR). Die Aufwendungen sind rund 1,1 Mio. EUR höher, hauptsächlich auf Grund steigender Versorgerkosten im Bereich Wärmelieferung.

Der im Vorjahr prognostizierte Jahresüberschuss von rund 7,3 Mio. EUR für 2022 wurde mit dem Ergebnis von rund 8,05 Mio. EUR übertroffen. Die Verbesserung begründet sich im Wesentlichen durch die höheren Erlöse von rund 0,9 Mio. EUR.

Im Jahr 2022 beträgt die Gewinnabführung an die WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH rund 3,1 Mio. EUR, was zu einem Bilanzgewinn von rund 4,97 Mio. EUR führt. Im Vorjahr betrug die Gewinnabführung 2,2 Mio. EUR.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Der finanzielle Leistungsindikator der Gesellschaft ist der Überschuss vor Ergebnisabführung, der sich aus der Gewinn- und Verlustrechnung ergibt.

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 Kompetenzcenter beim leitenden Geschäftsführer zugeordnet und erstrecken sich auf alle Geschäftsfelder und die Gesellschaften der Unternehmensgruppe, sowie auch der MET.

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

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

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

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

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

Risiken

Die Risiken in der Gesellschaft sind nach Relevanz absteigend gegliedert:

Regulatorische und rechtliche Risiken

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 bei der Konzernmutter Nassauische Heimstätte laufend beobachtet und bewertet.

Das nach umfänglicher Diskussion der unterschiedlichen Interessenträger am 23. Juni 2021 vom Bundestag beschlossene und am 01. Dezember 2021 in Kraft getretene Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG) hat umfängliche Auswirkungen auf das gesamte Geschäftsfeld Multimedia.

Die erzwungene schrittweise Beendigung der bisherigen betriebskostenrechtlichen Umlagefähigkeit der Entgelte für den TV-/Breitbandanschluss gemäß § 2 Nr. 15 Betriebskostenverordnung (BetrKV) für den Bestand zum 01.07.2024 und für Neubauten bereits zum 01. Dezember 2021 bedarf einer grundsätzlichen Neuausrichtung und Etablierung eines tragfähigen Geschäftsmodells spätestens zum Juli 2024.

Die MET hat im Geschäftsjahr 2022 unter Beteiligung einer externen Rechtsanwaltskanzlei sowie einer in diesem Marktsegment erfahrenen Beratungsgesellschaft begonnen, ein neues Geschäftsmodell zu entwickeln, das den grundsätzlich durch das TKMoG geänderten Rahmenbedingungen entspricht, den Kunden der MET eine solide und wettbewerbsfähige Multimediaversorgung ihrer Mieter ermöglicht und für die MET nachhaltig wirtschaftlich tragfähig ist. Der Abschluss dieses Geschäftsmodells, Abstimmung im Konzern sowie operative Überführung sind für das Jahr 2023 geplant.

Im Jahr 2022 waren vermehrte Anfragen von Glasfaseranbietern zur Anbindung der Wohnungsbestände der NHW und Versorgung von Mietern erkennbar.

Umfeld- und marktbezogene Risiken

Die von der Telekom in den vergangenen Jahren angekündigte Ausbaustrategie von Glasfaserkabeln bis in die Gebäude bzw. bis zum Mieter hat im Jahr 2022 in Folge der

Verabschiedung des TKModG vermehrt zu Glasfaserversorgungsanfragen in den Konzernbeständen geführt. Des Weiteren haben auch alternative Glasfaseranbieter an einzelnen Standorten entsprechende Anfragen gestellt.

Die Entwicklung der Coronavirus/SARS-CoV-2/COVID-19 Situation hat sich aus betrieblicher Sicht stabilisiert. Diesbezügliche Maßnahmen der Bundesregierung wurden zuletzt am 02.02.2023 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 Lieferketten und Warenverfügbarkeit sowie die Konjunktur auswirken und in einer Eintrübung des Marktes resultieren. Infolgedessen könnten der Gesellschaft Umsatzeinbußen entstehen. Die Gesamtsituation, auch vor dem Hintergrund steigender Inflation (die eine Verbraucherzurückhaltung bestärkt) und anziehenden Finanzierungszinsen macht es zum jetzigen Zeitpunkt schwierig, die Auswirkungen auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der MET zuverlässig einzuschätzen.

Risiken aus den Projekten

Die von der MET erstellte und stetig aktualisierte Planungs- und Ausführungsrichtlinie Multimedia stellt für die technische Infrastrukturerrichtung bei Neubau und Modernisierung eine technisch solide Vorgabe mit einer hohen Ausstattungsqualität dar. Im Zuge der Auswirkungen des TKModG und der Neuausrichtung des Geschäftsfeldes wird die Richtlinie weiter überarbeitet.

Insgesamt geht die Geschäftsleitung von keinen bestandsgefährdenden Risiken aus.

Chancen

Die Chancen in der Gesellschaft sind nach Relevanz absteigend gegliedert:

Chancen aus der Geschäftstätigkeit

Für das Jahr 2023 ist 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.

Die Abrechnung der Rundfunkversorgung (TV und Radio) bei Bestandsanlagen innerhalb des Konzerns sowie gegenüber Dritten durch die MET wird bis zum 30. Juni 2024 im Sammelinkasso erfolgen und innerhalb der Betriebskosten seitens des Vermieters abgerechnet. Parallel entwickelt die MET mit Partnern eine Neuausrichtung des Multimedia Geschäftsmodells, in Anlehnung an die Rahmenbedingungen des TKModG.

Chancen aus den Projekten

Die aktualisierten Planungs- und Ausführungsrichtlinien ermöglichen der MET auch zukünftig die Betreiberschaft der netzgebundenen Multimediastruktur im Sinne des Konzerns bei Neubau und Modernisierungsmaßnahmen sicherzustellen.

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.

Finanzielle Chancen

Die Gesellschaft ist in das konzerninterne Cash-Pooling eingebunden. Die Finanzierungsbedingungen sind abhängig von den Bedingungen am Kapitalmarkt, die sich aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus auch für Unternehmen guter Bonität verteuert haben.

6. Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2023 wird gemäß dem Wirtschaftsplan mit einem Überschuss vor Ergebnisabführung von 7,4 Mio. EUR (Ist 2022: 8,05 Mio. EUR) gerechnet. Die Verschlechterung zum Jahr 2022 begründet sich hauptsächlich durch höhere Aufwendungen im Bereich Wärmelieferung, insbesondere durch höhere Versorger- und Instandhaltungskosten für Heizanlagen.

Kassel, den 31. März 2023

Michael Mahlich

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

Bilanz

zum 31.12.2022

AKTIVA in EUR	31.12.2022	31.12.2021
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. SACHANLAGEN		
1. Bauten auf fremden Grundstücken	7.445,29	11.236,26
2. technische Anlagen und Maschinen	9.730.135,99	8.566.021,12
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.760,95	1.832,78
4. Anlagen im Bau	2.034.099,80	1.332.257,80
5. Bauvorbereitungskosten	2.826,25	2.826,25
6. geleistete Anzahlungen	8.398,64	0,00
	11.787.666,92	9.914.174,21
II. FINANZANLAGEN		
Beteiligungen	2.500,00	2.500,00
	11.790.166,92	9.916.674,21
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. VORRÄTE		
1. unfertige Leistungen	55.391,60	57.365,39
2. andere Vorräte	240.436,80	137.036,93
	295.828,40	194.402,32
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	43.649,94	57.707,41
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	16.333.528,59	13.279.315,15
3. sonstige Vermögensgegenstände	362.002,30	519.758,36
	16.739.180,83	13.856.780,92
III. KASSENBESTAND	588,72	588,72
	17.035.597,95	14.051.771,96
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	570,78	1.535,81
	28.826.335,65	23.969.981,98

PASSIVA in EUR	31.12.2022	31.12.2021
A. EIGENKAPITAL		
I. GEZEICHNETES KAPITAL	100.000,00	25.564,59
II. GEWINNRÜCKLAGEN		
1. satzungsmäßige Rücklage	2.556,46	2.556,46
2. andere Gewinnrücklagen	17.234.767,59	11.589.844,00
	17.237.324,05	11.592.400,46
III. JAHRESÜBERSCHUSS	4.973.466,00	5.719.359,00
	22.310.790,05	17.337.324,05
B. RÜCKSTELLUNGEN		
sonstige Rückstellungen	1.025.035,18	998.391,97
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	26.318,57
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	77.142,24	306.598,51
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.458.451,46	4.233.676,55
4. sonstige Verbindlichkeiten	494.938,92	4.392,13
	4.030.532,62	4.570.985,76
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	1.459.977,80	1.063.280,20
	28.826.335,65	23.969.981,98

Gewinn- und Verlustrechnung

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

in EUR	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. UMSATZERLÖSE	21.416.585,85	19.940.474,37
2. VERMINDERUNG DES BESTANDES AN FERTIGEN UND UNFERTIGEN ERZEUGNISSEN	-1.973,79	-6.778,89
3. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	162.365,92	194.923,53
4. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LEISTUNGEN	8.611.381,30	7.843.454,61
5. ABSCHREIBUNGEN AUF SACHANLAGEN	2.309.920,39	1.996.342,71
6. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	2.680.010,96	2.358.585,43
7. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE	72.784,18	32.928,42
8. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN	642,57	1.591,05
9. ERGEBNIS NACH STEUERN	8.047.806,94	7.961.573,63
10. SONSTIGE STEUERN	248,00	248,00
11. AUFGRUND EINES ERGEBNISABFÜHRUNGSVERTRAGES ABGEFÜHRTE GEWINNE	3.074.092,94	2.241.966,63
12. JAHRESÜBERSCHUSS	4.973.466,00	5.719.359,00

Anhang

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

I. Allgemeine Angaben

Die MET Medien-Energie-Technik GmbH ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 Abs. 2 HGB mit Sitz in 34117 Kassel, Wolfsschlucht 18. Sie ist eingetragen in das Handelsregister B beim Amtsgericht Kassel unter der Registernummer HRB 5898.

Der Jahresabschluss wird aufgrund der Regelungen des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft nach den Rechnungslegungsvorschriften für große Kapitalgesellschaften des Handelsgesetzbuches (HGB) unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des GmbHG aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung basiert abweichend von § 266 und § 275 HGB auf der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt-VO) vom 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

Das **Sachanlagevermögen** ist zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen 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.

Die **Beteiligung** ist zu Anschaffungskosten bilanziert. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen werden im Falle von dauerhaften Wertminderungen vorgenommen.

Bei den **unfertigen Leistungen** handelt es sich um noch abzurechnende Kosten für Wärmelieferungen, die mit Herstellungskosten bewertet sind.

Die unter den **anderen Vorräten** erfassten Pelletsvorräte betreffen eine Heizanlage in Frankfurt am Main und drei Heizanlagen in Wiesbaden und sind unter Anwendung des Fifo-Verfahrens zu Anschaffungskosten bewertet. Des Weiteren wird hier der Bestand an Messeinrichtungen (Heizkostenverteiler, Wärme-, Kalt- und Warmwasserzähler ausgewiesen.

Sämtliche **Forderungen** und **sonstige Vermögensgegenstände** sind mit dem Nennwert angesetzt. 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.

Das **Kassenguthaben** ist zum Nennwert angesetzt.

Unter dem **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag erfasst, sofern sie Aufwand für eine bestimmte Zeit danach darstellen.

Bilanzierung und Bewertung von Passivposten

Das **Eigenkapital** wird zum Nominalwert bilanziert.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags, der nach

vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Aufgrund der angenommenen Restlaufzeit bis zu einem Jahr wurde auf die Abzinsung mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen sieben Jahre verzichtet.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt und bewertet.

Unter dem **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden Einzahlungen vor dem Bilanzstichtag erfasst, sofern sie Ertrag für eine bestimmte Zeit danach darstellen.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Aktivseite

Anlagevermögen

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist wie folgt dargestellt:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						kumulierte Abschreibungen				Restbuchwerte	
	01.01.22	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	31.12.22	01.01.22	Zugänge	Abgänge	31.12.22	31.12.22	31.12.21
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. SACHANLAGEN												
1. Bauten auf fremden Grundstücken	149.363,72	0,00	0,00	0,00	0,00	149.363,72	138.127,46	3.790,97	0,00	141.918,43	7.445,29	11.236,26
2. Technische Anlagen und Maschinen	18.942.077,57	2.407.924,13	2.286,82	1.061.892,29	0,00	22.409.607,17	10.376.056,45	2.305.701,55	2.286,82	12.679.471,18	9.730.135,99	8.566.021,12
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	60.287,07	3.356,04	0,00	0,00	0,00	63.643,11	58.454,29	427,87	0,00	58.882,16	4.760,95	1.832,78
4. Anlagen im Bau	1.332.257,80	1.763.734,29	0,00	-1.061.892,29	0,00	2.034.099,80	0,00	0,00	0,00	0,00	2.034.099,80	1.332.257,80
5. Bauvorbereitungskosten	2.826,25	0,00	0,00	0,00	0,00	2.826,25	0,00	0,00	0,00	0,00	2.826,25	2.826,25
5. Geleistete Anzahlungen	0,00	8.398,64	0,00	0,00	0,00	8.398,64	0,00	0,00	0,00	0,00	8.398,64	0,00
	20.486.812,41	4.183.413,10	2.286,82	0,00	0,00	24.667.938,69	10.572.638,20	2.309.920,39	2.286,82	12.880.271,77	11.787.666,92	9.914.174,21
III. FINANZANLAGEN												
Beteiligungen	2.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	2.500,00
	2.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	2.500,00
	20.489.312,41	4.183.413,10	2.286,82	0,00	0,00	24.670.438,69	10.572.638,20	2.309.920,39	2.286,82	12.880.271,77	11.790.166,92	9.916.674,21

Umlaufvermögen

Die Zusammensetzung der **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** ergibt sich aus der nachfolgenden Übersicht:

Angaben zu Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen

	Bilanzausweis		davon
	EUR (Vorjahr)	gegen Gesellschafter EUR (Vorjahr)	gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht EUR (Vorjahr)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	43.649,94	0,00	13.562,88
	(57.707,41)	(0,00)	(10.934,40)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	16.333.528,59	16.221.247,38	0,00
	(13.279.315,15)	(13.225.164,35)	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	362.002,30	0,00	0,00
	(519.758,36)	(0,00)	(0,00)
	16.739.180,83	16.221.247,38	13.562,88
	(13.856.780,92)	(13.225.164,35)	(10.934,40)

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

Passivseite

Eigenkapital

Mit Beschluss vom 26. Juli 2022 sowie der Anpassung des Gesellschaftsvertrages wurde das **gezeichnete Kapital** um 74.435,41 EUR erhöht.

Die **satzungsmäßige Rücklage** beträgt wie im Vorjahr 2.556,46 EUR.

Der Anstieg der **anderen Gewinnrücklagen** von 11.589.844,00 EUR um 5.644.923,59 EUR auf 17.234.767,59 EUR ergibt sich aus der Einstellung des Jahresüberschusses von 2021 in die anderen Gewinnrücklagen.

Rückstellungen

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten wie im Vorjahr im Wesentlichen mit 991 TEUR ausstehende Rechnungen für Miete und Wartung von Rauchwarnmeldern.

Die **Verbindlichkeiten**, deren Restlaufzeiten und sonstige Angaben stellen sich wie folgt dar:

	Bilanzausweis		Restlaufzeit		davon
		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	davon mehr als fünf Jahre	gegenüber Gesellschaftern
	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00 (26.318,57)	0,00 (2.639,25)	0,00 (23.679,32)	0,00 (12.196,10)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	77.142,24 (306.598,51)	77.142,24 (306.598,51)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.458.451,46 (4.233.676,55)	3.458.451,46 (4.233.676,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	3.382.875,72 (2.609.260,16)
Sonstige Verbindlichkeiten	494.938,92 (4.392,13)	494.938,92 (4.392,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	4.030.532,62	4.030.532,62	0,00	0,00	3.382.875,72
	(4.570.985,76)	(4.547.306,44)	(23.679,32)	(12.196,10)	(2.609.260,16)

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die MET Medien-Energie-Technik GmbH hat mit ihrer alleinigen Gesellschafterin WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH (nachfolgend WOHNSTADT genannt) Rahmenverträge zur Medienversorgung, Wärmelieferung und wohnungswirtschaftliche Dienstleistungen geschlossen. Daraus resultieren **Umsatzerlöse** in Höhe von 5,1 Mio. EUR (i.V. 4,9 Mio. EUR).

Die im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt erzielten Umsatzerlöse beinhalten hauptsächlich mit 10,5 Mio. EUR (i.V. 10,3 Mio. EUR) Gebührenerträge für Breitbandkabel- und Satellitenservice sowie mit 5,3 Mio. EUR (i.V. 4,4 Mio. EUR) Erlöse aus dem Geschäftsbereich Wärmelieferung und mit 2,3 Mio. EUR (i.V. 2,0 Mio. EUR) Erlöse aus Abrechnungsdienstleistungen.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeiten liegt im Bundesland Hessen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von 162 TEUR betreffen im Wesentlichen Erträge aus Baukostenzuschüssen (75 TEUR; i.V. 33 TEUR), periodenfremde Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen (49 TEUR; i.V. 111 TEUR) sowie Erstattungen von Instandhaltungs- und Montagekosten (26 TEUR; i.V. 48 TEUR).

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** betreffen hauptsächlich Nutzungsgebühren für die Breitbandkabelanschlüsse mit 4,1 Mio. EUR (i.V. 4,0 Mio. EUR), Kosten für Wärmelieferungen 2,8 Mio. EUR (i.V. 2,1 Mio. EUR), Miete und Wartung für Rauchwarnmelder 1,0 Mio. EUR (i.V. 1,0 Mio. EUR), Aufwendungen für Abrechnungsdienstleistungen 0,4 Mio. EUR (i.V. 0,3 Mio. EUR), sowie Kosten der Vertragshandwerker für Instandhaltungsleistungen 0,2 Mio. EUR (i.V. 0,4 Mio. EUR).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten im Wesentlichen das Honorar für die umfassende Geschäftsbesorgung durch die WOHNSTADT in Höhe von 2,5 Mio. EUR (i.V. 2,3 Mio. EUR).

Von den **Zinsen und ähnlichen Erträgen** entfallen 72.784,18 EUR (i.V. 32.928,42 EUR) auf Erträge aus verbundenen Unternehmen.

V. Sonstige Angaben

1. Sonstige finanziellen Verpflichtungen

Die finanziellen Verpflichtungen aus abgeschlossenen Kooperationsverträgen mit Signalanbietern für die betriebenen Breitbandkabelnetze sowie für Miete und Wartung für Rauchwarnmelder umfassen 6,1 Mio. EUR und ergeben sich wie folgt:

	31.12.2022 Mio. EUR
Fälligkeit bis ein Jahr	3,3
Fälligkeit mehr als ein Jahr	2,8
davon Fälligkeit mehr als fünf Jahre	0,0
SUMME	6,1

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

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 ihrer alleinigen Gesellschafterin. Es bestehen Rahmenverträge zur Medienversorgung, Wärmelieferung und zur Erbringung von wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen mit der WOHNSTADT und der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung.

Des Weiteren ist die Gesellschafterin mit der Geschäftsbesorgung der Gesellschaft betraut.

3. Konzernverhältnisse

Alleingesellschafterin ist die WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel.

Konzernobergesellschaft ist die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, die den Konzernabschluss für den kleinsten und größten Konsolidierungskreis aufstellt. Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der Nassauischen Heimstätte zum 31. Dezember 2022 einbezogen. Der Konzernabschluss der Nassauischen Heimstätte wird im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht.

4. 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.

5. Geschäftsführung

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

Michael Mahlich

– Geschäftsführer –

Unternehmensbereich:

Immobilienervices

6. Gesamtbezüge der Geschäftsführung

Im Geschäftsjahr 2022 haben die Geschäftsführer keine Vergütung von der Gesellschaft erhalten.

7. Ergebnisverwendungsvorschlag

Aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrags wird für das Jahr 2022 ein Betrag in Höhe von 3.074.092,94 EUR an die Gesellschafterin abgeführt.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Jahres 2022 in Höhe von 4.973.466,00 EUR zur Durchführung geplanter Investitionen gemäß § 2 Abs. 1 des Ergebnisabführungsvertrags zwischen der MET und der WOHNSTADT in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

8. Nachtragsbericht

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

Kassel, den 31. März 2023

Michael Mahlich

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

Bestätigungsvermerk

des unabhängigen Abschlussprüfers

An die MET Medien-Energie-Technik GmbH, Kassel

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der MET Medien-Energie-Technik GmbH, Kassel, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der MET Medien-Energie-Technik GmbH, 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, den 18. April 2023

Domizil-Revisions AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Brünnler-Grötsch
Wirtschaftsprüfer

Schultze
Wirtschaftsprüfer

Bauland-Offensive Hessen GmbH

Finanzbericht 2022



UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

Lagebericht

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

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

Die Gesellschaft wurde auf Veranlassung des Landes Hessen am 15. Mai 2017 gegründet und nahm mit der Eintragung in das Handelsregister seine Tätigkeit auf. Der Unternehmensgegenstand der Gesellschaft ist die Förderung des Städtebaus und die Entwicklung von Bauland in Gebieten mit Wohnraumdefiziten. Sie erbringt insbesondere alle notwendigen Leistungen mit dem Ziel, Baurecht für Quartiere und Wohnbauflächen für bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Sie untersucht in der Phase 1 im Auftrag von Kommunen geeignete Flächen in einer Machbarkeitsstudie bzgl. ihrer Entwicklungspotenziale. In Phase 2 führt sie unter bestimmten Voraussetzungen, nach Beauftragung durch die Kommunen, alle Leistungen zur Entwicklung von Bauland durch. Sie kann als Treuhänder im Sinne des Baugesetzbuches im Auftrag von Kommunen Grundstücke erwerben, belasten und veräußern, Erbbaurechte begründen, verwalten und beenden.

Mit der Gesellschafterin Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag.

2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaft in Deutschland

Konjunkturelle Lage: 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 Verbraucherpreis-inflation 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 16 ff.

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 33 f.

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 2022/23, 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 2022/23, 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 2022/23, 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 2022/23, Seite 60

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

→ Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2022/23, 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 % 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 Schrumpfungprozessen umzugehen. Die 66 kreisfreien Großstädte in

Deutschland sind dagegen zwischen 2010 und 2021 um insgesamt 1,7 Mio. Einwohner gewachsen.

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

Umland der Ballungszentren wird für Familien mit Kindern attraktiv

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

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

Wertschöpfungsbeitrag der Wohnungswirtschaft bei 11 %

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft steuerte 2021 einen Wertschöpfungsbeitrag von 346 Mrd. Euro 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. Euro repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 62 % aller Bauinvestitionen in Deutschland. Weiterhin entsteht jedoch zu wenig Wohnungsneubau. Nur 73 % der von der Bundesregierung angestrebten 400.000 Wohnungen pro Jahr wurden 2021 auch errichtet. Beim Mietwohnungsbau liegt die Bedarfsdeckung niedriger, und zwar bei lediglich 50 %, beim geförderten sozialen Mietwohnungsbau gar nur bei 22 % der angestrebten Zahl von 100.000 Sozialwohnungen im Jahr. Hier sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2021 im dritten Jahr in Folge auf nur noch 22.000 neu errichtete Sozial-Mietwohnungen. Der unerwartete Stopp der KFW-Förderungen für energieeffiziente Neubauten und Sanierungen und das Hin-und-Her bezüglich der Neuausrichtung dieser Förderung hat Wohnungsbauinvestoren verunsichert. Bei den Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2022 zeigte sich bereits ein deutlicher Rückgang, der auch damit in Verbindung stehen dürfte.

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

Energie ist der Kostentreiber

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

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

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

Fachkräftemangel verschärft sich

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

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

Ausblick: Energiekrise überschattet alles

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

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

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

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

3. Geschäftsverlauf

Im Jahr 2022 wurden für 7 Flächen Machbarkeitsstudien (Phase 1) finalisiert. Aufgrund der im Jahr 2022 abgeschlossenen Projekte konnten Umsatzerlöse in Höhe von 333,5 TEUR (Vorjahr 318,4 TEUR) erzielt werden. Der Jahresfehlbetrag beträgt 2,0 TEUR (Vorjahr Jahresüberschuss 4,1 TEUR).

Finanzierung

Die Bauland-Offensive Hessen GmbH ist über ein Cash Pooling bei der Helaba an die Nassauische Heimstätte angebunden. Die Liquiditätsversorgung wird zentral durch das Finanzmanagement der Nassauischen Heimstätte gesteuert.

Darlehen zur Finanzierung von Projekten werden - soweit erforderlich - von der Bauland-Offensive Hessen GmbH bei der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen aufgenommen und direkt den betreffenden Projekten bei der Bauland-Offensive Hessen GmbH zugeordnet.

4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens

Vermögenslage

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

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 211,6 TEUR verringert. Das Umlaufvermögen minderte sich im Wesentlichen durch die Abrechnung von unfertigen Leistungen um 218,5 TEUR von 299,7 TEUR auf 81,2 TEUR. Die Guthaben bei Kreditinstituten mit 200,0 TEUR werden in nahezu unveränderter Höhe ausgewiesen.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten mit 4,0 TEUR die Prüfungskosten für den Jahresabschluss sowie Rückstellungen für die Steuerberatung in Höhe von 9,3 TEUR. Die erhaltenen Anzahlungen haben sich im Geschäftsjahr um 234,4 TEUR von 296,9 TEUR auf 62,5 TEUR aufgrund der abgerechneten Leistungen vermindert. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Verbindlichkeiten aus dem Cash-Pooling mit der Gesellschafterin Nassauische Heimstätte in Höhe von 69,9 TEUR.

Finanzlage

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2022 ist von einem leicht negativen Jahresergebnis geprägt. Die Rückstellungen in Höhe von 14,3 TEUR (Vorjahr 13,8 TEUR) beinhalten Prüfungskosten und Kosten der Veröffentlichung mit 5,0 TEUR und Rückstellungen für Steuerberatungskosten mit 9,3 TEUR. Der Rückgang der Verbindlichkeiten ist im Wesentlichen durch den Rückgang der erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen um 234,4 TEUR von 296,9 TEUR auf 62,5 TEUR geprägt. Diesem steht die Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, hier Verbindlichkeiten aus dem Cash-Pooling mit der Gesellschafterin Nassauische Heimstätte, um 24,3 TEUR von 45,6 TEUR auf 69,9 TEUR entgegen.

Am Ende des Geschäftsjahres beträgt die Fremdkapitalquote 50,6 % (Vorjahr 71,0 %). Die Eigenkapitalquote beträgt 49,4 % (Vorjahr 29,0 %) und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 20,4 % erhöht.

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung:

Der Liquiditätsbestand (inkl. Cash-Pooling) hat sich im Geschäftsjahr um 25,3 TEUR auf 130,1 TEUR vermindert. Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelabfluss von 25,3 TEUR (Vorjahr 33,2 TEUR). Die Abnahme resultiert im Wesentlichen aus der Abrechnung unfertiger Leistungen (Vorleistungen 218,5 TEUR), die erst im Folgejahr abgerechnet werden können. Dem gegenüber haben sich die erhaltenen Anzahlungen um 234,4 TEUR von 296,9 TEUR auf 62,5 TEUR vermindert.

Die Cashflows aus Investitionstätigkeit sowie aus der Finanzierungstätigkeit sind von untergeordneter Bedeutung, da im Berichtsjahr keine Ein- oder Auszahlungen für Investitionen bzw. für die Finanzierung lediglich 1,0 TEUR erfolgten.

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

Ertragslage

Die gegenüber der Planung um rd. 180,5 TEUR geringeren Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen entstanden durch nicht realisierte Umsatzerlöse bei den Machbarkeitsstudien. Gegenüber dem Vorjahr sind die Umsatzerlöse von 318,4 TEUR auf 333,5 TEUR gestiegen. Dem gegenüber stehen jedoch Bestandsauflösungen von rund 218,5 TEUR.

Der gegenüber der Planung um rund 19,5 TEUR niedrigere Aufwand für bezogene Leistungen steht in Zusammenhang mit den nicht realisierten Machbarkeitsstudien und den hier entstehenden Kosten für externe Planungsbüros. Im Vergleich zum Vorjahr haben die Aufwendungen für bezogene Leistungen um 24,2 TEUR abgenommen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr um 34,4 TEUR von 144,5 TEUR auf 110 TEUR gesunken, was im Wesentlichen auf um 42,1 TEUR niedrigere Aufwendungen im Zusammenhang mit der Geschäftsbesorgung durch die Nassauische Heimstätte und um 10,6 TEUR höhere Aufwendungen für Anwalts- und Beratungskosten zurückzuführen ist.

Durch die im Jahr 2022 gesunkenen Umsatzerlöse und die leicht gestiegenen Anwalts- und Beratungsaufwendungen weist die BOH einen Jahresfehlbetrag von rund 2,0 TEUR aus. Somit ist das Ergebnis rund 3,6 TEUR niedriger als im Plan.

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und der Lage des Unternehmens

Im Geschäftsjahr 2022 wurden die Vorgaben der Wirtschaftsplanung (Erträge) durch die Finalisierung weiterer Studien zwar erreicht. Im Gegenzug waren jedoch Bestandsveränderungen aus den Vorjahren zu berücksichtigen, so dass insgesamt kein positives Jahresergebnis erzielt werden konnte. Die BOH konnte in der Phase 2 keine Erlöse erzielen, alle Erträge resultieren aus Machbarkeitsstudien der Phase 1. Im Jahr 2022 konnte keine neue Machbarkeitsstudie akquiriert werden (siehe hierzu Abschnitt Risikobericht). Der Vergleich der Prognosen der finanziellen Leistungsindikatoren mit der tatsächlichen Entwicklung im Geschäftsjahr 2022, stellen wir in unseren Erläuterungen zur Ertragslage dar.

5. Risikobericht

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

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

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

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

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

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

Risiken

Die Risiken in der Gesellschaft sind nach Relevanz absteigend gegliedert:

Die Rolle der BOH wird von konkurrierenden Marktteilnehmern in Frage gestellt. Bei der EU-Kommission wurde durch ein Unternehmen bereits im Jahr 2020 eine Beschwerde gegen den Betrauungsakt des Landes Hessen eingelegt. Seither wurden durch das Land Hessen der EU-Kommission Schriftsätze zur Abwendung der Beschwerde vorgelegt und weitergehende Fragen beantwortet. Eine Entscheidung der Kommission steht noch aus. Ein Erfolg der Beschwerde könnte dazu führen, dass das Modell der BOH einer Modifikation unterzogen werden muss.

Die laufende Beschwerde bei der EU-Kommission hat dazu geführt, dass zur Minimierung von finanziellen Risiken in Abstimmung mit dem betrauenden Land Hessen die aktive Bewerbung von Leistungen der BOH (Phase 1) erheblich reduziert wurde. Seitens des Landes wurden die Anforderungen an die Dokumentationspflichten der Kommunen vor einer möglichen Beauftragung der BOH präzisiert. Eine Reihe von interessierten Kommunen war allerdings nicht in der Lage, die grundstücksbezogenen Vorgänge der vergangenen Jahre gemäß ihrer eigenen Aktenlage so zu dokumentieren, dass sie die Förderung und damit Leistungen der BOH in Anspruch nehmen konnten.

Dies hat dazu geführt, dass im Jahr 2022 keine neue Machbarkeitsstudie (Phase 1) für die BOH akquiriert werden konnten. Sollte sich dieser Trend 2023 aufgrund der ausbleibenden Entscheidung der EU-Kommission fortsetzen, fehlen der BOH dauerhaft Erlöse, um die Kosten der Gesellschaft zu finanzieren.

Das gleiche Unternehmen hatte einen Nachprüfungsantrag zu einem beabsichtigten Abschluss des Entwicklungsvertrages zwischen einer Kommune und der BOH (Inhouse-Vergabe in der Phase 2) gestellt. Im Februar 2021 hat die Vergabekammer des Landes Hessen dem Antrag stattgegeben und den Abschluss des Entwicklungsvertrages untersagt. Da aus Sicht der Kommune und der BOH die Prüfung der Inhouse-Vergabe durch die Vergabekammer unvollständig war, wurde fristgerecht Beschwerde beim OLG eingelegt. Diese wurde jedoch zurückgenommen, da im Beschwerdeverfahren mit einer langen Verfahrensdauer zu rechnen war, was der Zielsetzung der BOH, zügig Bauland zu mobilisieren, widerspricht.

Daraufhin wurde das Modell der BOH für die Phase 2 modifiziert. Die BOH wird zukünftig nachrangig die Kommunen auch weiterhin bei der Entwicklung schwieriger Flächen im Zuge der Direktvergabe unterstützen, wenn eine vorher durchgeführte öffentliche Ausschreibung erfolglos geblieben ist. Im Jahr 2022 wurden keine Flächenentwicklungen an die BOH direkt vergeben. Es ist zu erwarten, dass durch diese Änderung der Verfahrensabläufe auch künftig mit deutlich geringeren Erlösen in der Phase 2 zu rechnen ist als ursprünglich geplant.

Aus beiden Verfahren können der Gesellschaft wirtschaftliche und rechtliche Risiken erwachsen, welche von der BOH getragen werden müssten.

Wichtige Voraussetzung für die kommunale Beratungstätigkeit der BOH ist eine gute Reputation bei ihren Kunden. Daher strebt die BOH jederzeit eine frühzeitige und offene Kommunikation sowie einen direkten Dialog mit allen Gruppen und Geschäftspartnern an, die ein berechtigtes Interesse haben, gerade auch wenn es um Konflikte oder Regelverstöße geht. Hierzu wird auch das konzernweite Compliance Hinweisgebersystem genutzt. Auf berechnete Einwände wird entsprechend reagiert. Derzeit werden diesbezüglich keine Risiken gesehen. 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 Umsatzeinbußen entstehen. Die Gesamtsituation, auch vor dem Hintergrund steigender Inflation und Finanzierungszinsen, macht es zum jetzigen Zeitpunkt schwierig, die Auswirkungen auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der BOH zuverlässig einzuschätzen.

Aufgrund der ausbleibenden Entscheidung der EU-Kommission zur Abwendung der eingereichten Beschwerde von konkurrierenden Marktteilnehmern ist die Auftragslage der BOH nachhaltig negativ beeinträchtigt, sodass die in der Wirtschaftsplanung 2023+ erwarteten ausgeglichenen Betriebsergebnisse ab 2023 ff. gefährdet sind.

Chancen

Die Chancen in der Gesellschaft sind nach Relevanz absteigend gegliedert:

Die steigenden Preise für Wohnbauland und der anhaltende Bedarf an Bauland für bezahlbares Wohnen sowie der politische Wille, bezahlbares Wohnen zu ermöglichen, führen dazu, dass die Leistungen der BOH in Form von Machbarkeitsstudien (Phase 1) auch künftig nachgefragt werden.

Bei einer zeitnahen (erstes Quartal 2023) positiven Entscheidung der EU-Kommission über die Beschwerde gegen den Betrauungsakt des Landes Hessen kann der Wirtschaftsplan 2023 noch realisiert werden.

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 2017/18, 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 zweiten Führungsebene und den speziellen Beratungseinheiten. Die Gesamtverantwortung für eine nachhaltige Unternehmensführung liegt bei der Geschäftsführung. Aufgrund der insgesamt stetig weiterwachsenden Bedeutung der Handlungsfelder der Nachhaltigkeit ist seit Beginn 2020 die Stabsstelle zum Kompetenzcenter Nachhaltigkeitsmanagement

erweitert worden. Sieben Mitarbeiter:innen sind hier für die konzerninternen Nachhaltigkeitsthemen verantwortlich. Die Geschäftsstelle der Initiative Wohnen.2050 e.V. ist ebenfalls hier angesiedelt. Deren Tätigkeit ist über einen Geschäftsbesorgungsvertrag geregelt.

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

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

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

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

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

Für das Geschäftsjahr 2023 plant die Bauland-Offensive Hessen mit Umsatzerlösen von 175 TEUR. Den Erlösen stehen Aufwendungen von rund 173 TEUR sowie Zinsaufwendungen von rund 0,7 TEUR gegenüber.

Gemäß aktueller Planung wird für das Geschäftsjahr 2023 ein Jahresüberschuss von rund 1,1 TEUR veranschlagt. Beeinträchtigungen der künftigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ergeben sich durch die EU-Beschwerde eines anderen Marktteilnehmers.

Frankfurt am Main, den 31. März 2023
Bauland-Offensive Hessen GmbH

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

Bilanz

zum 31.12.2022

AKTIVA in EUR	31.12.2022	31.12.2021
A. UMLAUFVERMÖGEN		
I. VORRÄTE		
unfertige Leistungen	81.205,22	299.664,18
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	8.900,00	0,00
III. GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN	200.004,73	200.997,48
IV. AUSSTEHENDE EINLAGEN	0,00	1.000,00
	290.109,95	501.661,66

PASSIVA in EUR	31.12.2022	31.12.2021
A. EIGENKAPITAL		
I. GEZEICHNETES KAPITAL	200.000,00	200.000,00
II. VERLUSTVORTRAG	-54.583,25	-58.719,89
III. JAHRESFEHLBETRAG/-ÜBERSCHUSS	-2.046,24	4.136,64
	143.370,51	145.416,75
B. RÜCKSTELLUNGEN		
sonstige Rückstellungen	14.339,10	13.799,12
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	62.544,60	296.895,87
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	69.855,74	45.549,92
	132.400,34	342.445,79
	290.109,95	501.661,66

Gewinn- und Verlustrechnung

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

in EUR	2022	2021
1. UMSATZERLÖSE AUS DER BETREUUNGSTÄTIGKEIT	333.511,59	318.438,75
2. VERMINDERUNG DES BESTANDES AN UNFERTIGEN ERZEUGNISSEN	-218.458,96	-139.430,57
3. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	617,07	0,00
4. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LEISTUNGEN	7.500,00	31.745,88
5. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	110.059,03	144.501,68
6. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE	0,00	22,67
7. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN	948,15	229,13
8. ERSTATTETE STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	-791,24	-1.582,48
9. ERGEBNIS NACH STEUERN	-2.046,24	4.136,64
10. JAHRESFEHLBETRAG (VORJAHR JAHRESÜBERSCHUSS)	-2.046,24	4.136,64

Anhang

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

I. Allgemeine Angaben

Die Bauland - Offensive Hessen Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 eine Kleinstkapitalgesellschaft im Sinne des § 267a HGB mit Sitz in 60596 Frankfurt am Main, Schaumainkai 47. Sie ist eingetragen in das Handelsregister B des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Registernummer HRB 109334.

Der Jahresabschluss wird aufgrund der Regelungen des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft nach den Rechnungslegungsvorschriften für große Kapitalgesellschaften des Handelsgesetzbuches (HGB) unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des GmbHG aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung basiert abweichend von § 266 und § 275 HGB auf der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt-VO) vom 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

Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten

Die **unfertigen Leistungen** sind zu Herstellungskosten angesetzt. Diese wurden auf Basis der Einzelkosten ermittelt.

Sämtliche **Forderungen** sind mit dem Nennwert angesetzt.

Die **Guthaben bei Kreditinstituten** sind zum Nennwert angesetzt.

Bilanzierung und Bewertung der Passivposten

Das **Eigenkapital** wird zum Nominalwert bilanziert.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Aufgrund der angenommenen Restlaufzeit bis zu einem Jahr wurde auf die Abzinsung mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen sieben Jahre verzichtet.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

III. Erläuterungen der Bilanz

Aktivseite

Umlaufvermögen

Die **unfertigen Leistungen** enthalten noch nicht abgerechnete Betreuungsaufträge in Höhe von 81.205,22 EUR (i.V. 299.664,18 EUR) gegenüber Städten und Gemeinden.

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

Passivseite

Eigenkapital

Das **Stammkapital** beträgt wie im Vorjahr 200.000,00 EUR.

Rückstellungen

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten wie im Vorjahr die Rückstellungen für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses sowie die Erstellung der Steuererklärung.

Verbindlichkeiten

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Betreuungsaufträge in Höhe von 62.544,60 EUR (i.V. 296.895,87 EUR).

Die **Verbindlichkeit gegenüber verbundenen Unternehmen** beim Cash Pool in Höhe von 69.855,74 EUR besteht gegenüber der Muttergesellschaft Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (i.V. 45.549,92 EUR).

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

IV. Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** resultieren aus Honoraren für Machbarkeitsstudien für Kommunen und Städte in Hessen bezüglich der Entwicklung von Bauland in Höhe von 333.511,59 EUR (i.V. 318.438,75 EUR) und beschränken sich daher regional auf das Bundesland Hessen.

Die Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen in Höhe von 218.458,96 EUR (i.V. 139.430,57 EUR) resultiert aus dem geringeren Bestand an unfertigen Betreuungsaufträgen.

Die **Aufwendungen für bezogene Leistungen** betreffen Honorare von Fremdarchitekten in Höhe von 7.500,00 EUR (i.V. 31.745,88 EUR).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betreffen im Wesentlichen mit 72.520,00 EUR (i.V. 114.608,84 EUR) Geschäftsbesorgungskosten aus dem Vertrag mit der Muttergesellschaft Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH sowie die Beratungskosten in Höhe von 24.467,92 EUR (i.V. 13.905,13 EUR).

Zinsen und ähnliche Aufwendungen resultieren in voller Höhe aus dem Cash-Pooling und betreffen daher verbundene Unternehmen.

V. Sonstige Angaben

1. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Die Gesellschaft hat mit Wirkung vom 15. Mai 2017 Geschäftsbesorgungsverträge jeweils mit der Nassauischen Heimstätte und der Wohnstadt geschlossen. Gegenstand der Verträge ist die Durchführung von Dienstleistungen zur Förderung des Städtebaus und zur Schaffung von Baurecht für Wohnbauflächen.

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

2. Konzernverhältnisse

Muttergesellschaft ist die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main. Die Gesellschaft wird unter Anwendung von § 296 Abs. 2 HGB jedoch nicht in den Konzernabschluss der Nassauischen Heimstätte einbezogen. Der Konzernabschluss der Nassauischen Heimstätte wird im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht.

3. Prüfungs- und Beratungsgebühren

Die im Aufwand des Geschäftsjahres 2022 erfassten Honorare des Abschlussprüfers betragen für die Abschlussprüfung 4.000,00 EUR und für Steuerberatungsleistungen 5.600,00 EUR.

4. Mitglieder des Aufsichtsrats

Tarek Al-Wazir

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

Land Hessen

Elmar Damm

stv. Vorsitzender / Ministerialdirigent, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden

Land Hessen

Dr. Frank Roland

stv. Vorsitzender / Ministerialrat, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden

Land Hessen

Oliver Baltes

Fachbereich Informationssysteme, Anwendungssysteme, Nassauische Heimstätte

Arbeitnehmervertreter

Jens Bersch

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

Arbeitnehmervertreter

Elke Voitl (seit 29. März 2022)

Stadträtin in Frankfurt am Main, Dezernat VIII, Soziales, Jugend, Familie und Senior:innen, Frankfurt am Main

Stadt Frankfurt am Main

5. Mitglieder der Geschäftsführung

Dr. Thomas Hain

- Leitender Geschäftsführer -

Unternehmensbereiche:

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

Kompetenzcenter:

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

Stabsbereich:

Coaching und Mentoring (ab 01. Januar 2022)

Krisenstab

Referenten 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

6. Gesamtbezüge des Aufsichtsrates und der Geschäftsführung

Die Sitzungsgelder des Aufsichtsrates betragen 735,20 EUR.

7. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag des Jahres 2022 in Höhe von 2.046,24 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

8. Nachtragsbericht

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

Frankfurt, den 31. März 2023

Bauland-Offensive Hessen GmbH

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

Bestätigungsvermerk

des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Bauland - Offensive Hessen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Bauland - Offensive Hessen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, 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 und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Frankfurt am Main, den 18. April 2023

Domizil-Revisions AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerberatungsgesellschaft

Brünnler-Grötsch

Wirtschaftsprüfer

Schultze

Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat der 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 2022 kam der Aufsichtsrat zu zwei Sitzungen zusammen. Außerdem fand eine Gesellschafterversammlung statt.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Domizil-Revisions AG, 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 2022 geleistete Arbeit.

gez. Staatsminister Al-Wazir
Vorsitzender des Aufsichtsrats
Frankfurt am Main, den 13.07.2023

Konzern

Finanzbericht 2022



Konzern-Lagebericht

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

1. Grundlagen des Konzerns

Die Nassauische Heimstätte ist im Unternehmensverbund mit der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel, in allen Geschäftsfeldern der Immobilienwirtschaft tätig. Neben dem Geschäftsfeld Immobilienbewirtschaftung mit der Verwaltung des eigenen Bestandes und dem Portfolio-Management werden vielfältige Leistungen für Dritte rund um die Immobilie angeboten. Dazu gehören das Bauträgersgeschäft, die Projekt- und Flächenentwicklung insbesondere für öffentliche Auftraggeber sowie das Planungs- und Projektmanagement.

Der Verwaltungssitz der Nassauische Heimstätte, Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH ist Frankfurt am Main.

Darüber hinaus gehören folgende Gesellschaften zum Konzern:

WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel

NH ProjektStadt GmbH, Frankfurt am Main

MET Medien-Energie-Technik GmbH, Kassel

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

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

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

2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaft in Deutschland

Konjunkturelle Lage: Geprägt von Ukraine-Krise und Inflation

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

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

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

→ Vgl. Jahresgutachten, Seite 17

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

→ Vgl. Jahresgutachten, Seite 18

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

→ Vgl. Jahresgutachten, Seite 16 ff.

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 33 f.

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

Quellen:

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

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

Deutschlands Bevölkerung wuchs 2021 wie auch in den Jahren zuvor weiter. Ausschlaggebend dafür war die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2021 betrug der Wanderungsgewinn 329.000 Personen. Fast so viel wie vor der Coronakrise. Im Mittel der Jahre 2010 bis 2021 sind im Saldo jährlich 424.000 Personen nach Deutschland zugewandert. Vom Bevölkerungswachstum profitierten jedoch nicht alle Regionen gleichermaßen. Rund 34 % der Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland haben zwischen 2010 und 2021 an Einwohnern verloren. Vor allem dünnbesiedelte Landkreise abseits der Zentren haben mit 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. Inserierte Wiedervermietungsmieten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 3,5 % auf durchschnittlich 9,29 EUR/m². Im Vergleich zu den Jahren 2016 bis 2018 hat sich die Mietendynamik deutlich beruhigt. Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 190 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 32 % zunahmten. Zugleich lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+49 %). Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind insbesondere die Preise für Energie merklich angestiegen. Über alle Energiearten wurde allein von Mitte 2021 bis Juli 2022 eine Preissteigerung von 44 % erreicht. Die Preise steigen weiter und die geschätzte Mehrbelastung der Haushalte im Jahr 2022 dürfte zwischen 70 % und 200 % liegen.

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

Fachkräftemangel verschärft sich

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

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

Ausblick: Energiekrise überschattet alles

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

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

Quelle:

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

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

3. Geschäftsverlauf in den einzelnen Sparten

Wohnungsverwaltung

Schwerpunkt unserer Tätigkeit im Berichtsjahr war die Bewirtschaftung der 71.110 (Vorjahr 69.712) eigenen Verwaltungseinheiten, davon 59.711 Wohnungen.

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

Das Wohnungsangebot für Mietparteien mit niedrigem bis mittlerem Einkommen im preisgebundenen, wie im preisfreien Wohnungsbestand wird aufgrund dieser Situation deshalb weiterhin eine wichtige Aufgabe unseres Konzerns bleiben. Sowohl bei der Neubau- wie auch bei der Bestandspolitik sind hierbei die spezifischen regionalen Besonderheiten und der Bedarf der Zielgruppen, insbesondere infolge 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 durchschnittliche Fluktuationsquote im Konzern beträgt fast unverändert 5,4 %. Die 3-Monats-Leerstände belaufen sich in Abhängigkeit der Situation der Teilmärkte auf durchschnittlich 1,4 % und resultieren insbesondere aus dem Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm.

Der stetig alternde Wohnungsbestand erfordert weiterhin hohe Bestandsinvestitionen. Im Berichtsjahr wurden einschließlich Eigenleistungen der Regiebetriebe 91,8 Mio. EUR für nicht mietwirksame Instandhaltungsmaßnahmen aufgewandt, davon Fremdkosten in Höhe von 90,0 Mio. EUR. In aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen wurden darüber hinaus 63,6 Mio. EUR investiert. Die Investitionen je qm Wohnfläche betragen 41,14 EUR.

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 34 Photovoltaikanlagen auf Dächern der Unternehmensgruppe.

Im Multimediabereich wurden im Jahr 2022 Dienstleistungen im Bereich Multimediaversorgung von mehreren Auftraggebern in Anspruch genommen. Wohnungen wurden gebührenpflichtig an das Breitbandnetz angeschlossen oder eine Versorgung mit TV- und Hörfunksignalen gewährleistet.

Im Geschäftsbereich Wärmecontracting werden Heizungsanlagen zur Versorgung von 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

Im Jahr 2022 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 9.100 Wohnungen im Bestand der Unternehmensgruppe 34.800 Messgeräte im Berichtsjahr getauscht. 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 2022 für ca. 45.000 WE erbracht.

Portfolioentwicklung

Im Rahmen der Portfolioentwicklung erfolgten im Jahr 2022 folgende Besitzübergänge:

Einzelverkäufe	37 Wohneinheiten
Blockverkäufe	32 Wohneinheiten
	69 Wohneinheiten

Das Programm der Blockverkäufe wurde planmäßig zum Ende des Jahres 2021 abgeschlossen. Die oben genannten 32 WE aus Blockverkäufen wurden bereits im Jahr 2021 beurkundet. Restbestände an Einzelhäusern und -wohnungen (gesamt 209 WE) werden in Abhängigkeit der Rahmenbedingungen weiterhin privatisiert.

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

Im Jahr 2022 erfolgte der Verkaufsstart für 224 Eigentumswohnungen im Umlaufvermögen im Quartier Schönhof-Viertel in Frankfurt am Main. Aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung infolge des Ukrainekrieges, insbesondere der enorm gestiegenen Lebenshaltungskosten und der Kreditzinsen, gestalten sich diese Verkäufe schwierig.

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

Neubautätigkeit – Anlagevermögen

Die Unternehmensgruppe hat im Berichtsjahr die Neubautätigkeit für den eigenen Bestand fortgesetzt. Bei der Nassauischen Heimstätte wurde im Berichtsjahr mit dem Bau von 585 Mietwohnungen für den eigenen Bestand begonnen.

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

Insgesamt waren im Berichtsjahr Jahr 2022, 1.626 Wohneinheiten und 21 Gewerbeeinheiten für den eigenen Bestand, im Bau. Weitere Projekte in Frankfurt am Main, Darmstadt und Kassel befanden sich 2022 im Planungsprozess.

Neubautätigkeit – Umlaufvermögen

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

Modernisierungstätigkeit u. 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 716 Wohnungen erfolgreich abgeschlossen werden.

Um der anhaltenden Wohnungsnachfrage gerecht zu werden, werden neben der Neubautätigkeit Bestandserweiterungen durch Aufstockungen geprüft und umgesetzt. Im Berichtsjahr wurden 6,0 Mio. EUR in Aufstockungsprojekte investiert und es konnten 99 Wohnungen durch Aufstockungen fertiggestellt und bezogen werden.

Stadtentwicklung

Die Unternehmensgruppe ist treuhänderisch oder beratend an den Standorten Frankfurt am Main, Kassel und Weimar in über 127 Städten und Gemeinden tätig. Das Auftragsvolumen umfasst 224 (Vorjahr 216) Aufträge wie städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen, Maßnahmen in den Förderprogrammen „Sozialer Zusammenhalt“, „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ sowie „Lebendige Zentren“.

Für die von uns treuhänderisch durchgeführten Maßnahmen in allen Städtebauförderprogrammen und Entwicklungsmaßnahmen kamen im Geschäftsjahr 2022 Finanzierungsmittel von rd. 20,8 Mio. EUR (Vorjahr rund 24 Mio. EUR) zur Verwendung.

4. Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage des Konzerns

Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 170,5 Mio. EUR erhöht. Die Veränderungen im Anlagevermögen resultieren aus dem Anstieg des Sachanlagevermögens von 138,5 Mio. EUR und dem Anstieg des Umlaufvermögens (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) von 32,0 Mio. EUR.

Der Anstieg des Sachanlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus den um 159,8 Mio. EUR gestiegenen Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten aufgrund von Übergaben von verschiedenen Objekten sowie der Fertigstellung verschiedener Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt 238,5 Mio. EUR, demgegenüber gab es Abgänge in Höhe von 1,2 Mio. EUR aufgrund des Verkaufs von 69 Wohneinheiten sowie planmäßige Abschreibungen in Höhe von 77,4 Mio. EUR. Weiterhin reduzierten sich die Anlagen im Bau aufgrund der Bezugsfertigkeit und der jährlichen Bautätigkeit von 200,6 Mio. EUR um 30,2 Mio. EUR auf 170,4 Mio. EUR.

Diesen Reduzierungen stand der Anstieg der geleisteten Anzahlungen von 21,4 Mio. EUR gegenüber. Dieser Anstieg resultiert aus dem Zuwachs aus der jährlichen Bautätigkeit von 30,5 Mio. EUR reduziert um die Abgänge in Höhe von 9,1 Mio. EUR aufgrund von Bezugsfertigstellungen. Weiterhin reduzierten sich die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten um 22,5 Mio. EUR aufgrund des Baubeginns eines Bauprojektes. Zudem haben sich die Bauvorbereitungskosten um 12,3 Mio. EUR erhöht.

Weiterhin wurde das Anlagevermögen durch die Erhöhung bei den immateriellen Vermögensgegenstände von 13,9 TEUR und Rückgänge beim Finanzanlagevermögen um 5,5 TEUR beeinflusst.

Das Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 32,0 Mio. EUR. Wesentlich war der Zugang bei den flüssigen Mitteln von 15,6 Mio. EUR aufgrund von weiteren Festgeldanlagen. Weiterhin erhöhten sich die Grundstücke mit unfertigen Bauten um 27,1 Mio. EUR aufgrund des Baufortschritts von Eigentumswohnungen. In diesen Erhöhungen sind Umbuchungen aus Grundstücken und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten von 13,9 Mio. EUR enthalten. Weiterhin erhöhten sich die unfertigen Leistungen um 4,9 Mio. EUR.

Das Eigenkapital des Konzerns ist hat sich um 21,8 Mio. EUR auf 1.196,7 Mio. EUR erhöht. Dies ist auf den Konzernjahresüberschuss des Jahres 2022 von 22,9 Mio. EUR bei einer Dividendenausschüttung für das Jahr 2021 von 1,1 Mio. EUR zurückzuführen.

Die Rückstellungen reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahr um 6,0 Mio. EUR. Im Wesentlichen ist der Rückgang der sonstigen Rückstellungen um 4,6 Mio. EUR auf den geringeren Bedarf bei den Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung und ausstehender Rechnungen zurückzuführen sowie einer Rückstellungsauflösung bei der NH ProjektStadt im Zusammenhang mit Gewährleistungen. Außerdem haben sich die Rückstellungen für Pensionen um 0,3 Mio. EUR reduziert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind um 126,0 Mio. EUR und die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind um 22,0 Mio. EUR aufgrund weiterer Darlehensaufnahmen angestiegen. Die sonstigen Verbindlichkeiten sanken um 1,8 Mio. EUR und die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 1,2 Mio. EUR, während sich die erhaltenen Anzahlungen um 4,9 Mio. EUR und die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um 132,3 TEUR erhöhten.

Finanzlage

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2022 ist durch die Ergebnisverwendungen des Jahres 2021 von der Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage in Höhe von 0,9 Mio. EUR, der Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen in Höhe von 47,4 Mio. EUR sowie einem erzielten Jahresüberschuss in Höhe von 22,89 Mio. EUR geprägt. Die Eigenkapitalquote ist aufgrund der um 150,4 Mio. EUR gestiegenen Verbindlichkeiten leicht gesunken und beträgt 38,3 % (Vorjahr 39,8 %).

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung:

Der Finanzmittelfonds hat sich im Geschäftsjahr 2022 von 111,0 Mio. EUR im Vorjahr um 15,6 Mio. EUR auf 126,6 Mio. EUR erhöht. Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelzufluss von 101,3 Mio. EUR (i.V. 108,6 Mio. EUR).

Die Investitionstätigkeit führte zu einem Mittelabfluss von insgesamt 212,6 Mio. EUR (i.V. 252,7 Mio. EUR), im Wesentlichen infolge von Auszahlungen für Investitionen in Grundstücke, Bestandsgebäude und Neubauten von insgesamt 221,3 Mio. EUR (i.V. 275,0 Mio. EUR) sowie für immaterielle Anlagen von 0,3 Mio. EUR. Diesen Auszahlungen stehen vor allem Einzahlungen für Kaufpreise aus Bestandsveräußerungen von 6,9 Mio. EUR (i.V. 20,9 Mio. EUR) sowie erhaltene Zinsen und Dividenden von insgesamt 2,1 Mio. EUR (i.V. 1,8 Mio. EUR) gegenüber.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit weist im Geschäftsjahr 2022 einen Mittelzufluss von 126,9 Mio. EUR (i.V. 93,8 Mio. EUR) aus. Den Darlehensaufnahmen von 266,1 Mio. EUR (i.V. 251,3 Mio. EUR) standen Tilgungen von 114,4 Mio. EUR (i.V. 131,8 Mio. EUR) gegenüber, davon 28,9 Mio. EUR (i.V. 73,0 Mio. EUR) für außerplanmäßige Tilgungen. Die gezahlten Zinsen betragen 23,8 Mio. EUR (i.V. 24,2 Mio. EUR). Wie im Vorjahr erfolgte die Auszahlung einer Dividende, unter Berücksichtigung von einzelnen Dividendenverzichten, an die Anteilseigner des Mutterunternehmens in Höhe von 1,1 Mio. EUR (i.V. 1,5 Mio. EUR).

Die Finanzlage des Konzerns ist geordnet und die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

Ertragslage

Der Jahresüberschuss des Jahres 2022 liegt mit 22,89 Mio. EUR rund 34,18 Mio. EUR unter dem Vorjahreswert. Die Ursachen hierfür werden nachfolgend erläutert:

Die Umsatzerlöse liegen rund 15,89 Mio. EUR unter dem Vorjahr.

Der Rückgang ist hauptsächlich darin begründet, dass weniger Erlöse aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens (-21,0 Mio. EUR) und Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens (-14,43 Mio. EUR) erzielt wurden. Hingegen sind die Erlöse aus unbebauten Grundstücken um 3,20 Mio. EUR gestiegen.

Dagegen sind die Umsätze aus der Hausbewirtschaftungen um 15,50 Mio. EUR gestiegen. Davon entfallen 9,80 Mio. EUR auf Sollmieten aufgrund von Neubauprojekten, Mieterhöhungen nach BGB §557-§559 und Erhöhungen aufgrund Mieterwechseln sowie 1,04 Mio. EUR auf geringere Erlösschmälerungen. Zudem sind die Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten um 4,49 Mio. EUR gestiegen. Die restliche Steigerung von 0,18 Mio. EUR betrifft sonstige Positionen.

Des Weiteren sind die Erlöse aus Betreuungstätigkeiten um 0,86 Mio. EUR gestiegen. Hierfür maßgeblich verantwortlich sind positive Steigerungen im Geschäftsfeld Stadtentwicklung.

Die Bestandsveränderungen haben sich um 35,8 Mio. EUR gegenüber Vorjahr erhöht. Dies liegt insbesondere an hohen Bestandsminderungen durch Abgänge von Umlaufvermögen im Jahr 2021.

Die aktivierten Eigenleistungen sind gegenüber Vorjahr 1,07 Mio. EUR geringer ausgefallen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen 10,79 Mio. EUR unter Vorjahr. Grund hierfür ist insbesondere eine Rückstellungsauflösung im Umlaufvermögen in Höhe von 8,61 Mio. EUR im Jahr 2021.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind um 12,83 Mio. EUR zum Vorjahr gestiegen. 6,66 Mio. EUR entfallen davon auf Instandhaltung (insbesondere Plan – und modernisierungsbegleitende Instandhaltung), 5,68 Mio. EUR auf Betriebskosten (Preissteigerungen) sowie 0,49 Mio. EUR auf sonstigen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung.

Der Personalaufwand ist gegenüber Vorjahr um 3,28 Mio. EUR gestiegen. Hierfür verantwortlich sind Tarifierhöhungen, Lohndrift sowie Anstieg der Mitarbeiterkapazität (MAK) im Durchschnitt um rd. 32 auf rund 807 MAK (inkl. Auszubildende).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 31,39 Mio. EUR um 3,27 Mio. EUR über dem Vorjahr. Neben allgemeinen Kostensteigerungen für Miete Software, Versicherungen, Ankaufsprüfungen sind hierfür auch einmalige Kosten für das 100-jährige Firmenjubiläum sowie ein positiver Sondereffekt aus 2021 in Höhe von 0,46 Mio. EUR für die Steigerung verantwortlich.

Der EBITDA liegt mit 132,37 Mio. EUR rund 30,27 Mio. EUR (-18,6%) unter dem Vorjahr.

Die Abschreibungen sind insbesondere aufgrund Modernisierungen und Neubauten um 6,68 Mio. EUR gestiegen.

Das negative Zinsergebnis liegt 0,51 Mio. EUR unter Vorjahresniveau.

Gegenüber Vorjahr sind die Erträge aus Beteiligungen ebenfalls konstant geblieben.

Die Steuern liegen auf Grund des geringeren Ergebnisses und des Verlustrücktrags rund 2,25 Mio. EUR unter Vorjahresniveau.

Der Jahresüberschuss liegt 12,49 Mio. EUR über dem Planwert für 2022. Hierfür sind insbesondere geringere Ausgaben für Instandhaltung von 11,96 Mio. EUR, höhere Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken von 4,9 Mio. EUR, geringere Personalaufwendungen in Höhe von 1,24 Mio. EUR, sowie geringere betriebliche Aufwendungen in Höhe von 4,67 Mio. EUR

verantwortlich. Einsparungen konnten insbesondere bei Veranstaltungen, Instandhaltungen von Geschäftsgebäuden und Organisationsprojekten erzielt werden. Dagegen sind die aktivierten Eigenleistungen 3,0 Mio. EUR aufgrund von Projektverschiebungen geringer als im Plan ausgefallen.

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und der Lage des Konzerns

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 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. 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 Unternehmensgruppe sind nach Relevanz absteigend gegliedert:

Regulatorische und rechtliche Risiken

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

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

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

Das nach umfänglicher Diskussion der unterschiedlichen Interessenträger am 23. Juni 2021 vom Bundestag beschlossene und am 01. Dezember 2021 in Kraft getretene Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG) hat umfängliche Auswirkungen auf das gesamte Geschäftsfeld Multimedia. Die erzwungene schrittweise Beendigung der bisherigen betriebskostenrechtlichen Umlagefähigkeit der Entgelte für den TV-/Breitbandanschluss gemäß § 2 Nr. 15 Betriebskostenverordnung (BetrKV) für den Bestand zum 01.07.2024 und für Neubauten bereits zum 01. Dezember 2021 bedarf einer grundsätzlichen Neuausrichtung und -etablierung eines tragfähigen Geschäftsmodells spätestens zum Juli 2024.

Die MET hat im Geschäftsjahr 2022 unter Beteiligung einer externen Rechtsanwaltskanzlei sowie einer in diesem Marktsegment erfahrenen Beratungsgesellschaft begonnen, ein neues Geschäftsmodell zu entwickeln, das den grundsätzlich durch das TKMoG geänderten Rahmenbedingungen entspricht, den Kunden der MET eine solide und wettbewerbsfähige Multimediaversorgung ihrer Mieter ermöglicht und für die MET nachhaltig wirtschaftlich tragfähig ist. Der Abschluss dieses Geschäftsmodells, Abstimmung im Konzern sowie operative Überführung sind für das Jahr 2023 geplant.

Im Jahr 2022 waren vermehrte Anfragen von Glasfaseranbietern zur Anbindung der Wohnungsbestände der NHW und Versorgung von Mietern erkennbar.

Umfeld- und marktbezogene Risiken

Die Reputation ist von entscheidender Bedeutung. Ein schlechtes Ansehen entspricht nicht unserem Leitbild und kann unsere Geschäftstätigkeit in lokalen Märkten erschweren. Daher streben wir jederzeit eine frühzeitige und offene Kommunikation sowie einen direkten Dialog mit allen Gruppen an, die ein berechtigtes Interesse haben, wenn es um Konflikte wie z. B. die Bezahlbarkeit von Wohnraum oder um Modernisierungs- oder Neubauvorhaben in unseren Immobilienquartieren geht. Auf berechnete Einwände reagieren wir entsprechend. Darüber hinaus besteht auf der Finanzierungsseite das Risiko, dass die Kapitalbeschaffung durch die Entwicklung der Kapitalmarktzinsen beeinträchtigt werden könnte. Die Entwicklung der Coronavirus/SARS-CoV-2/COVID-19 Situation hat sich aus betrieblicher Sicht stabilisiert. Diesbezügliche Maßnahmen der Bundesregierung wurden zuletzt am 02. Februar 2023 außer Kraft gesetzt. Der Markt ist derzeit jedoch weiteren starken Unsicherheiten ausgesetzt. Verstärkt wurden diese Unsicherheiten durch den zu Beginn des Jahres begonnenen Krieg in der Ukraine. Dies kann sich mit hoher Wahrscheinlichkeit auf die Konjunktur auswirken und in einer Eintrübung des Marktes resultieren. Infolgedessen könnten der Gesellschaft Mieteinbußen, auch aufgrund nicht erstatteter Betriebskosten, entstehen. Die Nachfolgen der Pandemie führen im Zusammenwirken mit den neuen Auswirkungen des Krieges zu Überlagerungseffekten. So ist es zum jetzigen Zeitpunkt schwierig, die Auswirkungen auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der Unternehmensgruppe zuverlässig einzuschätzen, zumal die Zinssteigerungen im Rahmen von Bauprojekten und Projektentwicklungen Auswirkungen auf Renditen haben werden. Auch auf die Nachfrage von Privatkäufern nach Immobilien können sich diese Entwicklungen auswirken, da aufgrund von Unsicherheiten am Arbeitsmarkt, stark steigender Inflation und deutlicher Zinssteigerungen bei Finanzierungen diese ihre Rücklagen derzeit nicht aufbrauchen wollen.

Die von der Telekom in den vergangenen Jahren angekündigte Ausbaustrategie von Glasfaserkabeln bis in die Gebäude bzw. bis zum Mieter hat im Jahr 2022 in Folge der Verabschiedung des TKModG vermehrt zu Glasfaserversorgungsanfragen in den Konzernbeständen geführt. Des Weiteren haben auch alternative Glasfaseranbieter an einzelnen Standorten entsprechende Anfragen gestellt.

Risiken aus den Projekten

Vor dem Hintergrund des dringenden Wohnbedarfes im Geschäftsbereich der Unternehmensgruppe werden laufend Grundstücke zur Entwicklung in das Anlagevermögen erworben. Die Risiken aus diesen einzelnen Projektentwicklungen werden auf Projektebene laufend beobachtet.

Die von der MET erstellte und stetig aktualisierte Planungs- und Ausführungsrichtlinie Multimedia stellt für die technische Infrastrukturerichtung bei Neubau und Modernisierung eine technisch solide Vorgabe mit einer hohen Ausstattungsqualität dar. Im Zuge der Auswirkungen des TKModG und der Neuausrichtung des Geschäftsfeldes wird die Richtlinie weiter überarbeitet.

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

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

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

Im Unternehmensbereich Portfoliosteuerung & Mietenadministration werden Portfolioanalysen für den Konzernwohnungsbestand durchgeführt. Hierbei werden technische Objektanalysen, betriebswirtschaftliche Auswertungen wie Cashflow- und dynamische Investitionsrechnungen durchgeführt. Aufgrund der Bedeutung der Ergebnisse aus der Bestandsbewirtschaftung (Kerngeschäft des Unternehmens) erfolgt außerdem eine

Beobachtung relevanter Erfolgskennzahlen wie beispielsweise Sollmieten, Erlösschmälerungen, Leerstand, Fluktuation, Instandhaltungshöhen sowie Marktwertentwicklungen.

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

Insgesamt geht die Geschäftsführung von keinen bestandsgefährdenden Risiken aus.

Chancen

Die Chancen in der Unternehmensgruppe 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 CO₂-Ausstoß verringern und somit die Nachhaltigkeit des Bestandes sichern.

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

Für das Jahr 2023 ist 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.

Die Abrechnung der Rundfunkversorgung (TV und Radio) bei Bestandsanlagen innerhalb des Konzerns sowie gegenüber Dritten durch die MET wird bis zum 30. Juni 2024 im Sammelinkasso erfolgen und innerhalb der Betriebskosten seitens des Vermieters abgerechnet. Parallel entwickelt die MET mit Partnern eine Neuausrichtung des Multimedia Geschäftsmodells, in Anlehnung an die Rahmenbedingungen des TKModG.

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 Kompetenzzentrum 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 Kompetenzzentrum Einkauf und Vertragsmanagement umgesetzt.

Die Initiative Wohnen.2050, Anfang 2020 auf Betreiben der NHW in Berlin gegründet, ist ein eingetragener Verein mit Sitz in Frankfurt am Main. Primäres Ziel dieses Zusammenschlusses ist es, die Wohnungswirtschaft zu unterstützen, ihren Beitrag zur Einhaltung der völkerrechtlich im Pariser Abkommen vom 12. Dezember 2015 definierten Klimaziele zu leisten und die Erderwärmung auf deutlich unter zwei Grad zu begrenzen. Der Initiative haben sich mittlerweile deutschlandweit 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 in der Unternehmensgruppe Fremdkosten für Instandhaltung in Höhe von 97,7 Mio. EUR und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 71,7 Mio. EUR (reguläre Modernisierung inkl. energetisches Modernisierungsprogramm aus Eigenkapital-Erhöhung) geplant. Die Investitionen werden den Ausstattungs- sowie Energiestandard unserer Wohnungen und damit deren Vermietbarkeit weiter verbessern. Die Konkurrenzfähigkeit des Konzerns und dessen wirtschaftliche Stabilität werden hierdurch gesichert. Flankiert werden die baulichen Erneuerungsinvestitionen durch Maßnahmen der sozialen Stabilisierung der Siedlungsstrukturen im Rahmen von Quartiersentwicklungen unter möglicher Inanspruchnahme des Programms „Sozialer Zusammenhalt“.

Die Neubautätigkeit im Wohnungsbau im Jahr 2023 beläuft sich gemäß aktueller Planung auf einen Baubeginn von 340 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten für den eigenen Bestand. Die kalkulierten Herstellkosten betragen 128,2 Mio. EUR. Weiterhin ist der Baubeginn von 361 Wohnungen im Umlaufvermögen geplant.

Die Veräußerung von Wohnungen des Anlagevermögens erfolgt nur noch im Rahmen von Einzelprivatisierungen an Mieter oder leerstehender Wohnungen des Restverkaufsbestandes am freien Markt. Die Veräußerung von Eigentumswohnungen des Umlaufvermögens wird sich vermutlich 2023 als schwierig fortsetzen.

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

Für das Geschäftsjahr 2023 wird gemäß der aktuellen Planung des Unternehmens mit einem Jahresüberschuss von 5,2 Mio. EUR gerechnet.

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

	IST 2022	Plan 2023
Umsatzerlöse aus Mieten	300,0	310,8
Erlösschmälerungen	11,1	9,7
Instandhaltungsaufwendungen	90,0	97,7
Personalaufwand	72,6	77,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	31,4	34,7
ZINSAUFWENDUNGEN	24,8	29,1
JAHRESÜBERSCHUSS	22,9	5,2

Die Eigenkapitalquote für das folgende Geschäftsjahr wird aufgrund der geplanten Investitionen bei rund 34 % prognostiziert.

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

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

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

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

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

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

Frankfurt am Main, den 31. März 2023

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

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

Entgelttransparenzgesetz:

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

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

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

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

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

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

KONZERN

Corporate Governance Bericht

mit Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2022
nach dem Public Corporate Governance Kodex (PCGK) des Landes
Hessen

Geschäftsführung und Aufsichtsrat der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und
Entwicklungsgesellschaft mbH erklären gemäß Nr. 1.3 des Public Corporate
Governance Kodex des Landes Hessen in der Fassung vom 09. November 2015:

Die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH und ihre
Tochtergesellschaften Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH,
NH-Projektstadt GmbH, Medien-Energie-Technik GmbH (MET) und die Bauland-Offensive
Hessen GmbH haben im Geschäftsjahr 2022 den Empfehlungen des Public Corporate
Governance Kodex des Landes Hessen in der Fassung vom 09. November 2015 entsprochen
und werden den geltenden Empfehlungen auch künftig entsprechen mit Ausnahme
folgender Empfehlung(en):

Referenz PCGK	Inhalt	Begründung für Abweichung
Nr. 5.1.1	Überprüfung der Qualität und Effizienz der Tätigkeiten des Überwachungsorgans sowie Überwachung der zur Umsetzung beschlossenen Maßnahmen.	Der Aufsichtsrat hat sich mit Beschluss des Tagesordnungspunktes 14a vom 30.06.2017 eine neue Geschäftsordnung gegeben und wird mit Beschluss des Tagesordnungspunktes 14d die Überprüfung und Effizienz der Überwachungsorgane zur gegebenen Zeit proaktiv aufrufen.
Nr. 5.1.8	Keine Übertragung der Entscheidungskompetenz auf Ausschüsse des Überwachungsorgans.	Im Zuge der Einführung des PCGK und der damit einhergehenden Überarbeitung der Geschäftsordnungen wurde diese Vorgabe weitestgehend umgesetzt. Eine Ausnahme bildet der Ankauf von Grundstücken (zwischen 10 Mio. € und 20 Mio. €) sowie der Erwerb von Immobilien bzw. schlüsselfertigen Projektentwicklungen (zwischen 20 Mio. € und 60 Mio. €) in der Nassauischen Heimstätte, um diesbezüglich schneller und damit einhergehend wettbewerbsfähiger am Markt agieren zu können.
Nr. 5.2.1	Mitglieder eines Überwachungsorgans sollen keine Organfunktion oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens ausüben.	Jedes Aufsichtsratsmitglied verpflichtet sich, zwecks Erstellung der Entsprechenserklärung jährlich zum 01.01. Organfunktionen wie Aufsichtsratsaktivitäten oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern gegenüber der Gesellschaft (d. h. dem Aufsichtsratsvorsitzenden) kund-zutun und zu erläutern, warum hierdurch keine Interessenkonflikte entstehen. Im Geschäftsjahr 2022 ist jedes Aufsichtsratsmitglied dieser Verpflichtung nachgekommen. Herr Peter Feldmann, Herr Mike Josef, Herr Sebastian Papke und Frau Elke Voitl, haben Funktionen bei einem wesentlichen Wettbewerber gemeldet und zeitgleich aufgezeigt, warum hierdurch kein Interessenkonflikt entsteht.

Offenlegung der Vergütungen (Vergütungsbericht)

Gemäß Nr. 6.2.1 soll die Gesamtvergütung jedes Mitglieds der Geschäftsleitung individualisiert, aufgeteilt nach erfolgsunabhängigen, erfolgsbezogenen und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung unter Namensnennung in allgemein verständlicher Form dargestellt werden. Dies gilt auch für Leistungen, die dem Mitglied bzw. einem früheren Mitglied der Geschäftsleitung für den Fall der Beendigung seiner Tätigkeit zugesagt oder im Laufe des Geschäftsjahres gewährt worden sind. Der Vergütungsbericht soll auch Angaben zur Art der von der Gesellschaft erbrachten Nebenleistungen enthalten.

Name	Festvergütung	Tantieme kurzfristig	Tantieme langfristig	Nebenleistungen	Jährlich vereinbartes Gesamtbrutto
Herr Dr. Thomas Hain	226.432,62 €	51.000,00 €	9.000,00 €	- Dienstwagen - jährlicher Versorgungsbeitrag i.H.v. 35.000,00 €	321.432,62 €
Herr Dr. Constantin Westphal	203.863,02 €	44.595,00 €	4.910,00 €	- Dienstwagen - jährlicher Versorgungsbeitrag i.H.v. 35.000,00 €	288.368,02 €
Frau Monika Fontaine-Kretschmer	203.863,02 €	37.809,00 €	6.000,00 €	- Dienstwagen - jährlicher Versorgungsbeitrag i.H.v. 35.000,00 €	282.672,02 €

Im Jahr 2022 ist kein Mitglied der Geschäftsführung ausgeschieden. Infolgedessen wurde keinem der Mitglieder der Geschäftsführung eine Leistungszusage für den Fall der Beendigung der Tätigkeit gegeben.

Gemäß Nr. 6.2.2 soll die Vergütung jedes Mitglieds des Überwachungsorgans individualisiert und aufgegliedert nach Bestandteilen in allgemein verständlicher Form dargestellt werden. Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten keine Festvergütung, sondern ein Sitzungsgeld in Höhe von 80,00 € pro Sitzung.

Vergütungen der Aufsichtsratsmitglieder:

Name	Sitzungsgeld (inkl. Ausschüsse / Tochtergesellschaften)
Staatsminister Tarek Al-Wazir	720,00 €
Oberbürgermeister Peter Feldmann (bis 11.11.2022)	80,00 €
Herr Jens Bersch	720,00 €
Herr Oliver Baltes	720,00 €
Ministerialrätin Dagmar Brinkmann	560,00 €
Ministerialdirigent Dr. Michael Bruder	160,00 €
Herr Ulrich Caspar	160,00 €
Ministerialdirigent Elmar Damm	400,00 €
Herr Uwe Eckart	240,00 €
Frau MdL Hildegard Förster-Heldmann	160,00 €
Stadtrat Mike Josef (ab 09.12.2022)	0,00 €
Herr Guido Jurock	240,00 €
Regierungsdirektor Dr. Johannes Kalusche	560,00 €
Herr MdL Heiko Kasseckert	0,00 €
Regierungspräsident Hermann-Josef Klüber (bis 21.07.2022)	240,00 €
Herr Wolfgang Koberg	560,00 €
Stadtverordneter Sebastian Papke	320,00 €
Ministerialrat Dr. Frank Roland	640,00 €
Frau Simone Stock	240,00 €
Herr Ulrich Türk	560,00 €
Stadträtin Elke Voitl	400,00 €
Landtagsabgeordnete Astrid Wallmann (bis 13.09.2022)	80,00 €
Regierungspräsident Mark Weinmeister (ab 21.07.2022)	80,00 €

Anteil der Frauen im Aufsichtsrat (Nr. 6.1)

Der Aufsichtsrat bestand zum 31.12.2022 aus 20 Mitgliedern. Dem Aufsichtsrat gehörten 4 Frauen an. Der Frauenanteil betrug also 20 v. H.

Bilanz

zum 31.12.2022

AKTIVA in EUR		31.12.2022	31.12.2021
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
entgeltlich erworbene Software		801.622,00	787.689,00
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.283.019.601,75		2.123.175.419,32
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	106.440.197,13		132.194.275,65
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.486.036,40		7.831.159,03
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	972.729,02		972.729,02
5. Bauten auf fremden Grundstücken	7.445,29		11.236,26
6. technische Anlagen	10.082.032,06		8.947.528,32
7. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.098.534,88		4.860.909,27
8. Anlagen im Bau	170.368.644,67		200.638.625,54
9. Bauvorbereitungskosten	22.248.139,88		9.993.466,98
10. geleistete Anzahlungen	111.838.162,34		90.438.223,30
		2.717.561.523,42	2.579.063.572,69
III. FINANZANLAGEN			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	215.600,00		213.600,00
2. Beteiligungen	556.070,29		556.070,29
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	41.270.074,79		41.270.074,79
4. sonstige Ausleihungen	72.136,18		77.613,43
		42.113.881,26	42.117.358,51
		2.760.477.026,68	2.621.968.620,20
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	63.284.548,96		80.729.269,79
2. Bauvorbereitungskosten	3.130.761,41		3.347.986,85
3. unfertige Erschließungsmaßnahmen	2.515.543,16		2.515.543,16
4. Grundstücke mit unfertigen Bauten	27.179.841,79		0,00
5. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		3.738.053,49
6. unfertige Leistungen	115.901.575,08		110.927.786,18
7. andere Vorräte	2.192.743,80		1.343.923,23
8. geleistete Anzahlungen	0,00		0,00
		214.205.014,20	202.602.562,70
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	4.015.154,89		3.202.800,54
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.398.430,72		2.584.063,18
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.735.062,97		1.884.689,27
4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	43.649,94		57.707,41
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	69.855,74		45.549,92
6. sonstige Vermögensgegenstände	10.217.761,34		5.506.139,65
		17.479.915,60	13.280.949,97
III. FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		126.616.194,70	110.999.514,09
		358.301.124,50	326.883.026,76
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		2.280.749,20	1.658.672,23
		3.121.058.900,38	2.950.510.319,19

PASSIVA in EUR		31.12.2022	31.12.2021
A. EIGENKAPITAL			
I. GEZEICHNETES KAPITAL		127.430.070,00	127.430.070,00
II. KAPITALRÜCKLAGE		392.821.008,48	392.821.008,48
III. GEWINNRÜCKLAGE			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	66.263.246,48		65.314.567,73
2. Bauerneuerungsrücklage	200.469.270,65		200.469.270,65
3. andere Gewinnrücklagen	325.119.668,44		277.682.222,23
		1.112.103.264,05	1.063.717.139,09
IV. BILANZGEWINN		69.269.857,10	96.670.535,33
		1.181.373.121,15	1.160.387.674,42
V. ANTEILE ANDERER GESELLSCHAFTER		15.327.281,31	14.532.889,65
		1.196.700.402,46	1.174.920.564,07
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	8.144.899,00		8.398.461,00
2. Steuerrückstellungen	1.669.621,80		2.816.335,92
3. sonstige Rückstellungen	29.927.391,35		34.495.829,56
		39.741.912,15	45.710.626,48
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.244.532.389,26		1.118.573.125,50
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	453.346.490,46		431.319.829,54
3. erhaltene Anzahlungen	137.908.771,20		132.959.419,19
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.341.272,64		8.898.950,76
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.805.191,78		13.054.980,88
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.816.846,49		5.684.548,26
7. sonstige Verbindlichkeiten	1.801.977,62		3.633.795,79
		1.864.552.939,45	1.714.124.649,92
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		20.063.646,32	15.754.478,72
		3.121.058.900,38	2.950.510.319,19

Gewinn- und Verlustrechnung

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

in EUR		31.12.2022	31.12.2021
1. UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	412.087.221,09		396.585.939,20
b) aus Verkauf von Grundstücken	11.201.586,00		43.431.331,31
c) aus Betreuungstätigkeit	6.782.469,82		5.923.790,63
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.825.758,59		2.846.344,86
		432.897.035,50	448.787.406,00
2. ERHÖHUNG (IM VJ VERMINDERUNG) DES BESTANDES AN ZUM VERKAUF BESTIMMTEN GRUNDSTÜCKEN MIT FERTIGEN UND UNFERTIGEN BAUTEN SOWIE UNFERTIGEN LEISTUNGEN		31.936.405,25	-3.913.045,69
3. ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN		11.929.228,44	13.001.806,31
4. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		3.831.060,33	14.609.261,93
5. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	205.213.696,91		192.387.052,50
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	31.598.574,56		13.244.245,10
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	7.462.240,76		6.812.547,11
		244.274.512,23	212.443.844,71
6. PERSONALAUFWAND			
a) Löhne und Gehälter	57.678.118,49		55.711.956,98
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	14.886.868,72		13.576.794,00
		72.564.987,21	69.288.750,98
7. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN		85.571.230,70	78.890.905,68
8. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		31.386.408,26	28.111.504,05
9. ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN		1.440.180,84	1.422.211,55
10. ERTRÄGE AUS ANDEREN WERTPAPIEREN UND AUSLEIHUNGEN DES FINANZANLAGEVERMÖGENS		1.696,63	2.019,07
11. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE		647.785,21	354.806,59
12. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN		24.797.608,48	25.014.513,16
13. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG		1.042.058,02	3.125.343,47
14. ERGEBNIS NACH STEUERN		23.046.587,30	57.389.603,71
15. SONSTIGE STEUERN		155.978,99	319.771,75
16. KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS		22.890.608,31	57.069.831,96
17. GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR		47.173.640,45	40.624.819,79
18. AUF ANDERE GESELLSCHAFTER ENTFALLENDE GEWINNE/VERLUSTE		794.391,66	1.024.116,42
19. KONZERNBILANZGEWINN		69.269.857,10	96.670.535,33

Konzern- Kapitalflussrechnung

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

in TEUR		2022	2021
1.	Jahresüberschuss	22.891	57.070
2.	+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	85.571	78.891
3.	+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-5.057	-4.702
4.	+/- Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge	-910	-5.339
5.	-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-20.722	-14.604
6.	+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.725	-11.550
7.	-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-4.796	-14.302
8.	+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	24.148	24.658
9.	- Sonstige Beteiligungserträge	-1.440	-1.422
10.	+ Ertragsteueraufwand	1.042	3.125
11.	- Ertragsteuerzahlungen	-2.189	-3.196
12.	= CASHFLOW AUS DER LAUFENDEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	101.263	108.630
13.	- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-272	-406
14.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	6.956	20.876
15.	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-221.328	-274.954
16.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	6	20
17.	- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2	0
18.	+ Erhaltene Zinsen	649	357
19.	+ Erhaltene Dividenden	1.440	1.422
20.	= CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-212.551	-252.685
21.	+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	266.082	251.319
22.	- Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-85.538	-58.714
23.	- Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	-28.906	-73.045
24.	- Gezahlte Zinsen	-23.755	-24.168
25.	-/+ Auszahlungen/Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten im Cashpool	132	-83
26.	- gezahlte Dividenden an Gesellschafter	-1.111	-1.512
27.	= CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	126.904	93.797
28.	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	15.616	-50.258
29.	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	111.000	161.258
30.	= FINANZMITTELFONDS AM ENDE DER PERIODE	126.616	111.000
ZUSAMMENSETZUNG DES FINANZMITTELFONDS			
		31.12.2022	31.12.2021
	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	126.616	111.000
		126.616	111.000

Konzern-Eigenkapitalspiegel

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

in EUR

	Eigenkapital des Mutterunternehmens						Anteile anderer Gesellschafter	Konzern-eigenkapital
	Gewinnrücklagen							
	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Gesellschafts-vertragliche Rücklage	Bau-erneuerungsrücklage	andere Gewinn-rücklage	Bilanz-Gewinn		
STAND AM 01.01.2022	127.430.070,00	392.821.008,48	65.314.567,73	200.469.270,65	277.682.222,23	96.670.535,33	14.532.889,65	1.174.920.564,07
Ausschüttungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.110.769,92	0,00	-1.110.769,92
Kapitalerhöhung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellungen in Rücklagen	0,00	0,00	948.678,75	0,00	47.437.446,21	-48.386.124,96	0,00	0,00
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.096.216,65	794.391,66	22.890.608,31
STAND AM 31.12.2022	127.430.070,00	392.821.008,48	66.263.246,48	200.469.270,65	325.119.668,44	69.269.857,10	15.327.281,31	1.196.700.402,46

Konzern-Eigenkapitalspiegel

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

in EUR

	Eigenkapital des Mutterunternehmens						Anteile anderer Gesellschafter	Konzern-eigenkapital
	Gewinnrücklagen							
	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Gesellschafts-vertragliche Rücklage	Bau-erneuerungsrücklage	andere Gewinn-rücklage	Bilanz-Gewinn		
STAND AM 01.01.2021	127.430.070,00	392.821.008,48	60.000.000,00	200.469.270,65	240.663.881,00	84.469.498,67	13.508.773,23	1.119.362.502,03
Ausschüttungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.511.769,92	0,00	-1.511.769,92
Kapitalerhöhung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellungen in Rücklagen	0,00	0,00	5.319.532,73	0,00	37.013.376,23	-42.332.908,96	0,00	0,00
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56.045.715,54	1.024.116,42	57.069.831,96
STAND AM 31.12.2021	127.430.070,00	392.821.008,48	65.319.532,73	200.469.270,65	277.677.257,23	96.670.535,33	14.532.889,65	1.174.920.564,07

Konzernanhang

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

I. Allgemeine Angaben

Der Konzernabschluss umfasst das Mutterunternehmen Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, 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 (im Folgenden NH ProjektStadt genannt) und das Tochterunternehmen MET Medien-Energie-Technik GmbH (im Folgenden MET genannt). Die Jahresabschlüsse dieser vier in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2022 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) vom 05. Juli 2021. 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 des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Registernummer. HR B 6712 geführt.

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

II. Konsolidierungskreis

Das Mutterunternehmen ist die Nassauische Heimstätte, Frankfurt am Main. Die Nassauische Heimstätte stellt den Konzernabschluss für den größten und kleinsten Konsolidierungskreis auf.

In den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 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 GmbH 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 100,00 % 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 Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main	143	100	-2	334	290
Garagen- Bau- und Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung GmbH, Frankfurt am Main	6.091	60	52	313	6.153

Wie aus den Umsatzerlösen und den Bilanzsummen zu erkennen ist, sind die Gesellschaften 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 Bilanzsummen betragen 0,2 %, 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 ¹⁾	3.941	33,33	-99	937	4.572

¹⁾ Stand vom 31.12.2021

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 0,1 %, die Umsatzerlöse 0,2 % der jeweiligen Konzernzahlen.

Aufgrund der für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage untergeordneter Bedeutung für den Konzernabschluss werden die Angaben zu den Anteilen an sonstigen Unternehmen gem. § 313 Abs. 3 S. 4 HGB nicht gemacht.

III. 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 zum 1. Januar 2013 und für die MET zum 1. 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 und MET sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses, den 31. Dezember 2022 aufgestellt.

IV. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr beibehalten.

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 gewerbesteuerlichen Verlustvorträge 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 31,630 % (Nassauische Heimstätte) bzw. 29,125 % (WOHNSTADT) vorgenommen.

Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten

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

Die entgeltlich erworbene Software wird linear über Zeiträume zwischen drei und fünf Jahren abgeschrieben. Bewegliche Vermögensgegenstände, die nach dem 31. Dezember 2019 angeschafft wurden, werden bis zum 31. Dezember 2022 degressiv abgeschrieben.

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

Die Herstellungskosten umfassen Einzelkosten sowie unter Inanspruchnahme des § 255 Abs. 2 S. 3 HGB Gemeinkosten für Fertigung und Verwaltung in angemessener Höhe.

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

Die planmäßige Abschreibung auf Wohn- und Geschäftsbauten erfolgt über 50 Jahre. Bei Wohnbauten sowie Geschäftsbauten, deren Restabschreibungsdauer am 1. Januar 1992 mehr als 50 Jahre betrug, wurde diese auf 50 Jahre verkürzt. Für andere Bauten erfolgt die Abschreibung über 25 Jahre. Für nach dem 31. Dezember 2020 beginnende Modernisierungsmaßnahmen, wird die planmäßige Abschreibung für Teilmodernisierungsprojekte auf 20 Jahre und für Vollmodernisierungsprojekte auf 40 Jahre festgelegt; dabei geht die Verlängerung der Nutzungsdauer bei den Vollmodernisierungen mit den hohen Anforderungen an die energetische Effizienz sowie den Umfang der davon betroffenen Gewerke einher.

Die **technischen Anlagen und Maschinen**, wie Photovoltaikanlagen, werden mit gleichbleibenden Raten in Höhe von 5 %, die Kabelfernseh- und Satellitenanlagen werden über einen Zeitraum von sechs bis zehn Jahren und die Messeinrichtungen werden mit 10 % bis 20 % abgeschrieben. 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.

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

Die Beteiligungen werden grundsätzlich zu Anschaffungswerten angesetzt. Bei einer voraussichtlich dauerhaften Wertminderung erfolgt eine Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert. Insgesamt sind vier Beteiligungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert abgeschrieben.

Die **Wertpapiere des Anlagevermögens** werden mit den Anschaffungskosten angesetzt.

Die **sonstigen Ausleihungen** sind zum Nennbetrag abzüglich Tilgung bilanziert; zinslose Ausleihungen sind zum Barwert angesetzt.

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

Die Herstellungskosten der **Bauvorbereitungskosten**, der **unfertigen Erschließungsmaßnahmen** und der **Grundstücke mit 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 **anderen Vorräten** erfassten Heizölvorräte betreffen Mietwohnungen und sind unter Anwendung des Fifo-Verfahrens zu Anschaffungskosten bewertet.

Die **geleisteten Anzahlungen** sind zum Nennwert angesetzt.

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

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

Bei allen Einzelposten wurde das Niederstwertprinzip beachtet.

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

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

Bilanzierung und Bewertung der Passivposten

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

Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** werden wie im Vorjahr versicherungsmathematisch unter Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Heubeck-Richttafeln 2018 G) ermittelt. Nach versicherungsmathematischen Grundsätzen wurde ein Anwartschaftsbarwert ermittelt. Es wurde von dem Wahlrecht zur pauschalen Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz für eine Laufzeit von 15 Jahren für alle Altersversorgungsverpflichtungen Gebrauch gemacht. Hierfür wurde der von Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittlichen Marktzinssatz von 1,78 % (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 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 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 der Konzern an die Beamtenversorgungskasse Kurhessen-Waldeck, Kassel, Umlagezahlungen in Höhe von 175 TEUR (ausschließlich für die ehemaligen Geschäftsführer und deren Hinterbliebene) 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.

In Fällen, in denen Mitarbeiter der Nassauischen Heimstätte einen Altersteilzeitvertrag abschließen konnten, kamen nachstehende Regelungen zum Einsatz. Die Mitarbeiter arbeiten während der ersten Phase ihrer Altersteilzeit (Arbeitsphase) zu 100 % und sind während der zweiten Phase von der Arbeitsleistung freigestellt (Freistellungsphase),

sogenanntes Blockmodell. Die Mitarbeiter erhalten während der gesamten Altersteilzeit-Phase die Hälfte ihres bisherigen Entgelts sowie zusätzliche Aufstockungsbeträge in Höhe von 35 % (inkl. Arbeitgeberbeiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung). Die Dauer der Altersteilzeit beträgt dabei höchstens sechs Jahre.

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

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

Die Bewertung der Rückstellungen für Jubiläen erfolgte unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,44 % p. a. und auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck nach versicherungsmathematischen Grundsätzen. Des Weiteren wurden wie im Vorjahr Einkommenssteigerungen in Höhe von 3,00 % sowie Steigerungen der SV-Beitragsbemessungsgrenzen in Höhe von 2,50 % zugrunde gelegt.

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

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

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

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

V. Erläuterungen zur Bilanz

Aktivseite

Anlagevermögen

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** des Konzerns 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
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE												
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	9.461.190,13	271.888,10	0,00	0,00	9.733.078,23	8.673.501,13	257.955,10	0,00	0,00	8.931.456,23	801.622,00	787.689,00
II. SACHANLAGEN												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.661.854.096,02	96.649.640,75	-2.874.245,38	141.875.194,20	3.897.504.685,59	1.538.678.676,70	77.447.522,11	-1.669.018,44	27.903,47	1.614.485.083,84	2.283.019.601,75	2.123.175.419,32
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	163.670.896,09	207.554,29	0,00	-22.479.056,65	141.399.393,73	31.476.620,44	3.510.479,63	0,00	-27.903,47	34.959.196,60	106.440.197,13	132.194.275,65
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.831.159,03	0,00	-345.122,63	0,00	7.486.036,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.486.036,40	7.831.159,03
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	972.729,02	0,00	0,00	0,00	972.729,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	972.729,02	972.729,02
5. Bauten auf fremden Grundstücken	53.246,08	0,00	0,00	0,00	53.246,08	42.009,82	3.790,97	0,00	0,00	45.800,79	7.445,29	11.236,26
6. technische Anlagen und Maschinen	16.438.178,59	2.425.027,19	-2.286,82	1.061.892,29	19.922.811,25	7.490.650,27	2.352.415,74	-2.286,82	0,00	9.840.779,19	10.082.032,06	8.947.528,32
7. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.659.319,52	2.380.032,53	-379.719,94	0,00	18.659.632,11	11.798.410,25	1.981.561,31	-218.874,33	0,00	13.561.097,23	5.098.534,88	4.860.909,27
8. Anlagen im Bau	200.638.625,54	76.549.959,28	0,00	-106.819.940,15	170.368.644,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	170.368.644,67	200.638.625,54
9. Bauvorbereitungskosten	9.993.466,98	12.618.431,80	0,00	-346.253,06	22.265.645,72	0,00	17.505,84	0,00	0,00	17.505,84	22.248.139,88	9.993.466,98
10. geleistete Anzahlungen	90.438.223,30	30.497.450,47	0,00	-9.097.511,43	111.838.162,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	111.838.162,34	90.438.223,30
	4.168.549.940,17	221.328.096,31	-3.601.374,77	4.194.325,20	4.390.470.986,91	1.589.486.367,48	85.313.275,60	-1.890.179,59	0,00	1.672.909.463,49	2.717.561.523,42	2.579.063.572,69
III. FINANZANLAGEN												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	213.600,00	2.000,00	0,00	0,00	215.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	215.600,00	213.600,00
2. Beteiligungen	2.289.837,40	0,00	0,00	0,00	2.289.837,40	1.733.767,11	0,00	0,00	0,00	1.733.767,11	556.070,29	556.070,29
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	41.270.074,79	0,00	0,00	0,00	41.270.074,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.270.074,79	41.270.074,79
4. sonstige Ausleihungen	77.613,43	0,00	-5.477,25	0,00	72.136,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	72.136,18	77.613,43
	43.851.125,62	2.000,00	-5.477,25	0,00	43.847.648,37	1.733.767,11	0,00	0,00	0,00	1.733.767,11	42.113.881,26	42.117.358,51
	4.221.862.255,92	221.601.984,41	-3.606.852,02	4.194.325,20	4.444.051.713,51	1.599.893.635,72	85.571.230,70	-1.890.179,59	0,00	1.683.574.686,83	2.760.477.026,68	2.621.968.620,20

Auf die Herstellungskosten der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten sind im Geschäftsjahr 2022 einbezogene Zinsen für Fremdkapital in Höhe von 551 TEUR.

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

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

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Die **unfertigen Leistungen** enthalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten von 115,9 Mio. EUR (i.V. 110,9 Mio. EUR). Im Übrigen umfassen die unfertigen Leistungen in Arbeit befindliche Betreuungsaufträge.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

	Bilanzausweis		davon	
	EUR (Vorjahr)	Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR (Vorjahr)	gegen Gesellschafter EUR (Vorjahr)	gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht EUR (Vorjahr)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.735.062,97 (1.884.689,27)	0,00 (0,00)	494.702,11 (444.057,18)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	43.649,94 (57.707,41)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	13.562,88 (10.934,40)
Sonstige Vermögensgegenstände	10.217.761,34 (5.506.139,65)	7.610.367,23 (3.309.178,14)	28.579,50 (5.120,21)	27.646,45 (27.646,45)
	11.996.474,25 (7.448.536,33)	7.610.367,23 (3.309.178,14)	523.281,61 (449.177,39)	41.209,33 (38.580,85)

Die **Forderungen aus Betreuungstätigkeit** in Höhe von 1.735 TEUR (i.V. 1.885 TEUR) beinhalten Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von 495 TEUR (i.V. 444 TEUR).

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** resultieren aus dem Cash-Pooling der Bauland - Offensive Hessen GmbH.

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

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** beinhalten abgegrenzte Zinserträge in Höhe von 328 TEUR (i.V. 65 TEUR) und Steuererstattungsansprüche in Höhe von 3.965 TEUR (i.V. 6 TEUR).

Eigenkapital

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist aus dem Eigenkapitalpiegel zu entnehmen.

Das gezeichnete Kapital beträgt unverändert 127.430 TEUR (i.V. 127.430 TEUR) und betrifft das Stammkapital der Nassauischen Heimstätte.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Bardividenden vom Konzernmutterunternehmen Nassauische Heimstätte in Höhe von 1.111 TEUR (i.V. 1.512 TEUR) ausgeschüttet.

Gewinnrücklage

Mit Wirkung des Beschlusses der 37. Sitzung der Gesellschafterversammlung des Mutterunternehmens vom 21. Juli 2022 sind 1,1 Mio. EUR des Jahresüberschusses 2021 an die Gesellschafter ausgeschüttet worden. Die verbleibenden 41,7 Mio. EUR sind in die andere Gewinnrücklage eingestellt worden.

Der verbleibende Anstieg der Gewinnrücklage resultiert aus der Einstellung des Jahresüberschusses 2021 in Höhe von 5,6 Mio. EUR des konsolidierten Tochterunternehmens MET.

Der Anstieg der gesellschaftsvertraglichen Rücklage in Höhe von 0,9 Mio. EUR resultiert aus der Einstellung des Jahresüberschusses 2021 des konsolidierten Tochterunternehmens WOHNSTADT.

Des Weiteren wird vorgeschlagen, dass 10,0 Mio. EUR von insgesamt 10,8 Mio. EUR des Jahresüberschusses 2022 der Nassauischen Heimstätte in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt werden.

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Rückstellungspflichtige Pensionsverpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von 8.145 TEUR (Vorjahr 8.398 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 345 TEUR (Vorjahr 549 TEUR). Dieser Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB n.F. ausschüttungsgesperrt.

Steuerrückstellungen

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

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten vor allem Rückstellungen für Baukosten von Eigentumsmaßnahmen mit 3,9 Mio. EUR (i.V. 4,1 Mio. EUR), Personalkosten aus rückständigem Urlaub sowie aus Mehrarbeit 2,7 Mio. EUR (i.V. 2,6 Mio. EUR), unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung nach § 249 HGB von 9,4 Mio. EUR (i.V. 11,4 Mio. EUR), Rückstellungen aus Gewährleistungen 5,6 Mio. EUR (i.V. 6,8 Mio. EUR) und Altersteilzeit 2,5 Mio. EUR (i.V. 2,4 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	
	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	1.244.532.389,26 (1.118.573.125,50)	52.054.470,54 (51.013.065,55)	1.192.477.918,72 (1.067.560.059,95)	897.684.709,52 (879.503.544,81)	947.404.532,82 (841.444.522,82)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	453.346.490,46 (431.319.648,94)	6.735.525,31 (10.360.392,34)	446.610.965,15 (420.959.256,60)	416.859.250,64 (400.034.770,57)	178.226.524,21 (185.824.975,76)
Erhaltene Anzahlungen	137.908.771,20 (132.959.419,19)	135.130.658,07 (130.181.306,06)	2.778.113,13 (2.778.113,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	1.835.787.650,92 (1.682.852.193,63)	193.920.653,92 (191.554.763,95)	1.641.866.997,00 (1.491.297.429,68)	1.314.543.960,16 (1.279.538.315,38)	1.125.631.057,03 (1.027.269.498,58)

Mitzugehörigkeit zu anderen Posten

	Bilanzausweis		davon
	EUR (Vorjahr)	gegenüber Gesellschaftern EUR (Vorjahr)	gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.244.532.389,26 (1.118.573.125,50)	141.370.669,38 (152.469.163,08)	463.815,86 (661.199,85)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	453.346.490,46 (431.319.648,94)	50.857.474,92 (51.680.334,31)	0,00 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	137.908.771,20 (132.959.419,19)	597.893,45 (597.893,45)	4.500,00 (4.500,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.805.191,78 (13.054.980,88)	3.131,36 (35.691,46)	0,00 (0,00)
	1.847.592.842,70 (1.695.907.174,51)	192.829.169,11 (204.783.082,30)	468.315,86 (665.699,85)

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

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** betreffen mit 9,3 Mio. EUR kreditorische Debitoren und haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

In den **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** ist eine Verbindlichkeit aus Cash-Pooling mit einem nicht konsolidierten Unternehmen (Garagenbau) in Höhe von 5,8 Mio. EUR (i.V. 5,7 Mio. EUR) ausgewiesen. Die Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Von den **sonstigen Verbindlichkeiten** bestehen 1.211 TEUR (i.V. 2.067 TEUR) aus Steuern. Die Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

VI. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** betreffen mit 121,5 Mio. EUR (i.V. 117,1 Mio. EUR) Erlöse aus Heiz- und Betriebskostenumlagen. Die Umsatzerlöse aus Grundmieten haben sich um 9,8 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 6,6 Mio. EUR (i.V. 21,1 Mio. EUR) aus dem Verkauf von Grundstücken mit Wohnbauten des Anlagevermögens; nach Abzug der darauf entfallenden Aufwendungen verbleiben Buchgewinne in Höhe von 5,5 Mio. EUR (i.V. 14,7 Mio. EUR).

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeiten liegt im Bundesland Hessen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** betreffen im Wesentlichen periodenfremde Erträge aus Aufwandsberichtigungen früherer Jahre von 0,3 Mio. EUR, Versicherungsentschädigungen von 0,6 Mio. EUR, Erträge aus Zahlungseingängen bereits abgeschriebener Forderungen von 0,2 Mio. EUR, Erträge aus Teilschulderlassen von 0,9 Mio. EUR, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von 1,3 Mio. EUR und Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen von Mietforderungen von 0,3 Mio. EUR.

In den **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** sind als umlagefähige Betriebskosten Grundsteuern in Höhe von 11,1 Mio. EUR (i.V. 10,4 Mio. EUR) enthalten.

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

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betreffen im Wesentlichen Raumkosten von 4,1 Mio. EUR, Kosten der Datenverarbeitung von 3,8 Mio. EUR, Kosten von Systemberatung und Seminaren von 3,4 Mio. EUR, Abschreibungen auf Mietforderungen von 2,3 Mio. EUR, Werbungskosten von 2,8 Mio. EUR sowie Dienste Dritter von 4,9 Mio. EUR. Periodenfremde Aufwendungen sind in Höhe von 0,2 Mio. EUR enthalten.

Von den **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** entfallen 18.171,05 EUR (i.V. 35.274,13 EUR) auf Erträge aus (nichtkonsolidierten) verbundenen Unternehmen.

Von den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** betreffen Aufwendungen aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von 235 TEUR (i.V. 657 EUR).

VII. Sonstige Angaben

1. Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen beläuft sich auf 606,0 Mio. EUR (i.V. 460,3 Mio. EUR).

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen gliedern sich wie folgt:

In Mio. EUR	Restlaufzeiten davon			
	Gesamt	bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	mehr als 5 Jahr
Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH	583,5	204,6	378,7	122,2
WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH	16,4	10,1	6,3	3,2
MET Medien-Energie-Technik Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH	6,1	3,3	2,8	0,0

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 in Höhe von 53,7 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. Dezember 2022 zu erhaltenen, noch nicht verwendeten Mitteln von 13.505.121,20 EUR (i.V. 10.800.704,48 EUR). Diese stellen treuhänderisch verwaltete Vermögen dar, die daher nicht in der Bilanz des Konzerns verbucht werden. Die bis zum 31. Dezember 2022 durchgeführten Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen umfassen einschließlich der Treuhandvermögen bzw. – Verbindlichkeiten noch abzurechnende Einnahmen und Verwendungen von insgesamt 390.453.605,30 EUR (i.V. 469.784.937,99 EUR).

2. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Im Geschäftsjahr wurden Zinsen in Höhe von 23.755 TEUR gezahlt.

Im Geschäftsjahr wurden Ertragssteuerzahlungen in Höhe von 2.189 TEUR geleistet.

Bezüglich des Periodenergebnisses wird auf die Konzern-, Gewinn- und- Verlustrechnung verwiesen.

Der Finanzmittelfonds besteht zum 31. Dezember 2022 aus dem Bilanzposten

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 126.616 TEUR.

Die sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen in Höhe von 910 TEUR umfassen im Wesentlichen Verbindlichkeiten für noch nicht bezahlte Investitionen im Anlagevermögen.

3. Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das für den Konzernabschlussprüfer im Geschäftsjahr 2022 als Aufwand erfasste Honorar für Leistungen gegenüber dem Mutterunternehmen und den vollkonsolidierten Tochterunternehmen verteilt sich auf die einzelnen Leistungskategorien wie folgt:

	TEUR
Abschlussprüfungen (davon aus Prüfung nicht konsolidierter Tochterunternehmen 9 TEUR)	128
andere Bestätigungsleistungen	6
Steuerberatung	151
sonstige	24
	309

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

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Arbeitnehmer betrug 835 (i.V. 801) zuzüglich 20 (i.V. 20) Auszubildenden; die Zahl der nebenamtlichen Hauswarte betrug 9 (i.V. 9). Von den 835 Beschäftigten entfallen auf Angestellte 730 sowie auf gewerbliche Arbeitnehmer 105.

	2021	2022
Lohnempfänger	101	105
Angestellte	700	730
INSGESAMT	801	835

5. Aufsichtsrat

Tarek Al-Wazir

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

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

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

Jens Bersch

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

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

Oliver Baltes

Leiter Fachbereich ERP-Systeme,
Nassauische Heimstätte
Arbeitnehmervertreter

Dagmar Brinkmann

Ministerialrätin, Hessisches Ministerium der
Finanzen, Wiesbaden
Land Hessen

Dr. Michael Bruder

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

Ulrich Caspar

Präsident IHK Frankfurt, Frankfurt
Land Hessen

Elmar Damm

Ministerialdirigent, Hessisches Ministerium
der Finanzen, Wiesbaden
Land Hessen

Uwe Eckart

Kompetenzcenter Recht, Justiziar,
Nassauische Heimstätte
Arbeitnehmervertreter

Hildegard Förster-Heldmann

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden
Land Hessen

Guido Jurock

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

Dr. Johannes Kalusche

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

Heiko Kasseckert

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden
Land Hessen

Hermann-Josef Klüber (bis 21.07.2022)

Regierungspräsident, Regierungspräsidium
Kassel
Land Hessen

Wolfgang Koberg

Leiter Servicecenter Frankfurt 1,
Nassauische Heimstätte
Arbeitnehmervertreter

Sebastian Papke

Stadtverordneter, Stadt Frankfurt am Main
Stadt Frankfurt am Main

Dr. Frank Roland

Ministerialrat, Hessisches Ministerium der
Finanzen, Wiesbaden
Land Hessen

Simone Stock

Fachbereich Personal, Ausbildung,
Nassauische Heimstätte
Arbeitnehmervertreter

Ulrich Türk

Leiter Fachbereich Stadtentwicklung Hessen
Nord, Nassauische Heimstätte
Arbeitnehmervertreter

Elke Voitl

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

Astrid Wallmann (bis 13. September 2022)

Präsidentin des Hessischen Landtags,
Wiesbaden
Land Hessen

Mark Weinmeister (seit 21. Juli 2022)

Regierungspräsident, Regierungspräsidium
Kassel
Land Hessen

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

Kompetenzcenter:

Sozialmanagement und Marketing (bis 30. Juni 2021)

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 des Aufsichtsrates, der Geschäftsführung und früherer Organmitglieder

Die Bezüge des Aufsichtsrates betragen 24.055,02 EUR (i.V. 26.326,84 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 2022 Gesamtbezüge in Höhe von 356.607,63 EUR (i.V. 357.020,24 EUR) geleistet. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene betragen 7,1 Mio. EUR (i.V. 7,3 Mio. EUR).

8. Ergebnisverwendungsvorschlag des Mutterunternehmens

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Jahres 2022 in Höhe von 10.836.960,87 EUR wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % an das dividendenberechtigte Stammkapital am 28. Juli 2022	5.097.202,80 EUR
Abzüglich der nachstehend aufgeführten Gewinnanteile, die auf die nachfolgenden Gesellschafter entfallen würden * (gem. §15 Abs. 6 Satzung):	4.255.432,88 EUR*
davon Land Hessen	3.131.272,44 EUR**
davon Stadt Frankfurt am Main	1.118.000,00 EUR
davon Stadt Langen	3.234,40 EUR
davon Stadt Oberursel (Taunus)	1.254,24 EUR
davon Wetteraukreis	781,28 EUR
davon Landkreis Limburg-Weilburg	405,60 EUR
davon Stadt Bad Homburg	235,32 EUR
davon Stadt Neu-Isenburg	208,00 EUR
davon Stadt Hofheim	41,60 EUR
Ausschüttung eine Dividende am 20. Juli 2023	841.769,92 EUR
EINSTELLUNG IN DIE ANDEREN GEWINNRÜCKLAGEN	9.995.190,95 EUR
	10.836.960,87 EUR

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

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

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.

Frankfurt am Main, den 31. März 2023

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

Bestätigungsvermerk

des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Prüfungsurteile

Wir haben den 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 2022, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 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 01. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 315d 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 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 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

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 zum Datum dieses Bestätigungsvermerks erlangten sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 315d HGB (Angaben zur Frauenquote) und
- die Entgeltberichterstattung nach §§ 21 f. und 25 Entgelttransparenzgesetz, die als Anlage dem Konzernlagebericht beigefügt wird.

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.

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den 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.

Frankfurt am Main, den 18. April 2023

Domizil-Revisions AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Brünnler-Grötsch
Wirtschaftsprüfer

Schultze
Wirtschaftsprüfer



*Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt*

Nachhaltigkeitsbericht 2022



UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

Über diesen Bericht

Als die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt vor knapp zehn Jahren ihren ersten Nachhaltigkeitsbericht gemäß GRI veröffentlichte, galt sie in der Branche als Vorreiterin. Der nun vorliegende Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI Standards erstellt, und zwar gemäß dem „**2021 Update**“. Nach der Darstellung der „**Allgemeinen Angaben**“ (GRI 2) folgt die Nachhaltigkeitsstrategie. Im Anschluss daran wird für alle zwölf als wesentlich identifizierten Themen das Management laut GRI 3-3 erläutert.

Darüber hinaus sind die Leitlinien des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) zur Nachhaltigkeitsberichterstattung für die Wohnungswirtschaft mit den entsprechenden Kennziffern berücksichtigt worden (siehe auch **GdW-Index** →).

Allgemeine Angaben

GRI-Standards

GRI 2 | Allgemeine Angaben

1. Die Organisation und ihre Berichterstattungspraktiken

Organisationsprofil

Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden

Die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, ist im Unternehmensverbund mit der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel, in allen Geschäftsfeldern der Immobilienwirtschaft tätig. In diesem Nachhaltigkeitsbericht wird sie auch als Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt bezeichnet – abgekürzt: NHW.

Darüber hinaus gehören folgende Gesellschaften zum Konzern, für die die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH die Funktion einer Holding wahrnimmt:

- WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel
- NH ProjektStadt GmbH, Frankfurt am Main
- MET Medien-Energie-Technik Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH, Kassel
- Bauland-Offensive Hessen GmbH, Frankfurt am Main
- Garagen- Bau- und Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

GRI 2-1
GRI 2-2



UNTERNEHMENSGRUPPE

**NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT**

**Nassauische Heimstätte Wohnungs-
und Entwicklungsgesellschaft mbH**

**Wohnstadt Stadtentwicklungs- und
Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH**

Tochterunternehmen

der Nassauische Heimstätte
Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH



PROJEKTSTADT GMBH
EINE TOCHTER DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT



BAULANDOFFENSIVE HESSEN
EINE TOCHTER DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

GaragenBau- und
Betriebsgesellschaft mbH

Tochterunternehmen

der Wohnstadt Stadtentwicklungs- und
Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH



MEDIENENERGIE TECHNIK
EINE TOCHTER DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

Unternehmensmarken

der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH



PROJEKTSTADT
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT



HUBITATION
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT



NEW BRICKS
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt mit Sitz in Frankfurt am Main und Kassel ist ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland tätig. Den Schwerpunkt bildet das Bundesland Hessen. Es gibt vier Regionalcenter in Frankfurt, Offenbach, Wiesbaden und Kassel, zwölf Servicecenter sowie 21 Sanierungs-, Quartiers- und Vermietungsbüros. Darüber hinaus gibt es Immobilien und Büros in Thüringen und Baden-Württemberg.

Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle

Jährlich berichtet die NHW seit 2014 über ihre Nachhaltigkeitsstrategie, die ergriffenen Maßnahmen sowie Ziele und Kennzahlen. Der vorliegende Bericht legt die nachhaltige Entwicklung des Geschäftsjahres 2022 offen. Der Berichtszeitraum entspricht – analog zum Geschäftsbericht – dem jeweiligen Kalenderjahr (01.01.2022 bis 31.12.2022); die Veröffentlichung erfolgte am 13.07.2023.

Ansprechpersonen:

Jens Duffner

Leiter Unternehmenskommunikation
E-Mail: jens.duffner@naheimst.de

Gregor Steiger

Projektleiter Kompetenzcenter Nachhaltigkeitsmanagement
E-Mail: gregor.steiger@naheimst.de

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Postfach 70 07 55
60557 Frankfurt am Main
Tel.: 069 678674-0

GRI 2-3

Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen

Außer den formalen bzw. inhaltlichen Anforderungen gemäß „**GRI Standards 2021 Update**“ hat die Unternehmensgruppe keine Richtig- oder Neudarstellungen vorgenommen; es erfolgten also beispielsweise keine Änderungen der Bewertungsmethoden o. Ä. Die mit dem GRI Update einhergehende neue Materialitätsanalyse beschreiben wir im **Kapitel „Strategie und Handlungsfelder“** →. Alle Änderungen, die daraus resultieren, sind dort beschrieben.

GRI 2-4

Externe Prüfung

Auf eine externe Prüfung durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft verzichten wir bei diesem Nachhaltigkeitsbericht. Wir planen aber, ihn durch das Institut für ökologische Wirtschaftsforschung GmbH (IÖW) bewerten zu lassen. Diese führt gemeinsam mit der Unternehmerinitiative „future e. V. – verantwortung unternehmen“ alle zwei Jahre ein Ranking von Nachhaltigkeitsberichten deutscher Unternehmen durch. Die kommende Prüfpflicht, die uns ab 2026 (für das Berichtsjahr 2025) gemäß der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) der EU betrifft, bereiten wir vor, indem wir das Dokument auf GRI-Konformität und grundsätzliche Prüfbarkeit angelegen.

GRI 2-5

2. Tätigkeiten und Mitarbeitende

Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen

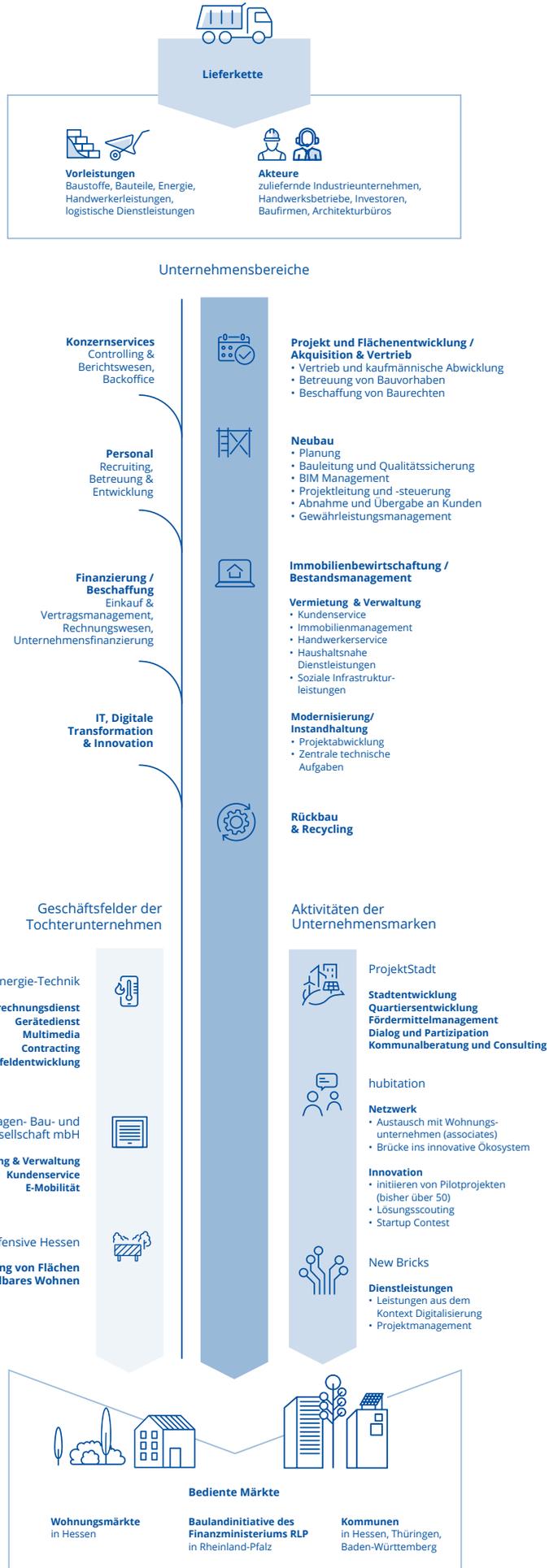
Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt bietet seit 100 Jahren umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Bauen und Entwickeln. Sie beschäftigt rund 850 Mitarbeitende. Mit rund 59.000 Mietwohnungen in 113 Städten und Gemeinden gehört sie zu den zehn führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Neben dem Geschäftsfeld Immobilienbewirtschaftung (Verwaltung des eigenen Bestandes und Portfolio-Management) werden vielfältige Leistungen für Dritte rund um die Immobilie angeboten. Dazu gehören das Bauträgergeschäft, die Projekt- und Flächenentwicklung, vor allem für öffentliche Auftraggebende, sowie das Planungs- und Projektmanagement. Unter der Marke „ProjektStadt“ werden Kompetenzfelder gebündelt, um nachhaltige Stadtentwicklungsaufgaben als Dienstleistung für Kommunen durchzuführen. Unsere Marke „habitation“ ist ein Accelerator und Mentoring-Programm für Start-ups, mit dem wir innovative Ideen von Gründungsinteressierten mit unserem Know-how zusammenbringen. Digitale Lösungen für Unternehmen der Wohnungswirtschaft bietet die Marke „New Bricks“.

Die Bauland-Offensive Hessen GmbH(BOH): Die hessische Landesregierung, die Nassauische Heimstätte und die Hessische Landgesellschaft haben ihre Kräfte gebündelt, um hessische Kommunen bei der Baulandentwicklung zu unterstützen. In Hessen fehlen jährlich bis zu 37.000 Wohnungen, vor allem in den Ballungsräumen. Die Lücke zwischen Bedarf und Angebot treibt die Mietpreise nach oben. Was fehlt, sind vor allem baureife Grundstücke. Die rasche Baulandentwicklung ist daher eine der zentralen Aufgaben, bei der die BOH den Kommunen hilft.

Die Medien-Energie-Technik Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH (MET) versorgt die Wohneinheiten der NHW mit leistungsfähiger Infrastruktur für TV, Radio, Internet und Telefonie, agiert als Wärmecontractor – liefert also Wärme und Warmwasser – und ist zuständig für die Montage und den Austausch von Heizkostenverteiltern, Kalt- und Warmwasser- sowie Wärmezählern. Inzwischen bietet sie auch Serviceleistungen für externe Kundenkreise an.

GRI 2-6

Wertschöpfungskette



Angestellte

Mitarbeitende, die keine Angestellten sind

Für diese beiden Kennzahlen verweisen wir auf das Kapitel „**Attraktive Arbeitsbedingungen**“ →.

GRI 2-7
GRI 2-8

3. Unternehmensführung

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Unternehmensgruppe sowie des Aufsichtsrats der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH sind auf unserer Webseite (Link im GRI-Index) einsehbar. Die Geschäftsführung der Unternehmensgruppe trägt die Gesamtverantwortung für eine nachhaltige Unternehmensführung (dazu mehr unter GRI 2-13).

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) wird durch den Aufsichtsrat der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH kontrolliert. Die Aufgaben des Aufsichtsrats ergeben sich aus dem öffentlich, d. h. im Handelsregister, einsehbaren Gesellschaftsvertrag. Zweck der Gesellschaft ist es, „für eine sichere und sozial verantwortungsbewusste Wohnungsversorgung breiter Bevölkerungsschichten“ zu sorgen; dieser dient somit insbesondere der sozialen Perspektive der Nachhaltigkeitsdefinition. Der Leiter des Kompetenzcenters Nachhaltigkeitsmanagement der NHW stellt den jährlichen Nachhaltigkeitsbericht dem Aufsichtsrat vor und erläutert die darin enthaltenen Kernaussagen. Der Nachhaltigkeitsbericht wird jährlich auf der Unternehmenshomepage veröffentlicht.

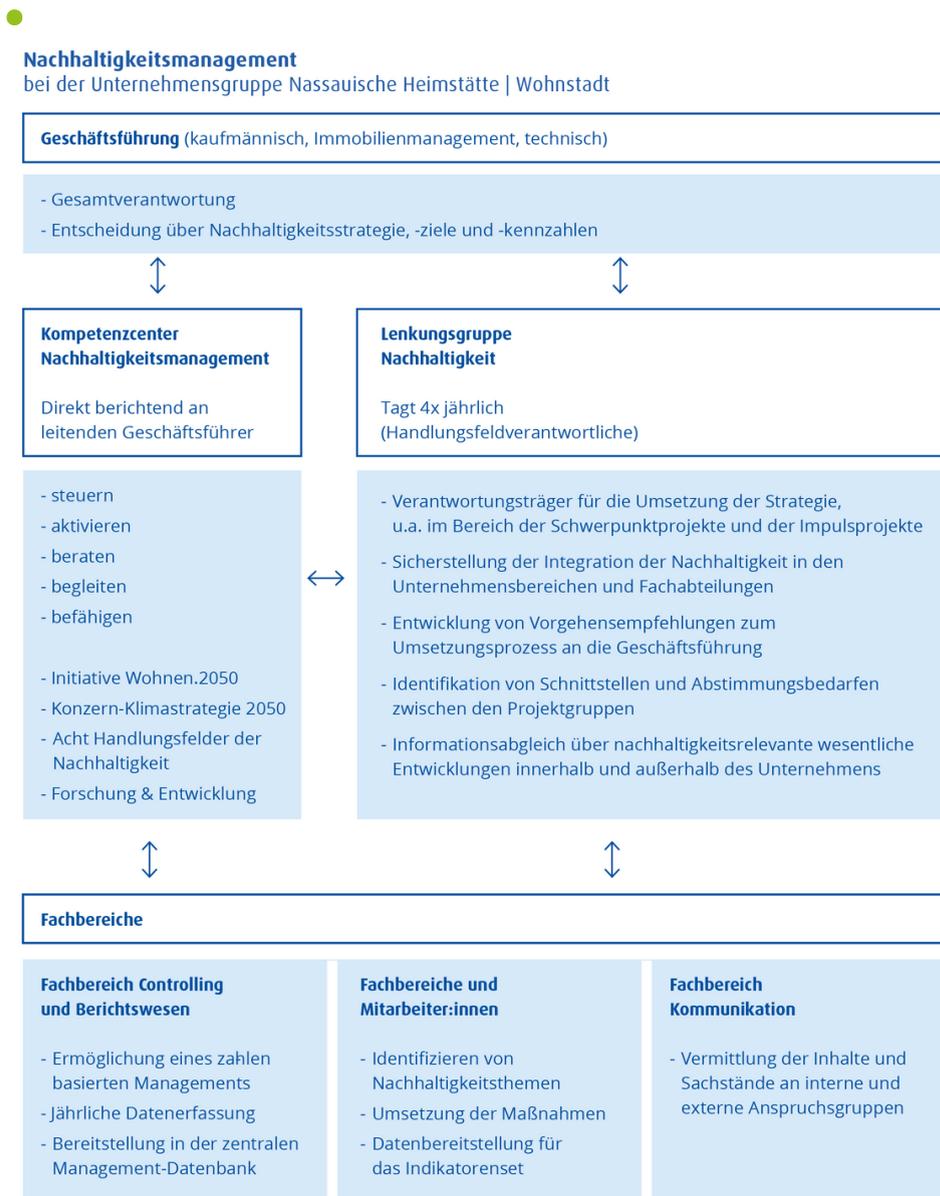
Der Aufsichtsrat setzt sich aus 21 Mitgliedern zusammen, die gemäß Satzung entsendet, durch die Gesellschafter gewählt oder durch die Mitarbeitenden der Unternehmensgruppe gewählt werden. Den Aufsichtsratsvorsitz hat der hessische Staatsminister Tarek Al-Wazir inne. Die Entsendung von Aufsichtsratsmitgliedern durch das Land Hessen und die Stadt Frankfurt am Main ist üblicherweise an Ämter und Funktionen gekoppelt, die diese Personen innehaben, und somit auch an die entsprechenden Qualifikationen und Kompetenzen. Diversitätsmerkmale werden aus Datenschutzgründen nicht erhoben. Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder beträgt gemäß Gesellschaftsvertrag grundsätzlich fünf Jahre. Der Aufsichtsrat hat aus seinen Reihen zwei Ausschüsse gebildet, die für die Vorbereitung seiner i. d. R. vierteljährigen Sitzungen verantwortlich sind. Dem Aufsichtsrat gehören definitionsgemäß keine geschäftsführenden Mitglieder an. Was die Unabhängigkeit oder aber mögliche Interessenkonflikte der Aufsichtsratsmitglieder betrifft, so verweisen wir auf die Entsprechenserklärung von Geschäftsführung und Aufsichtsrat bezüglich des Public Corporate Governance Kodex des Landes Hessen (Link im GRI-Index).

GRI 2-9
GRI 2-10
GRI 2-11
GRI 2-12
GRI 2-14
GRI 2-15
GRI 2-16
GRI 2-17
GRI 2-18

Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen

Die Organisation des Nachhaltigkeitsmanagements ist im unten stehenden Schaubild dargestellt. Der Leiter des Kompetenzzentrums Nachhaltigkeitsmanagement berichtet direkt an den leitenden Geschäftsführer und steuert die Lenkungsgruppe Nachhaltigkeit, die sich aus vertretenden Mitgliedern verschiedener Unternehmensbereiche zusammensetzt. Mit diesen Handlungsfeldverantwortlichen trifft sich das fünfköpfige Team des Kompetenzzentrums viermal jährlich.

GRI 2-13



Durch das implementierte Nachhaltigkeitsmanagement erfolgt konzernweit die Bearbeitung und Integration von Nachhaltigkeitsthemen in die Führungsstruktur. Diese besteht 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 zunehmenden Bedeutung von Nachhaltigkeit ist seit Beginn 2020 die Stabsstelle zum Kompetenzzentrum Nachhaltigkeitsmanagement erweitert worden. Fünf Angestellte sind hier für die konzerninternen Nachhaltigkeitsthemen verantwortlich. Neben den acht Handlungsfeldern verantwortet das Kompetenzzentrum auch die Geschäftsstelle der Initiative Wohnen.2050 e. V., die dort angesiedelt ist. Deren Tätigkeit ist über einen Geschäftsbesorgungsvertrag geregelt.

Vergütungspolitik

Verfahren zur Festlegung der Vergütung

Die Vergütung der Beschäftigten erfolgt bei der Unternehmensgruppe gemäß geltenden Tarifverträgen geschlechtsunabhängig und staffelt sich nach Qualifikation, Aufgaben- und Verantwortungsbereich sowie Betriebszugehörigkeit. Alle Jahresbruttogehälter können von den Beschäftigten in einer Tariftabelle für alle Gruppen und Stufen eingesehen werden. Mehr Informationen zum Thema Tarifvertrag im Kapitel **„Attraktive Arbeitsbedingungen“**. →

Alle leitenden Angestellten erhalten ein Grundgehalt und eine variable Komponente. Dieser variable Faktor orientiert sich an der Zielerreichung des jeweiligen Geschäftsjahres und wird jährlich mit der Geschäftsführung vereinbart. Auch die Erreichung von Nachhaltigkeitszielen beeinflusst die Höhe des variablen Gehaltsbestandteils. Seit 2019 wurde die verbindliche Prüfung von Nachhaltigkeitsmaßnahmen in die Zielvereinbarung für die erste und zweite Führungskräfteebene aufgenommen. 2021 wurde darauf aufbauend ein verbindliches Tableau mit einheitlicher Aufteilung der inhaltlichen und prozentualen Anteile der Zielkategorien für die variable Gehaltskomponente für alle leitenden Angestellten beschlossen und für das Geschäftsjahr 2022 erstmals angewendet. Seitdem ist die Auswahl von Nachhaltigkeitsmaßnahmen jährlich für die Führungskräfte der 1. und 2. Ebene verbindlich. Im Jahr 2022 hat für die Anwendung ab 2023 eine erneute Weiterentwicklung stattgefunden. Die jährliche verbindliche Vereinbarung von ESG-Zielen machen nun 45 % des variablen Gehaltsanteils der 1. und 2. Führungsebene aus. Hinzu kommen finanzielle Ziele mit 35 % und weitere strategische Ziele aus dem Bereich Innovation und Wachstum mit 20 %. Die Festlegung erfolgt in Abstimmung zwischen Führungskraft und Geschäftsführung. Damit sind die Nachhaltigkeitsziele und -maßnahmen der Unternehmensgruppe fester Bestandteil der Diskussion und werden je nach fachlichem Schwerpunkt der Führungskraft als Zielvereinbarung beschlossen. Die Leistungsbeurteilung nimmt die Geschäftsführung jährlich nach Vorliegen des testierten Jahresabschlusses für das abgelaufene Geschäftsjahr vor.

Die Vergütung der Mitglieder der Geschäftsführung setzt sich aus einer Jahresgrundvergütung und einer nach oben begrenzten variablen Vergütung zusammen. Das Erreichen der Unternehmensziele inklusive der Nachhaltigkeitsziele ist Maßstab für den erfolgsabhängigen Vergütungsbestandteil der Geschäftsführung und wird vom Aufsichtsrat

beurteilt. Dazu legt die Geschäftsführung dem Aufsichtsrat einen Zielerreichungsbericht vor.

Für weitergehende Informationen verweisen wir auf den im Geschäftsbericht veröffentlichten Vergütungsbericht. Dieser legt die Gesamtvergütung jedes Mitglieds der Geschäftsführung offen, und zwar aufgeteilt nach Festvergütung, kurz- und langfristigen Tantiemen und Nebenleistungen. Da es im Jahr 2021 keinen Wechsel innerhalb der Geschäftsleitung gab, wurden weder Abfindungszahlungen noch Antritts- oder Einstellungsprämien gezahlt.

GRI 2-19

GRI 2-20

Verhältnis der Jahresgesamtvergütung

Das Verhältnis zwischen der Jahresgesamtvergütung der höchstbezahlten Person in der Organisation und dem mittleren Niveau (Median) der Jahresgesamtvergütung aller Angestellten liegt bei 3,642.

GRI 2-21

4. Strategie, Richtlinien und Praktiken

Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung

Wir verweisen auf das **Vorwort** → des hessischen Staatsministers Tarek Al-Wazir (Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen). Unsere Nachhaltigkeitsstrategie ist in allen Einzelheiten im **Kapitel „Strategie und Handlungsfelder“** → dargelegt.

GRI 2-22

Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen

Wir verweisen auf die bei jedem unserer zwölf wesentlichen Themen geltenden Richtlinien, Vereinbarungen und Anweisungen, die im jeweils dazugehörigen Kapitel beschrieben sind. Unser verantwortungsvolles unternehmerisches Handeln bemisst sich darüber hinaus an unserem **Beitrag zu den Sustainable Development Goals (SDGs)** →, auf den wir im **Kapitel „Strategie und Handlungsfelder“** eingehen. Der Verhaltenskodex / Code of Conduct (CoC) der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt ist hier veröffentlicht:

<https://www.naheimst.de/verhaltenskodex-code-of-conduct>.

GRI 2-23

Einbeziehung politischer Verpflichtungen

Als Unternehmen der öffentlichen Hand haben wir den politischen Auftrag, bezahlbaren Wohnraum für die breite Bevölkerung bereitzustellen. Zudem müssen wir der Verpflichtung nachkommen, klimagerecht und ressourcenschonend zu bauen und zu modernisieren. Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht beschreibt für jedes als wesentlich identifizierte Nachhaltigkeitsthema, wie wir diese Verantwortung angehen, auf die verschiedenen Ebenen unseres Unternehmens verteilen und in organisatorische Strategien und betriebliche Verfahren einbetten.

Darüber hinaus gilt für uns der Public Corporate Governance Kodex (PCGK) des Landes Hessen. Dieser stellt wesentliche Regeln und Handlungsempfehlungen für die Steuerung, Leitung und Überwachung von Unternehmen dar, an denen das Bundesland beteiligt ist. Diese Regeln beruhen auf gesetzlichen Vorschriften und anerkannten Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung.

finanzen.hessen.de/Ueber-Uns/Beteiligungen/Public-Corporate-Governance-Kodex

Die politische Positionierung erfolgt vor allem über die Initiative Wohnen.2050 (IW.2050), die von der NHW maßgeblich organisiert wird. Mehr zur IW.2050 im **Kapitel „Strategie und Handlungsfelder“**.

GRI 2-24

Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen

Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen

Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen

Dazu verweisen wir auf das Kapitel **„Ethisches Wirtschaften und Compliance“** →.

GRI 2-25

GRI 2-26

GRI 2-27

Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen

Wir übernehmen Verantwortung in zahlreichen öffentlichen und privaten Organisationen und Verbänden, um die gesellschaftliche Entwicklung aktiv mitzugestalten. Die nachfolgend aufgeführten Mitgliedschaften, Kooperationen oder Partnerschaften bilden nur einen Teil unseres ausgeprägten Netzwerkes ab. Genannt sind hier vor allem Organisationen, in denen wir entweder eine Leitungsfunktion innehaben oder in Ausschüssen oder Arbeitsgruppen mitwirken:

- Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW)
- Bundesvereinigung der Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften e. V. (BVLEG)
- Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL)
- Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e. V.
- Die Stadtentwickler, Bundesverband
- Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (DV)
- Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ)
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen
- Initiative Wohnen.2050 e. V.

- Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. VdW südwest
- vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.
- ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V.
- Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen
- Architektenkammer Thüringen
- Kompetenznetzwerk „Vitale Orte Hessen“ des hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

Strategische Bedeutung hat die, in der Liste genannte, Initiative Wohnen.2050; mehr dazu im [Strategiekapitel](#) →.

GRI 2-28

5. Einbindung von Stakeholdern

Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern

Unsere Kernanspruchsgruppen sind unsere Angestellten, die Mietparteien, der Aufsichtsrat, Aufsichtsbehörden und kreditgebende Institute. Wir pflegen regelmäßigen Kontakt zu diesen Stakeholder-Gruppen. In den Kapiteln zu den wesentlichen Themen ist **jeweils unter GRI 3-3 f. (Einbindung von Interessengruppen)** beschrieben, wie und zu welchem Zweck wir in den Dialog mit den einzelnen Gruppen treten. Bei der im Jahr 2023 fortzusetzenden Materialitätsanalyse binden wir weitere Stakeholder ein. So führen wir innerhalb der Belegschaft eine Umfrage zu Nachhaltigkeitsaspekten durch, mit dem BUND (Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V.) führen wir ein Interview, weitere NGOs beziehen wir durch die Auswertung ihrer Veröffentlichungen ein (beispielsweise den Mieterbund), die Gesellschafter:innen werden ebenfalls befragt.

GRI 2-29

Tarifverträge

Wir verweisen auf das Kapitel [„Attraktive Arbeitsbedingungen“](#) →.

GRI 2-30

Strategie & Handlungsfelder



Handlungsfelder

HF 6 Strategie

GRI-Standards

GRI 3-1

GRI 3-2

Nachhaltiges Handeln begreifen wir als eine Voraussetzung für unseren Geschäftserfolg. Unsere Nachhaltigkeitsstrategie ist deshalb eng mit der Unternehmensstrategie verzahnt. Nachhaltigkeit ist definitionsgemäß ein Querschnittsthema: Die damit einhergehenden Herausforderungen betreffen nahezu alle Unternehmensbereiche und beruhen auf der grundsätzlichen Balance zwischen ökonomischen, ökologischen und sozialen Belangen. Dies bedarf einer umfassenden Steuerung. Wie das Nachhaltigkeitsmanagement der NHW organisiert ist, zeigt das Schaubild mit den jeweils Verantwortlichen im Kapitel **„Über diesen Bericht/Allgemeine Angaben“** → unter GRI 2-9 (Führungsstruktur und Zusammensetzung).

Unternehmensleitbild

Die Klammer für nachhaltiges Wirtschaften in allen Dimensionen stellt unser Unternehmensleitbild dar, das unsere Vision, unsere Mission und unser Wertesystem zusammenfasst. Dieses Leitbild haben wir interaktiv mit unseren Mitarbeitenden entwickelt. In dessen Mittelpunkt steht die Beziehung von Mensch und Raum, aus der die eigenen Ansprüche und Handlungsmaxime als Wohnungsunternehmen und als Projekt- und Stadtentwickler abgeleitet werden. Unsere Vision ist, die Unternehmensgruppe als Nummer 1 rund um das Wohnen und Leben in der Mitte Deutschlands zu etablieren. Als Mission übernehmen wir die Verantwortung für Menschen und Lebensräume, bieten unserer Mieterschaft bezahlbaren Wohnraum für ihre individuelle Lebenssituation und sind persönlich für unsere verschiedenen Kundenkreise da. Dabei fördern wir unsere Belegschaft in ihrer persönlichen und professionellen Entwicklung. Dafür stehen unsere Werte: Wir sind verantwortungsbewusst, kompetent aus Tradition, verlässlich und nachhaltig, wir sind respektvoll, offen, freundlich und partnerschaftlich; wir sind wert(e)steigernd, zukunfts- und zielorientiert und innovativ.

Initiative Wohnen.2050

Um den Hebel der Wohnungswirtschaft auf den Klimaschutz wirkungsvoll zu nutzen, hat die NHW mit der **Initiative Wohnen.2050** (IW.2050) einen Zusammenschluss engagierter Wohnungsbauunternehmen ins Leben gerufen. Dem eingetragenen Verein haben sich mittlerweile deutschlandweit rund 200 Wohnungsunternehmen (Stand 10.05.2023) und zwölf institutionelle Partnerorganisationen, darunter von Anbeginn der Spitzenverband GdW, angeschlossen. Das Bündnis vertritt somit rund zwei Millionen Wohneinheiten, die klimaneutral entwickelt werden sollen. Organisiert und betreut werden die Tätigkeiten der IW.2050 maßgeblich vom Kompetenzcenter Nachhaltigkeitsmanagement der NHW.

Primäres Ziel dieses Zusammenschlusses ist es, dass die Wohnungswirtschaft ihren Beitrag zur Einhaltung der völkerrechtlich im Pariser Abkommen aus dem Jahr 2015 definierten Klimaziele zu leisten. Da die Transformation der Wohnungswirtschaft nur als Gemeinschaftswerk gelingen kann, bündelt und schärft die IW.2050 das Know-how der erfahrenen Wohnungsunternehmen und Branchenverbände.

Um Austausch, Know-how und Wissenstransfer zu fördern, haben alleine im Jahr 2022 42 Online-Veranstaltungen mit über 2.000 Teilnehmern stattgefunden. Zudem wurden bei 19 regionalen und überregionalen Branchenveranstaltungen die Initiative Wohnen.2050, ihre Arbeit, ihre Ziele und erste Ergebnisse vom Vorstand der IW.2050 vorgestellt. Angestrebt wird, die gesamte Branche für klimabedingte Herausforderungen und Handlungserfordernisse zu sensibilisieren und so weiter voranzubringen.

Darüber hinaus will das Bündnis einen gemeinschaftlichen Weg über Sektorengrenzen hinweg finden; das betrifft einerseits die Sektorkopplung – Stichwort kommunale Wärmeplanung, andererseits gesellschaftlichen Sektoren wie Politik, Wirtschaft, Zivilgesellschaft.

Seit ihrer Gründung hat die IW.2050 jährlich ihre Bandbreite an Fachthemen erweitert und damit einhergehend die Veranstaltungsformate angepasst. Kernthema ist nach wie vor „Klimaneutralität im Betrieb“, das wir in Schulungen, Seminaren, Peer Learnings und Pioniergruppen fortführen. Unser jährlicher Tätigkeitsbericht findet Gehör in Politik und Öffentlichkeit. Im Berichtsjahr hat die IW.2050 den Themenkomplex „Graue Emissionen“ aufgegriffen. Gestartet aus einer Pioniergruppe heraus, wurden zwei Schulungen entwickelt und durchgeführt. Ein Schwerpunkt: Nutzung des Online-Bilanzierungstool eLCA; dieses dient der Erstellung von Ökobilanzen für den Gebäudebau. Im Jahr 2023 steht „Management von Klimarisiken“ auf dem Plan; dieses Thema erwächst aus einer im Berichtsjahr gegründeten Pioniergruppe.

Klimaschutz als Herzstück unserer Nachhaltigkeitsstrategie

Unsere vor rund vier Jahren entworfene Klimastrategie haben wir 2022/2023 vollständig und umfangreich fortgeschrieben. Wir erreichten im Detaillierungsgrad der Prognosen und Szenarien eine deutliche Verbesserung. Die Verschränkung zwischen den realen Portfoliodaten unserer Bestände mit den Klimastrategie-Szenarien konnte verbessert werden. Die Prognose des Wirtschaftsplans bis 2045 haben wir aktualisiert und an die Rahmenbedingungen angepasst. Die langfristigen Prämissen für die Klimaszenarien sind ausdifferenzierter als in der alten Strategie. Die Baukosten hinterlegten wir aufgeteilt nach unterschiedlichen Gebäudekategorien und nach Eingriffstiefe. Unser Fokus lag weiterhin auf

dem <2-Grad-Ziel, nicht auf der vollständigen Klimaneutralität. Eine besondere Herausforderung sehen wir im Modernisierungsdruck, der durch zusätzliche gesetzliche Anforderungen wie die Novelle der EU-Gebäuderichtlinie EPBD sowie die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) entsteht.

Grundsätzlich verfolgen wir mit unserer Klimastrategie folgende Ziele: die schlechtesten Energieeffizienzklassen im Gebäudebestand zu modernisieren und dabei gleichzeitig möglichst ergänzend die Wärmeversorgung von fossil auf regenerativ zu ändern sowie die CO₂-Abgabenlast, die die NHW als Vermieterin zu schultern hat, weitestmöglich zu senken. Im Fokus der Betrachtung steht deshalb ausschließlich die Entwicklung unserer Bestände. Neubauprojekte müssen im Zuge ihrer Fertigstellung bereits zielkonform sein; ein Bestandswachstum ist bei den Szenarien nicht berücksichtigt.

Die vom Gesetzgeber beschlossene CO₂-Abgabe stellt für unser Unternehmen eine finanzielle Herausforderung dar. Gemäß der aktuellen Gesetzeslage erwarten wir eine Abgabenlast für das Berichtsjahr 2022 in Höhe von rund 1,5 Mio. EUR, die die NHW für den Kohlendioxid-Ausstoß ihres Portfolios zu leisten hat.

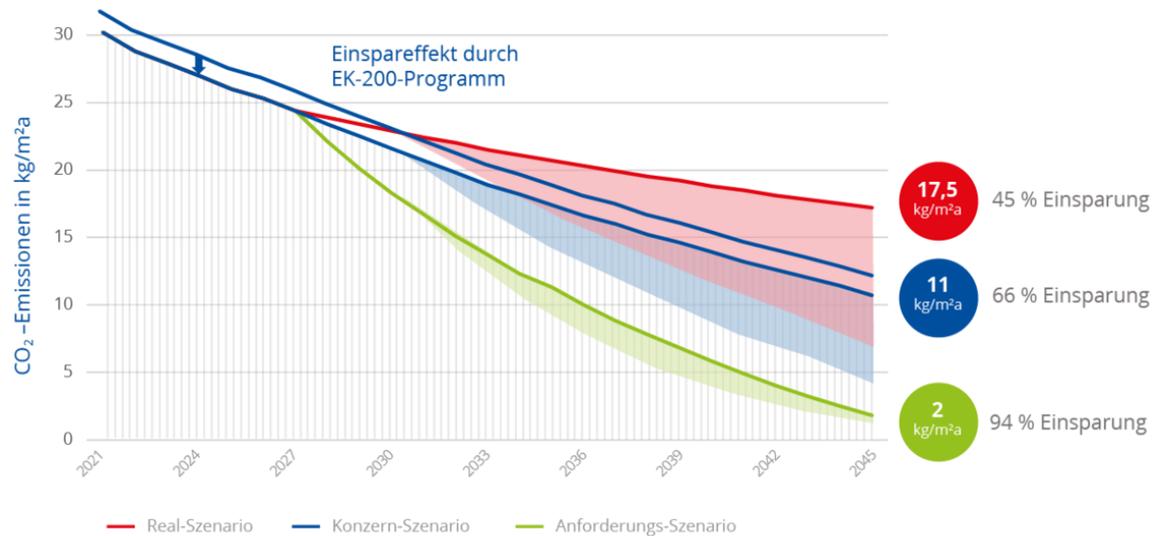
Darüber hinaus gibt es einen „Modernisierungsdruck“ durch weitere gesetzliche Anforderungen:

- Bis 2030 müssen die beiden EU-Effizienzklassen G und H modernisiert sein. Das betrifft im Bestand der NHW etwa 9.500 Wohneinheiten (wobei die EU-Effizienzklassen mit den nationalen Effizienzklassen zu harmonisieren sind).
- Bis 2033 muss die EU-Effizienzklasse F modernisiert sein; das sind aus dem Gebäudebestand rund 7.000 Wohnungen (ohne Gebäude mit einem hohen Energiebedarf aber geringen Emissionen, die Fernwärme- oder erneuerbar versorgt sind).

Bei der Überarbeitung unserer Klimastrategie betrachteten wir die Bewertungsgrößen CO₂-Emissionen und Energieeffizienz kombiniert. Infolgedessen haben wir bei unserem Wohnungsbestand klimastrategische Cluster erstellt – nach Energieversorgung, Energieeffizienz und Baualterklasse. Damit wollen wir die anstehende Modernisierung von Objekten sinnvoll priorisieren und geeignete Maßnahmenpakete ableiten.

Anschließend haben wir **drei Referenzszenarien bis zum Jahr 2045** abgeleitet:

Entwicklung der CO₂-Emissionen



1. Real-Szenario:

Klimastrategische Optimierung „aus eigener Kraft“ – 17,5 kg CO₂/m²a bis 2045

Einsparung von 45 % zum Referenzjahr 2021. Den Zielwert 17,5 kg CO₂/m²a im Jahr 2045 inklusive 50 % Gaskessel am Wärmemix schaffen wir ohne nennenswerte Förderung. Das bedeutet: ohne die Eigenkapitalquote von 30 % zu unterschreiten, mit Fremdkapital sowie minimalen jährlichen Zuschüssen und bei Vermeidung eines negativen Jahresüberschusses, um unsere Bonität zu erhalten. Die ökonomische Belastbarkeit dieses Wertes geht jedoch zulasten der gesetzten Klimaziele, auch wenn dieses Szenario eine leichte Verbesserung gegenüber unserer ersten Klimastrategie darstellt.

2. Konzernszenario:

Beibehaltung des bisherigen Zielkorridors – circa 11 kg/m²a bis 2045

66 % Einsparung im Vergleich zu 2021. Nur unter Inanspruchnahme von Zuschüssen über den bisherigen Fördermittelanpruch hinaus möglich; Zuschussbedarf durchschnittlich rund 147 Mio. € jährlich zwischen den Jahren 2028 und 2045.

3. Anforderungs-Szenario:

Nahezu klimaneutral mit 1,5 kg CO₂/m²a im Zieljahr 2045

Einsparung von 94 % im Vergleich zum Referenzjahr 2021. Dieses Ziel ist nur erreichbar bei gleichzeitiger Inanspruchnahme von Zuschüssen über den bisherigen Fördermittelanpruch hinaus und bei zusätzlichen externen Mittelzuflüssen; Zuschussbedarf rund 267 Mio. € jährlich.

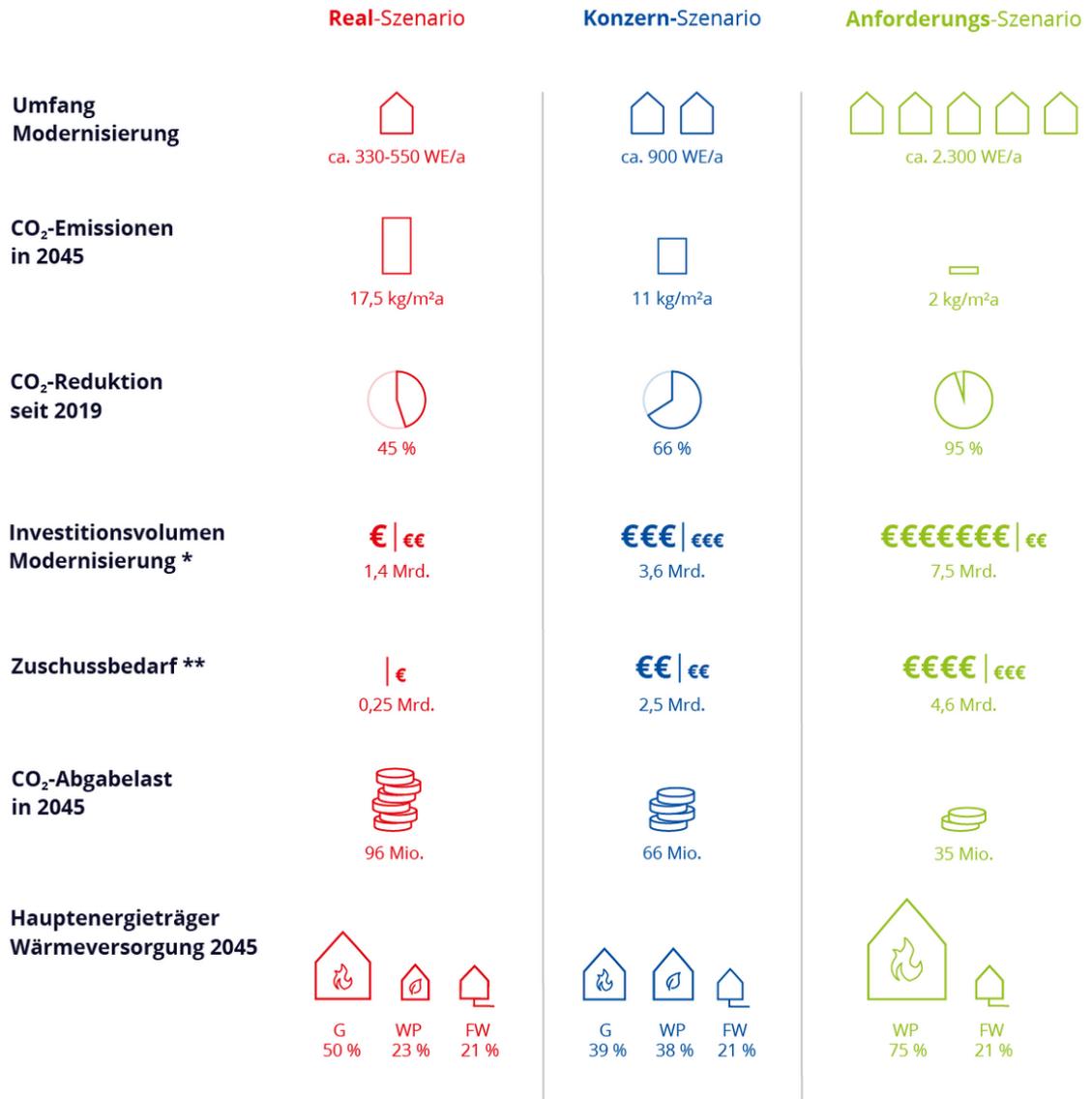
Da die nötigen Zuschüsse der Szenarien 2 und 3 nicht in der nötigen Höhe bereitgestellt werden dürften, wollen wir den „Hebel €/CO₂“ optimieren,

indem wir pro eingesetzten Euro eine möglichst hohe CO₂-Einsparung erreichen. Die beste Lösung ist dabei die Umstellung der Energieträger von fossil auf regenerativ, möglichst ohne weitere Maßnahmen am Gebäude.

Hier nochmals die drei Szenarien mit allen Details auf einen Blick:

NHW-Klimastrategiefortschreibung

Gesamtübersicht der drei Szenarien



* durchschnittliches jährliches Investitionsvolumen
** durchschnittlicher jährlicher Zuschussbedarf

Wesentliche Modellprämissen



Nur Modernisierung

- Neubau- und schlüsselfertige Ankaufsobjekte müssen die Zielerfordernungen ohne Veränderungsmaßnahmen erreichen können.
- Beibehaltung des im Rahmen der Klimastrategie 2019 festgelegten energetischen Niveaus der Gebäudehülle* in Verbindung mit dem Wechsel zu regenerativen Energieträgern.



EK-Quote $\geq 30\%$

- Positiver Jahresüberschuss
- Aufrechterhaltung des **sozialen Auftrags** bei den Mietpreisen (Modernisierung kann nur in sehr eingeschränktem Maß durch Umlage / höhere Mietpreise finanziert werden).
- Modernisierungsbudget für Real-Szenario: 70 Mio. € ab 2028



CO₂-Emissionen

- Strom: ab 2035 fast vollständig aus erneuerbaren Quellen (Entwurf EEG), Restemissionen von 1 g/kWhm²a in 2045.
- Fernwärme: linearer Ansatz der zunehmenden Klimaneutralität.
- Substitution Erdgas: symbolische Darstellung des Bezugs von Bio-Methan ab 2030 beginnend. Beschaffungswahrscheinlichkeit ist aktuell als sehr gering zu bewerten.



Kosten

- CO₂-Abgabe: 65 €/t in 2026, danach jährlich +10 €/t
- Baukosten: jährlich +7% bis 2025, danach jährlich +3%.
- Finanzierung: 3,5%

* Eine Verschärfung der Hüllstandards der Einzelgebäude führt zu geringerer CO₂-Emissionsminderung im Portfolio.

Durch die Fortschreibung unserer Klimastrategie hat sich für unser Nachhaltigkeitsmanagement folgende Stoßrichtung herauskristallisiert:

- Durch die auf Basis unserer Klimastrategie festgelegten Maßnahmen und Modernisierungsszenarien senkten wir bis Ende 2022 die CO₂-Emissionen unseres Portfolios um 1,1 % Prozent. Wir befinden uns aktuell auf dem Zielpfad – entsprechend werden die Zielvorgaben der Modernisierung beibehalten. Dank der zweckgebundenen Eigenkapitalerhöhung durch unseren Haupteigentümer, das Land Hessen, in Höhe von 200 Mio. € können wir nach derzeitigem Stand unseren Konzern-Zielpfad noch bis 2028 halten. Wenn bis zu diesem Zeitpunkt seitens der Bundesregierung keine verbesserte wirtschaftliche Gesamtsituation eintritt, werden wir den Konzern-Zielpfad aus Gründen der ökonomischen Belastbarkeit verlassen müssen.
- Der Umfang der notwendigen Maßnahmen kann nur standardisiert effizient umgesetzt werden. Kurzfristige Änderungen der Rahmenbedingungen gefährden die Umsetzung der Maßnahmen und bremsen die Prozesse aus.
- Unseren Fokus legen wir weiterhin auf die Modernisierung der energieintensiven, nicht-regenerativ versorgten Bestandsobjekte.
- Um unseren Modernisierungsfahrplan zu unterstützen, ist portfoliostrategisch bei jedem Einzelobjekt auch Bestandsabriss und Neubau in die Betrachtung einzubeziehen und zu bewerten.
- Die Refinanzierung der Anstrengungen zur Reduktion der CO₂-Emissionen ist bei Aufrechterhaltung des sozialen Auftrags unseres Unternehmens nicht möglich. Wir benötigen Zuschüsse, die unsere Investitionskosten reduzieren, um langfristig handeln zu können.

Planungen für die Zukunft und Modernisierungsbilanz

Im Jahr 2023 werden wir verschiedene Handlungsoptionen analysieren, um den Energiebedarf zu senken. So wollen wir geringinvestive Kleinmaßnahmen untersuchen, beispielsweise die Dämmung der obersten Geschoss- und der Kellerdecke. Auch die Substitution von Erdgas durch andere Energieträger wie Wärmepumpe oder Fernwärme beziehen wir in unsere Bewertungen ein. Wir haben als Konsequenz aus der geplanten Novelle der EU-Gebäuderichtlinie in unserem aktuellen Fünf-Jahres-Modernisierungsplan die Priorisierung der Gebäude nochmals verschärft und einzelne Quartiersmaßnahmen, die noch Gebäude der Klassen D und E enthielten, aus der Umsetzung genommen. Dies geschah zugunsten der Priorisierung der schlechtesten Effizienzklassen F, G und H.

Die sukzessive Modernisierung der Wohnungsbestände ist einer der wichtigsten Hebel zur Erreichung der Klimaziele. Dank der Erhöhung des Eigenkapitals durch das Land Hessen stehen in den Jahren zwischen 2021 und 2027 im Durchschnitt rund 118 Mio. EUR jährlich zur Modernisierung und Instandhaltung der Wohnungsbestände bereit. Bis einschließlich 2027 existieren damit Mittel, um auf dem Konzern-Zielpfad zu verbleiben. Allerdings klappt nach Auslaufen des Effektes der Eigenkapitalerhöhung durch das Land Hessen für die Jahre 2028 bis 2045 eine erhebliche Finanzierungslücke. Diese muss geschlossen werden, da sonst die Ziele der Klimastrategie und somit die Zielvereinbarung mit dem Land Hessen nicht erreicht werden können.

Unsere Modernisierungsbilanz im Berichtsjahr:

- 31 bezugsfertiggestellte Modernisierungsprojekte
- 41.465 m² bezugsfertiggestellte und modernisierte Wohnfläche
- 716 bezugsfertiggestellte und modernisierte Wohneinheiten

Mehr Details zu unseren Modernisierungen finden sich im [Kapitel zum Klimaschutz](#) →.

Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen

Die Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsstrategie umfasste auch eine neue Materialitätsanalyse. Diese führten wir im Berichtsjahr durch, um einerseits dem GRI Standards 2021 Update zu genügen und andererseits kommende Anforderungen, beispielsweise aufgrund der EU-Direktive CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive), vorzubereiten.

Dazu selektierten wir im Projektteam zunächst die Fokusthemen, die wir aus den bestehenden Themensammlungen 2018, 2021 und 2022 konsolidierten. Wir analysierten den Status quo zu diesen Themen und bezogen die Ergebnisse der Risikobewertung ein. Zusätzlich führten wir eine Recherche zu Ratings und den CSRD-Anforderungen durch. Als zu bearbeitende Aufgaben nahmen wir daraus mit, dass die Berichterstattung detaillierter auf konkrete Maßnahmen und Ziele eingehen muss. Neben dem höheren Detaillierungsgrad ist eine Analyse erforderlich, die mehr in die Tiefe geht. Auch Zielkonflikte zwischen Interessensgruppen und offene Punkte müssen transparenter beschrieben werden.

Der Materialitätsworkshop umfasste zudem ein Benchmarking im Marktumfeld. Wir betrachteten dazu die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen in der Wohnungswirtschaft im Spannungsfeld zwischen Ökonomie, Ökologie und Soziales. Anschließend überarbeiteten wir unsere eigene Materialitätsmatrix, indem wir die Themen priorisierten: Die Bewertung jedes wesentlichen Themas erfolgt hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft sowie um eine potenzielle Geschäftsrelevanz mit ihren Chancen und Risiken (siehe Schaubild unter GRI 3-2 Liste der wesentlichen Themen).

Dazu nahmen wir einerseits die Inside-out-Perspektive (Auswirkungen unserer Unternehmenstätigkeit auf Wirtschaft, Umwelt und Personen) in den Blick, andererseits untersuchten wir die Outside-in-Perspektive. Hier fragten wir beispielsweise nach den Auswirkungen der geforderten Nachhaltigkeitsaktivitäten auf unser Geschäft. Wir greifen damit teilweise der künftig geforderten „doppelten Wesentlichkeit“ vor, die sich aus den verbindlichen EU-Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung ergeben werden: Die Verabschiedung der ESRS (European Sustainability Reporting Standards) ist für 2023 geplant.

Für die Materialitätsanalyse im Berichtsjahr interviewten wir die Mitglieder der Geschäftsführung. Im Jahr 2023 planen wir einen GRI-konformen Materialitätsprozess; dazu führten wir im ersten Halbjahr bereits eine Stakeholderbefragung durch. Zunächst recherchierten wir Meinungen und Bedürfnisse verschiedener Interessengruppen. Anschließend führten wir Interviews mit den Gesellschafter:innen sowie mit externen Stakeholdern wie dem BUND durch und starteten eine Mitarbeiterumfrage. Vorrangig ging es um eine Bewertung der wesentlichen Themen. Wir erfragten bei den Externen allerdings auch Wünsche zu Kommunikationsformaten mit NHW sowie Empfehlungen und Anregungen für das zukünftige Nachhaltigkeitsmanagement. Die Ergebnisse dazu finden sich in den

Kapiteln zu unseren zwölf wesentlichen Themen wieder (Einbindung von Interessengruppen).

Die weitere Entwicklung unserer Nachhaltigkeitsstrategie wird sich noch stärker auf die Anforderungen der CSRD, des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz und der EU-Taxonomie fokussieren.

GRI 3-1

Liste der wesentlichen Themen

Die zwölf als wesentlich identifizierten Themen teilten wir in drei Gruppen – Environment, Social und Governance (ESG) – und bildeten gemäß des unter GRI 3-1 beschriebenen Verfahrens folgende Rangordnung:

	ESG	Thema	Geschäftsrelevanz	Wirkung auf Umwelt und Gesellschaft	Gesamt
●	1	E Klimaschutz	10	10	20
●	2	S Sozialverträgliches Wohnen	10	10	20
●	3	S Diversität, Gleichberechtigung und Inklusion	9	8	17
●	4	E Kreislaufwirtschaft	7	8	15
●	5	S Attraktive Arbeitsbedingungen	10	3	13
●	6	G Ethisches Wirtschaften und Compliance	9	4	13
●	7	S Aus- und Weiterbildung, Change-Kompetenz	9	4	13
●	8	G Nachhaltige Lieferkette	7	5	12
●	9	E Klimaanpassung	6	4	10
●	10	E Schutz der Umwelt und Biodiversität	5	4	9
●	11	G Kommunikation und Gesellschaftliches Engagement	4	5	9
●	12	G ESG-Risikomanagement	6	2	8

Die Erläuterung, warum diese Themen wesentlich für unser Unternehmen sind, erfolgt in den jeweils zugeordneten Kapiteln. Grundsätzlich haben wir alle diese Themen bereits in den vorangegangenen Nachhaltigkeitsberichten behandelt. Teilweise fassen wir die wesentlichen Themen nun weiter oder differenzieren sie stärker aus, was in den jeweiligen Kapiteln beschrieben ist.

GRI 3-2

Das Handlungsfeldmodell der Unternehmensgruppe

Acht Handlungsfelder verorten das Thema Nachhaltigkeit bei der Unternehmensgruppe. Die Verantwortung für die Fortentwicklung der Handlungsfelder trägt die Lenkungsgruppe Nachhaltigkeit als zentrales Beratungsgremium. Eindeutig benannte Handlungsfeldverantwortliche fungieren als fachliche Ansprechpersonen.

Bei der im Berichtsjahr erneut durchgeführten Materialitätsanalyse ordneten wir die zwölf als wesentlich identifizierten Themen den einzelnen Handlungsfeldern zu.



Das Handlungsfeldmodell der Unternehmensgruppe

Mieter:innen- und Kund:innenbelange

Gesellschaftlicher Mehrwert

Zukunftsfähigkeit des Kerngeschäfts



Handlungsfeld 1

Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement/ Energetische und soziale Quartiersentwicklung

Bestandsentwicklung und Werterhalt erfolgt unter der Prämisse der größtmöglichen Maximierung positiver Effekte für unsere Mieter:innen, den Umwelt- und Klimaschutz sowie die Zukunftssicherung unseres Kerngeschäfts.

Verantwortlich
**Leitung Koordination
Immobilienmanagement**

Wesentliche Themen:
**Klimaschutz, Klimaanpassung,
Kreislaufwirtschaft, Schutz
der Umwelt und Biodiversität,
Sozialverträgliches Wohnen,
Diversität, Gleichberechtigung
und Inklusion, ESG-
Risikomanagement**



Handlungsfeld 2

Nachhaltigkeit im Bau und Betrieb

Gebäude mit hoher Qualität mit möglichst geringen Auswirkungen auf Umwelt und Mieter:innen zu optimierten Kosten errichten, modernisieren und betreiben. Hierzu betrachten wir den gesamten Lebenszyklus inkl. Lieferkette und Entsorgung.

Verantwortlich
**Leitung Modernisierung /
Großinstandhaltung Leitung
Neubau**

Wesentliche Themen:
**Klimaschutz, Klimaanpassung,
Kreislaufwirtschaft, Schutz
der Umwelt und Biodiversität,
Nachhaltige Lieferkette**



Handlungsfeld 3

Verantwortungsvolle Beschaffung

Steigerung von Nachhaltigkeit in der Lieferkette zur Erreichung von Wirtschaftlichkeits-, Risiko-, Qualitäts- und Nachhaltigkeitszielen.

Verantwortlich

**Leitung Einkauf und
Vertragsmanagement**

Wesentliche Themen:

**Kreislaufwirtschaft, Ethisches
Wirtschaften und Compliance,
Nachhaltige Lieferkette**



Handlungsfeld 4

Nachhaltige Stadtentwicklung

Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch Innenentwicklung und Flächenrecycling.

Verantwortlich

Leitung Stadtentwicklung

Wesentliche Themen:

**Klimaanpassung, Schutz der
Umwelt und Biodiversität,
Sozialverträgliches Wohnen**



Handlungsfeld 5

Mitarbeiter:innen und Arbeitswelten

Personal: Training, Aus- und Weiterbildung, Know-how-Entwicklung und -Transfer sowie Arbeits- und Gesundheitsschutz, Betriebliches Gesundheitsmanagement, Beruf und Familie, Antidiskriminierung.

Verantwortlich

Personalbetreuung und Personalrecruiting

Wesentliche Themen:

Diversität, Gleichberechtigung und Inklusion, Attraktive Arbeitsbedingungen, Aus- und Weiterbildung/Change-Kompetenz, Kommunikation und gesellschaftliches Engagement



Handlungsfeld 6

Strategie

Definition einer zukunftsfähigen Zwei-Grad-Ziel-Klimastrategie, Ermittlung der Investitionskosten und Integration von Nachhaltigkeit in Geschäftsprozesse.

Verantwortlich

Leitung Nachhaltigkeitsmanagement

Wesentliche Themen:

Klimaschutz, Ethisches Wirtschaften und Compliance, Kommunikation und gesellschaftliches Engagement, ESG-Risikomanagement



Handlungsfeld 7

Investitionsmanagement / -strategie

Investitionsmanagement
Bestand / Nutzung nachhaltiger
/ grüner Geldanlagen und
Kredite zur Finanzierung der
Bestandsentwicklung.

Verantwortlich
**Leitung Portfolio- und
Mietenmanagement
Leitung
Unternehmensfinanzierung**

Wesentliche Themen:
**Ethisches Wirtschaften und
Compliance, Kommunikation
und gesellschaftliches
Engagement**



Handlungsfeld 8

Nachhaltige Mobilität

Beitrag zur Verkehrswende und
Sektorkopplung durch
innovative Mobilitätskonzepte.

Verantwortlich
**Leitung Konzernservices
Leitung Personal und Recht
Leitung Regionalcenter
Wiesbaden**

Wesentliche Themen:
**Klimaschutz, Kommunikation
und gesellschaftliches
Engagement**

Wirkungsmessung mit den Sustainable Development Goals (SDGs)

Um herauszufinden, wo NHW ihre wirkungsvollsten Hebel für eine nachhaltige Entwicklung hat, führten wir im Jahr 2021 eine umfassende Analyse auf Basis der UN-Nachhaltigkeitsziele Sustainable Development Goals (SDGs) durch. Ziel war es, für uns relevante SDGs zu priorisieren, den Beitrag der NHW zu den Zielen zu quantifizieren und diesen perspektivisch auszubauen. Hierbei hat sich die Unternehmensgruppe als erstes Wohnbauunternehmen Deutschlands des Future-Fit Business Benchmarks bedient. Das wissenschaftlich basierte Framework speist sich aus 23 Break-even-Zielen, die jedes Unternehmen – unabhängig von seiner Größe oder Branche – erreichen muss, um im Rahmen der planetaren Grenzen zukunftsfähig zu sein.

Vorgehen und Ausblick

1. Identifikation der relevanten SDGs mithilfe des sogenannten SDG Action Managers
2. Quantifizierung des Beitrags zu den priorisierten SDGs unter Anwendung des Future-Fit Business Benchmarks
3. Erarbeitung von Maßnahmen zur Schließung der Informationslücken und Verbesserung des Status quo
4. Umsetzung von Maßnahmen und Erarbeitung von Kommunikationsformaten zur Darstellung des SDG-Beitrags

Beitrag der NHW zu den SDGs

Bei folgenden SDGs hat die NHW durch ihr Kerngeschäft den größten Einfluss auf eine nachhaltige Entwicklung:



SDG 3: Gesundheit und Wohlergehen

Gesundheit und Wohlergehen ihrer Mitarbeiter:innen sind die Grundlage für die Handlungsfähigkeit der NHW. Ebenso trägt die NHW Verantwortung für die Gesundheit ihrer Mieter:innen und erfüllt ihren Gesellschaftsauftrag, indem sie sicheren und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellt.

Unternehmensbeitrag NHW (Auswahl):

- Betriebliches Gesundheitsmanagement
- Wahrnehmung der Betreiber:innenverantwortung durch u. a. Sicherheitsbeurteilungen, Schutzmaßnahmen
- Einsatz von schadstofffreien Materialien im Bau und Betrieb

- Entsorgung von Altlasten und Gebäudeschadstoffen
- Schulung interner Fachleute in Zusammenarbeit mit der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB)

Relevante Handlungsfelder:



SDG 7: Bezahlbare und saubere Energie

Die NHW hat als Teil der energieintensiven Immobilien- und Wohnungsbaubranche eine zentrale Verantwortung für die Bereitstellung von energieeffizientem Wohnraum und die Verringerung der Abhängigkeit von endlichen Ressourcen.

Unternehmensbeitrag NHW (Auswahl):

- Zielvereinbarung Land Hessen und Klimastrategie: Einsatz von erneuerbaren Energien erhöhen auf bis zu 100 Prozent bei Wärmeversorgung und Strom
- Energieeinsparungen und Energieeffizienz bei Bau und Modernisierung
- Mieter:innenstromprojekte: Eigene PV-Anlagen und Blockheizkraftwerke zur lokalen Nutzung durch Mieter:innen und Einspeisung ins Netz

Relevante Handlungsfelder:



SDG 8: Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum

Als verantwortungsvolle Arbeitgeberin, Ausbildungsbetrieb und durch die Zusammenarbeit mit Dienstleister:innen und Lieferant:innen kann die NHW zu guten, inklusiven Arbeitsverhältnissen beitragen und nachhaltiges Wirtschaftswachstum entlang ihrer Wertschöpfungsketten fördern.

Unternehmensbeitrag NHW (Auswahl):

- Breit gefächerte Ausbildung im eigenen Betrieb

- Ausgezeichnete Einstiegsmöglichkeiten und Entwicklungsperspektiven für Beschäftigte Integration von Sicherheit und Gesundheit in Kultur und Abläufe des Unternehmens
- Zielquote für Frauen bis zur dritten Führungsebene verabschiedet
- Unterzeichnerin der Charta der Vielfalt
- Verpflichtender Verhaltenskodex für Dienstleister:innen und Lieferant:innen

Relevante Handlungsfelder:



SDG 11: Nachhaltige Städte und Gemeinden

Bau, Betrieb und Entwicklung von Wohnraum sind Kerngeschäft der NHW. Mit ihrem Gesellschaftsauftrag leistet die NHW einen maßgeblichen Beitrag zu nachhaltigen Städten und Gemeinden. Durch die Gestaltung von Außenflächen und Siedlungsinfrastrukturen trägt das Unternehmen zu einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung bei.

Unternehmensbeitrag NHW (Auswahl):

- Gesellschaftsauftrag: Sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraum zur Verfügung stellen
- Partizipative Stadtentwicklung durch Bürger:innenbeteiligungen
- ProjektStadt: Stadtentwicklung, Beratung von Kommunen und Gemeinden
- Bauland-Offensive Hessen: Neubaupotenzial für bezahlbares Wohnen heben
- Freiflächenmanagement: Förderung der Biodiversität bspw. durch Insektenwiesen

Relevante Handlungsfelder:



SDG 12: Nachhaltige / r Konsum und Produktion

Natürliche Ressourcen und Materialien, intakte Böden, schadstofffreie Flächen und der Umgang mit Abfall sind eng mit dem Kerngeschäft der NHW

verknüpft. Bei der Beschaffung von Materialien und Bauprodukten hat die NHW einen direkten Einfluss auf nachhaltigen Konsum.

Unternehmensbeitrag NHW (Auswahl):

- Nachhaltigkeitsbewertung von Bauprodukten
- Berücksichtigung von Nachhaltigkeits-Zertifikaten wie Blauer Engel
- Überprüfung auf Altlasten und Gebäudeschadstoffe bei Neubauvorhaben und Sanierung kontaminierter Flächen
- Management und Analyse von Ressourcenverbräuchen
- Weiterverwendung von IT-Geräten

Relevante Handlungsfelder:



SDG 13: Maßnahmen zum Klimaschutz

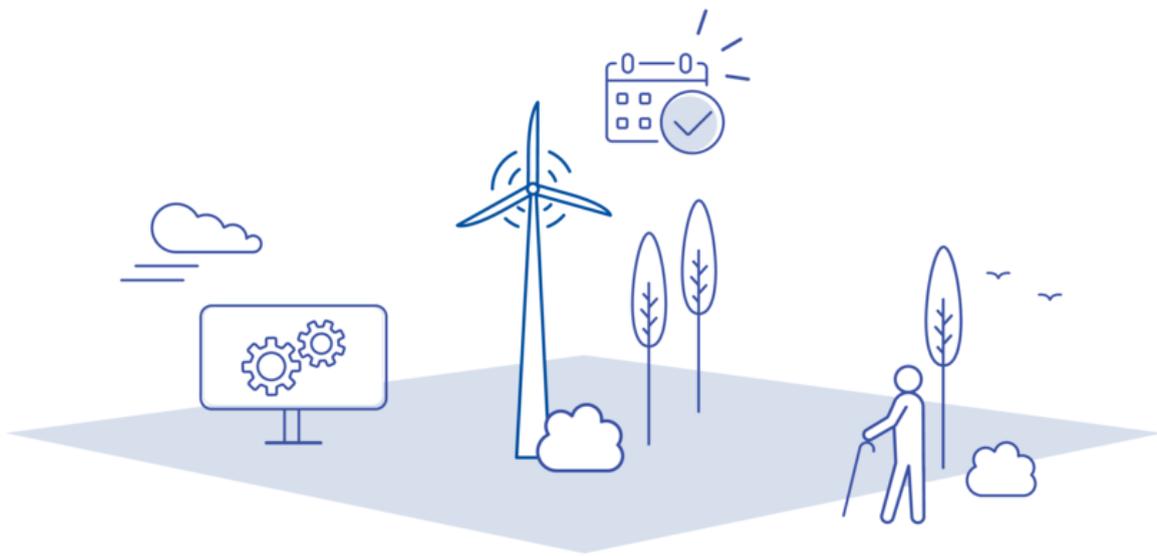
Die NHW stellt sich den Aufgaben und Herausforderungen, die sich bei der Transformation ihres Kerngeschäfts durch den Klimawandel ergeben. Der Zusammenschluss mit der Wohnungswirtschaft ist erforderlich, um den notwendigen Wandel in die Breite zu tragen.

Unternehmensbeitrag NHW (Auswahl):

- Konzernweite Klimastrategie mit dem Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestandes im Jahr 2045
- Initiative Wohnen.2050 zur Mobilisierung der Wohnungsbranche
- Klimaschutz und Klimafolgenanpassung in der Stadtentwicklung bspw. durch Entwicklung von Maßnahmen zur Energiereduktion und gegen Überhitzung von Städten
- Sensibilisierung der Mieter:innen für klimaschonendes Nutzungsverhalten durch kostenlose Energiesparberatung

Relevante Handlungsfelder:





Klimaschutz



Handlungsfelder

HF 1 Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement/
Energetische und soziale Quartiersentwicklung

HF 2 Nachhaltigkeit in Bau und Betrieb

HF 6 Strategie

HF 8 Nachhaltige Mobilität

GRI-Standards

GRI 302 | Energie

GRI 305 | Emissionen

GRI 3-3 | Management des wesentlichen Themas

Der Klimawandel ist eine ernst zu nehmende Bedrohung. Die Forschungsergebnisse, die belegen, dass der Mensch die Verantwortung für diesen Wandel trägt, erkennen wir an. Als Wohnungsunternehmen der öffentlichen Hand sind wir verpflichtet, unseren Beitrag zu leisten, damit die klimapolitischen Ziele des Landes Hessen und der Bundesrepublik erreicht werden können. Für die Wohnungsbranche, die überwiegend aus Unternehmen mit bis zu 20 Mitarbeitenden besteht, ist der „Marathon zur Klimaneutralität“ eine große Transformationsaufgabe, begleitet vom demografischen Wandel und der Digitalisierung. Klimaschutz betrachten wir als die Herausforderung mit den größten wirtschaftlichen Implikationen für die Unternehmensentwicklung der nächsten Jahrzehnte.

Unsere Verantwortung für den Klimaschutz

Auswirkungen

Laut dem Deutschen Wetterdienst liegt Deutschland bereits bei einer Klimaveränderung von 1,6 Grad (statt 1,1 Grad). Entsprechend sind hierzulande auch zahlreiche Auswirkungen gravierender als im globalen Mittel. Bis 2045 sind es noch gut 20 Jahre – eine große Herausforderung für eine Branche mit gebundener Infrastruktur, die üblicherweise 40-Jahres-Zyklen hat.

Das Erreichen der Klimaziele ist eine „gemeinsame nationale Aufgabe“. Deshalb erfordert sie einen transparenten Dreiklang von Politik, Gesellschaft und Wirtschaft. Die Wohnungswirtschaft stellt immerhin 65.000 Arbeitsplätze und ist mit einem Anteil von 11 % an der deutschen Wirtschaftskraft eine starke Branche.

Die Wohnungsbranche benötigt allerdings, wie beispielsweise auch die Stadtwerke als Fernwärmebetreiber, hohe Zuschüsse, langfristig verlässliche Rahmenbedingungen und Regularien, die die Defossilisierung und die Produktion erneuerbarer Energien maximal erlauben. Zur Verdeutlichung: Allein um eine Zielmarke von 11 kg CO₂/m²a im Jahr 2045 zu erreichen, benötigen wir als NHW unter den aktuellen wirtschaftlichen Rahmensetzungen rd. 147 Mio. Euro Zuschuss jährlich. Denn nachhaltiges Handeln gleicht einem Balanceakt: Bei jeder Entscheidung müssen wir abwägen, ob das Pendel mehr Richtung sozialer Auftrag, ökologische Ziele oder wirtschaftliche Resilienz ausschlägt. Sehr hemmend für die gesamte Branche ist in diesem Zusammenhang die Streichung von Zuschüssen: Im Berichtsjahr wurde die erst ein Jahr zuvor eingeführte Zuschussförderung für umfassende Sanierungen komplett eingestellt, ohne Vorankündigung und Konsultation der Fachverbände und sehr zum Nachteil der Wohnungswirtschaft. Zwar gibt es im Rahmen der Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude (BEG) jetzt insgesamt mehr Fördermittel (insgesamt 12 bis 13 Milliarden, plus eine Milliarde pro Jahr für den Neubau), jedoch verringern sich für den einzelnen Antragsteller die Fördersätze. Förderungen für Komplettsanierungen werden auf zinsgünstige Kredite und Tilgungszuschüsse umgestellt. Echte Zuschüsse nahe dem

Investitionszeitpunkt erhöhen die Liquidität und ermöglichen somit, schneller, weitere erforderliche Bestandsinvestitionen zu tätigen.

In Deutschland entfallen rund 40 % der CO₂-Emissionen auf den Gebäudesektor; Treibhausgasemissionen gelten als die Hauptursache für den Klimawandel. Daher betrifft das Thema Klimaschutz alle Aktivitäten der NHW – von der Bewirtschaftung unserer Wohnungsbestände über Neubauaktivitäten bis hin zur Beratung bei der Stadtentwicklung. Aus diesem Grund nimmt Klimaschutz auf der Liste unserer wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen Platz 1 ein. Es ist auch eines der drei Hauptunternehmensziele.

Wir verursachen zum einen direkt CO₂-Emissionen, indem wir für die Beheizung und die Warmwasserversorgung unseres Wohnungsbestands fossile Energieträger verbrennen. Zum anderen sind wir indirekt an weiteren Emissionen beteiligt, die beim Wohnungsbau entstehen; allen voran setzt die Zementherstellung große Mengen CO₂ frei.

Als übergreifende Aufgabenbereiche haben wir darum definiert: Vermeiden bzw. Senken der THG-Emissionen, Steigerung der Energieeffizienz, Klimastrategie für das 1,5-Grad-Ziel (gemäß CSRD). Hierbei kommt es aufgrund der Dimension der ökonomischen Auswirkungen sowie der Kürze des verbleibenden Zeitraums in Kombination mit unserem sozialen Nachhaltigkeitsauftrag der preisgünstigen Mieten unbedingt darauf an, den größtmöglichen Hebel des eingesetzten Budgets für die CO₂-Minimierung zu erreichen.

Diesen Hebel erreichen wir vor allem durch Defossilisierung der Wärmeerzeugung. Also durch den Einsatz von Erneuerbaren Energien. Aufgrund der Volatilität der Rahmenbedingungen ist es erforderlich, unsere Klimastrategie immer wieder anlassbezogen zu aktualisieren. Nach deren Fortschreibung im Jahr 2022 prüfen wir, wie wir das Ziel von 11 kg CO₂/m²a angesichts der enorm herausfordernden ökonomischen und regulatorischen Rahmenbedingungen adressieren können. Der unveränderte Erkenntnisstand seit 2018/2019 ist, dass dies ohne eine deutliche Verbesserung der Förderkulisse kaum gelingen kann.

Nach derzeitiger Ermittlung können wir aus eigener finanzieller Kraft mit entsprechenden Finanzmarktmitteln, die unsere wirtschaftliche Stabilität erhalten, lediglich ein Emissionsziel von 17 kg/m²a bis 2045 erreichen. Da wir mit dem oben genannten benötigten Zuschuss von jährlich 147 Mio. € nicht rechnen können, müssen wir unsere Klimastrategie daran anpassen. In einer weiteren Detaillierungsstufe prüfen wir deshalb die Maßnahmen, die den größtmöglichen Hebel der eingesetzten Geldmittel zur CO₂-Reduzierung bewirken. Im Fokus steht u. a., inwieweit wir den Heizanlagenwechsel von ‚fossil‘ auf ‚erneuerbar‘ zeitlich abkoppeln und unabhängig von weiteren Modernisierungsmaßnahmen vorziehen können.

415



Mio. Euro

an jährlichen Investitionen
wären notwendig, um das
1,5-Grad-Ziel zu erreichen

Anzumerken ist, dass für das 1,5-Grad-Ziel eine Reduzierung auf 1,5 kg CO₂/m²a erforderlich wäre. Hierzu wären jährlich 415 Mio. € an Investitionen bei einem erforderlichen Zuschussbedarf von 267 Mio. €/a erforderlich. Dies zeigt, dass eine abgestimmte Planung über alle Sektoren dringend notwendig ist, um bezahlbare Wege zur Klimaneutralität zu beschreiten. Die anstehende kommunale Wärmeplanung bietet dafür Möglichkeiten, allerdings nur unter der Bedingung einer gleichberechtigten Beteiligung der relevanten Akteure. Dazu zählen mit Blick auf den Wohnungsbestand neben der Kommunalverwaltung vor allem die Energie- und Wohnungswirtschaft; auch die Untersuchung von Abwärmepotenzialen gehört dazu.

Maßnahmen zum Klimaschutz sind mit hohen Kosten verbunden, die nicht alle Mietparteien tragen können. Hier sehen wir grundsätzlich Mieterhöhungen als soziales Risiko, durch die der Lebensstandard der Menschen, die bei uns wohnen, sinken kann – verbunden mit einer drohenden gesellschaftlichen Spaltung.

Was die NHW betrifft, so bedeutet die Finanzierung von Klimaschutzmaßnahmen im Rahmen von Modernisierungen aber auch, dass das Geld an anderer Stelle fehlt – beispielsweise für den Neubau oder auch Personaleinstellungen.

Was die Geschäftsrelevanz von Klimaschutzmaßnahmen betrifft, so sehen wir aber auch die positiven Seiten. So begreifen wir neue Geschäftsmodelle durch eigene Energieerzeugung inklusive des Verkaufs von Überschüssen als Chance: Durch diese können Nebenkosten internalisiert und somit die sozialen Auswirkungen durch die Modernisierung abgemildert werden. Zumindest, wenn die Rahmenbedingungen so gesteckt sind, dass eine wirtschaftlich tragfähige Umsetzung der Stromproduktion, Nutzung im Quartier und Vermarktung der Restkapazitäten möglich ist. Hier fordern wir gemeinsam mit unseren Verbänden, dass die Regulatorik weiter vereinfacht wird. Beispielsweise wäre es wichtig, dass eigenproduzierter Ökostrom als Teil der Betriebskosten umlagefähig wird. Bei verantwortungsvollem Umgang mit den Auswirkungen des Klimawandels tragen wir zum gesellschaftlichen Wohl bei, schützen die uns anvertrauten Werte und schaffen langfristig lebenswerte Räume für unsere Mieterschaft.

Aus technischer Perspektive rücken zunehmend Defossilisierung durch Austausch und Ergänzung von Heizanlagen, beispielsweise durch Wärmepumpen oder mehr Fernwärme-Anschlüsse in den Fokus. Als Chance sehen wir hier Win-win-Potenziale zwischen Stadtwerken und Wohnungsunternehmen bei der Fernwärme, bei der beidseitig Infrastrukturherausforderungen angegangen werden können.

Für die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte Wohnstadt besteht mittel- bis langfristig die Gefahr der Ertrags- und Wertminderung, wenn der Wohnungsbestand nicht den Klimaschutzanforderungen entsprechend bewirtschaftet und entwickelt wird. Ein weiteres Risiko für unser Geschäft besteht darin, dass wir die gesetzlichen Vorgaben nicht erreichen. Das hätte verschiedene Konsequenzen: So drohen Strafzahlungen für die Teile des Gebäudebestands, für die gesetzliche Vorgaben nicht erfüllt sind. Zudem ist mit steigendem Abfluss liquider Mittel durch die CO₂-Abgabe zu rechnen. Auch aus Finanzierungssicht werden die Rahmensetzungen immer stärker auf die Erfüllung von Nachhaltigkeits- und Klimazielen ausgerichtet. Zudem könnte unser guter Ruf darunter leiden. Grundsätzlich stellen steigende Energiekosten ein Risiko dar; das gilt auch für Materialien, die wir für Sanierungen benötigen und bei denen Knappheit herrscht. Auch Baukostenexplosionen durch Inflation und steigende Zinsen stellen eine Gefahr dar.

Neben der CO₂-Neutralität im Betrieb, mit der wir uns bislang überwiegend beschäftigt haben, machen die grauen Emissionen in den Baustoffen einen vergleichbaren Teil der Gesamtaufgabe aus. Und die Klimakrise, also die Extremwetterereignisse, die uns bereits seit Jahren ereilen, drohen uns in den nächsten Jahrzehnten eine zunehmende Zahl ungeplanter Ausgaben zur Erhaltung der Gebäudesubstanz zu bescheren (dazu mehr im Kapitel Klimaanpassung).

Auch der Fachkräftemangel stellt ein dauerhaftes Risiko dar. Hier treten wir in Konkurrenz zu anderen Marktteilnehmenden: Wenn alle Wohnungsunternehmen ihre Modernisierungsraten aufgrund der Klimaschutzanforderungen signifikant erhöhen, wird das auf dem Arbeitsmarkt verfügbare Personal noch knapper. Auch wird es dann noch schwieriger, Dienstleistungsunternehmen in ausreichender Anzahl zeitnah zu beauftragen. Es kommen Lieferschwierigkeiten, Materialknappheit und verlängerte Lieferzeiten hinzu.

Um die gesteckten Klimaziele zu erreichen, ist die Wohnungsbranche auf die Unterstützung der politisch Verantwortlichen angewiesen und benötigt Folgendes:

- Realistische Anpassung und Harmonisierung rechtlicher Rahmenbedingungen
- Harmonisierung der Vorgaben von Bund und Ländern
- Wiedereinführung von Zuschussförderung. Und gesicherte langfristige Bereitstellung von Mitteln in ausreichender Höhe.
- Die handelsrechtliche Aktivierbarkeit der Investitionen in die Defossilisierung von Heizungsanlagen.
- Nachbesserung der finanziellen Förderung für das Halten von Wohnungsbeständen.
- Beschleunigung und Entbürokratisierung von Genehmigungsverfahren.
- Bundesweite Aufklärungs- und Motivationskampagne für die Nutzenden.

Hand in Hand damit geht die seitens der IW.2050 geforderten politische Steuerung von:

- Fachkräftemangel
- Baupreissteigerung und Baumaterialmangel
- Defossilisierung der Energiewirtschaft

Richtlinien/Verpflichtungen

Um das wesentliche Thema Klimaschutz zu steuern, greifen wir auf verschiedene Richtlinien zurück.

Zweck unserer **Richtlinie zum Klimaschutz** ist es, im Rahmen der einsetzbaren Mittel dazu beizutragen, die gesteckten Klimaschutzziele zu erreichen. Ziel ist es, Treibhausgasemissionen zu senken und unseren Anteil an der Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien kontinuierlich auszubauen – unter Berücksichtigung der Einspar- und Effizienzpotenziale. Die Geschäftsführung ist zuständig für die Festlegung der Klimaschutzziele und die Umsetzung dieser Richtlinie – gemeinsam mit zahlreichen Verantwortlichen auf verschiedenen Leitungsebenen des Unternehmens.

Die **Richtlinie zur Energieeffizienz** soll die kontinuierliche energetische Verbesserung unseres Wohnungsbestandes sicherstellen und dafür sorgen, dass wir unseren Anteil an der Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien ausbauen, sowie zur effizienten Energienutzung beitragen. Verantwortlich für die Befolgung der Richtlinie sind verschiedene Verantwortliche und Leitungen quer durch das Unternehmen sowie Mitarbeitende, die maßgeblich mit Energienutzung, Energieerzeugung und Energieeinkauf beschäftigt sind.

Zweck der **Neubau-Richtlinie** ist es, ressourceneffiziente, werthaltige und zukunftsfähige Neubauten zu errichten. Wir entwickeln unsere Neubauprojekte umweltschonend, sicher und sozialverträglich.

GRI 3-3 c.

Maßnahmen

Im Rahmen der von uns geleiteten Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) haben sich die beteiligten Wohnungsunternehmen auf folgende Schlüsselmaßnahmen verständigt, um dem Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands näher zu kommen:

- Defossilisierung der Wärmeversorgung
- Abriss und Ersatzneubau
- Dämmung der obersten Geschossdecken und der Kellerdecken
- Substitution Erdgas durch Bio-Methan
- Serielle Modernisierung
- Fernüberwachung
- Nutzerverhalten

Maßnahmen zur Klimaanpassung (Adaptation) finden sich in einem **eigenen Kapitel** →. Unsere Aktivitäten zur Prävention (Eindämmung der Auswirkungen der Klimaveränderungen) sind Thema der folgenden Abschnitte.

GRI 3-3 d.

Energetisch modernisieren

Für Wohnungsbauunternehmen liegt der größte Hebel für mehr Klimaschutz darin, die durch die Mieterschaft verursachten CO₂-Emissionen bei der Wärmeversorgung zu senken. Zentral sind hierbei die energetischen

Modernisierungen von Gebäudehülle und Wärmeversorgung. Dabei achten wir gemäß unserem Gesellschafterauftrag darauf, dass Mieterhöhungen in einem sozial verträglichen Maß bleiben. Unser Anspruch ist es, die Lebensqualität der bei uns wohnenden Menschen zu erhöhen und dabei den ökologischen Fußabdruck zu verkleinern. Federführend für die Umsetzung ist bei der Unternehmensgruppe der Unternehmensbereich Modernisierung/Großinstandhaltung. Der Fokus liegt darauf, die Gebäude der schlechtesten Energieeffizienzklassen zuerst zu defossilisieren und wenn finanziell möglich auch umfassend zu modernisieren.

Die Auswahl der Objekte für das Modernisierungsprogramm erfolgt auf Basis der technischen Gebäudeanalyse. Diese erfolgt auf Basis einer Gebäude-Datenbank für die rund 4.000 unternehmenseigenen Gebäude. Ein Katalog mit Kriterien für alle Bauteile hilft, eine Reihenfolge der anstehenden Modernisierungen zu bilden. Dabei stehen beispielsweise die Fragen nach der energetischen Beschaffenheit der Fassade, des Kellers, des Dachbodens sowie der Wärmeversorgung und weiteren Kriterien zur Bewertung der technischen Objektqualität im Fokus. Darüber hinaus spielen für eine Investitionsentscheidung sowohl die standortbezogene Eignung, wirtschaftliche Erwägungen eine Rolle. Für die zu modernisierenden Wohngebäude wird als Hüllstandard der in den vergangenen Jahren etablierte Ausführungsstandard der Unternehmensgruppe als Kosten-Nutzen-Optimum beibehalten. Der Modernisierungs-Hüllstandard der NHW umfasst Außenwanddämmungen von mindestens 16 cm, Dreifach-Verglasungen der Fenster sowie gedämmte Kellerdecken und gedämmte Dachgeschosse. Hiermit liegt die NHW bei Vollmodernisierungen zwischen den Effizienzhaus-Standards EH85 und EH70. Die Modernisierungsmaßnahmen der Unternehmensgruppe gehen damit über die gesetzlich vorgeschriebenen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinaus.

Energieeffizient bauen

Die andere Säule eines ganzheitlichen Klimaschutzkonzeptes bildet der energieeffiziente Neubau von Wohngebäuden. Bei der Planung von Neubauten achtet die Unternehmensgruppe konsequent auf hohe energetische Standards. Die neu gebauten Wohnungen der Unternehmensgruppe der letzten Jahre erfüllen den Effizienzhaus 55 Standard. Der dahinterliegende Primärenergiebedarf von rund 33 kWh / m² a wird bei sämtlichen Bestands-Neubau-Maßnahmen (Anlagevermögen) umgesetzt. Bei Projekten mit Planungsbeginn 2023 wird der Primärenergiebedarf nochmals auf rund 23 kWh / m² a gesenkt, was dem Effizienzhaus 40 Standard entspricht. Für die Projekte des Bauträgergeschäftes (Umlaufvermögen) sind die übergeordneten wirtschaftlichen Ziele maßgebend. In deren Rahmen wird der Standard Effizienzhaus 55 oder der ökonomisch bestmögliche Standard angestrebt. Projektbezogene Ausnahmen ergeben sich ausschließlich aus technisch-wirtschaftlichen Aufwands- und Nutzenerwägungen. Bei allen Neubaumaßnahmen gilt, dass der Kosten-Nutzen-Vergleich entscheidend ist.

Wie das gelingen kann, zeigt das Beispiel des Neubauprojekts Elisabethentor in Wiesbaden-Delkenheim; nachzulesen in unserem

Nachhaltigkeitsbericht 2021 auf der Seite 25.



Ökostrom und klimaneutralisiertes Erdgas und Heizöl

Sowohl für Neubau als auch für den Bestand gilt, dass der Schlüssel zur Zielerreichung in einer regenerativen Energieversorgung der Gebäude liegt. Flankiert werden daher sowohl Neubauaktivitäten als auch Modernisierungen durch den Bezug von Ökostrom. Der Ausbau der Photovoltaik auf eigenen Liegenschaften wird bei den Baumaßnahmen geprüft; Solarstrom wird dann lokal gewonnen und direkt vor Ort verbraucht. Bislang konnte bei Gebäuden, die im Zuge der Modernisierung auf Wärmepumpen umgestellt werden, oftmals Photovoltaik in Kombination mit Solarthermie eingesetzt werden.

Insgesamt betreibt die Unternehmensgruppe bzw. ihre Tochter MET 22 Photovoltaik-Anlagen mit insgesamt 500 kWp und erzeugte damit im Berichtsjahr circa 457.000 kWh Ökostrom, was einer CO₂-Einsparung von rund 287 t entspricht.

Der Bezug von Strom für die Geschäftsgebäude und den Allgemeinverbrauch des Wohnungsbestands erfolgt nahezu ausschließlich aus regenerativen Energien. Aufgrund administrativer Herausforderungen verbleibt lediglich ein geringer Anteil von weniger als 1 % aus regulären Stromtarifen. Obwohl 99 % des Stroms der Unternehmensgruppe aus Erneuerbaren Energien stammen, weisen wir aus Transparenzgründen eine Location-based-Berechnung mit dem Emissionsfaktor des deutschen Strommixes aus.

Unter Berücksichtigung der zum 01.01.2021 in Kraft getretenen EEG-Novelle, prüft die NHW den weiteren Ausbau der Produktion von erneuerbarem Strom und hat hierfür den gesamten Bestand auf die Eignung für Photovoltaikanlagen hin anhand folgender Kriterien untersucht:

- Eignungsklasse für Photovoltaik
- Max. installierbare Leistung
- Max. Anzahl an Modulen
- Max. CO₂ Einsparung
- Optimale Dachflächen

Theoretisch läge anhand dieser KPI die maximale installierbare Leistung im Gesamtbestand bei rund 166 MWp.

Kompensation von CO₂-Emissionen aus fossilen Energien

Die NHW ist Gründungsmitglied der 2018 vom Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (BMZ) ins Leben gerufenen Stiftung Allianz für Entwicklung und Klima: Wir haben uns verpflichtet, klimaneutral zu werden, indem wir Emissionen vermeiden, senken oder durch Finanzierung von Klimaschutzprojekten kompensieren.

Die Kompensation von CO₂-Emissionen ist für uns ein wichtiges Werkzeug, um Zeit für den langfristigen Hebel der Bestandsmodernisierung zu gewinnen. Durch die Investitionen in hochwertige Klimaschutzprojekte, beispielsweise im globalen Süden, können wir kurz- und mittelfristig CO₂-Emissionen kompensieren.

Die Unternehmensgruppe versorgt zentral beheizte Liegenschaften ausschließlich mit klimaneutralisiertem Erdgas und Heizöl. Dadurch wurden im Jahr 2022 Investitionen angestoßen, die eine Reduktion von Treibhausgasemissionen um rund 60.000 t CO₂-Äquivalente (Vorjahr: circa 60.000 t CO₂-Äquivalente) bewirken. Seit 2021 erwirbt die NHW die CO₂-Zertifikate in Eigenregie, um mehr Einfluss auf die Qualität der Kompensationsprojekte zu haben.

Wir investierten in Klimaschutzprojekte, die in einem Zeitraum von drei Jahren kumuliert die gleiche Menge an Treibhausgasen an anderer Stelle einspart, die bei der Verbrennung der an uns gelieferten Kraftstoffe in die Atmosphäre gelangt. Wir haben den Anspruch, dass diese Investitionen keine negativen Effekte für lokale Gemeinschaften oder Ökosysteme zur Folge haben. Da wir die entsprechenden Kompensationszertifikate eigenständig erwerben, sind wir nicht mehr auf den Bezug über Versorgungsunternehmen angewiesen. Bei der Auswahl der Kompensationsprojekte für das Jahr 2022 sind folgende Kriterien ausschlaggebend:

- Hochwertiger Kompensationsstandard wie beispielsweise Gold Standard CER oder VER sowie Verified Carbon Standard in Kombination mit anderen Zusatzstandards, beispielsweise Climate, Community & Biodiversity Standard (VCS+CCBS)
- Geografischer Fokus auf Schwellen- oder Entwicklungsländer
- CO₂-Reduktionserzielung im Zeitraum 2020-2022
- Berücksichtigung der für die NHW relevanten Sustainable Development Goals (SDGs) 3, 7, 8, 11, 12, 13

Mieterschaft für Klimaschutz sensibilisieren

Neben baulichen und technischen Aspekten basiert Klimaschutz auch auf individuellem Nachhaltigkeitsverhalten. Deshalb stellt die Sensibilisierung der Mieterschaft für ein verantwortungsvolles Heiz- und Lüftungsverhalten sowie eine effiziente Nutzung von Strom einen weiteren Parameter für wirksamen Klimaschutz im Gebäudesektor dar. Um die Aufmerksamkeit für einen bewussten Energieverbrauch zu erhöhen, bietet die Unternehmensgruppe gemeinsam mit dem Energiereferat der Stadt Frankfurt und dem Caritasverband Frankfurt e. V. eine kostenlose Energiesparberatung für Mietparteien an. Die Maßnahmen zeigen ihre Wirkung: Jeder Haushalt, der die Beratung in Anspruch nahm und die Verbesserungsvorschläge umsetzte, sparte jährlich über 300 kWh Strom und senkte seine Stromkosten damit um mehr als 10 %. Bei neuen Mietparteien ergab sich sogar ein noch größeres Sparpotenzial von bis zu 400 kWh Strom.

Das Projekt wurde auch 2022 fortgesetzt – insgesamt führte die NHW im Berichtsjahr 85 Beratungen durch.

Aufgrund der Energiekrise im Jahr 2022 hat die NHW den knapp 10.000 Wohnungen mit der größten Gefahr von Schimmelbildung im Winter 2022 digitale Hygrometer zur Verfügung gestellt. Mithilfe von Temperatur- und Luftfeuchtigkeitsanzeige unterstützen die Geräte die Mieter:innen dabei, effizient zu heizen, zu lüften und Schimmel in der Wohnung zu vermeiden.

Klimaschonende Mobilitätskonzepte für Quartiere

Zu einer nachhaltigen Quartiersentwicklung gehört auch ein integriertes Mobilitätskonzept. Schließlich hängt die Klimafreundlichkeit eines Wohnquartiers von seiner Gesamtbilanz ab. Dazu zählen auch die Emissionen, die durch die Mobilität der Anwohnerschaft entstehen. Stichwort: emissionsarme Fortbewegung. Daher baut die NHW ihr Angebot an klimafreundlichen Fortbewegungsmitteln in ganz Hessen weiter aus.

Die erste Säule bilden E-Lastenrad-Sharing und wettergeschützte Abstellanlagen. Die zweite Säule ist der Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektro-Autos sowie das E-Carsharing.

In unseren Wohnquartieren steht unserer Mieterschaft folgende klimaschonende Infrastruktur zur Verfügung:

- 42 E-Lastenräder in 16 Quartieren in 5 Städten
- 13 Carsharing-Standorte mit 20 Fahrzeugen
- 12 öffentliche Ladesäulen mit 24 Ladepunkten

Als Querschnittsthema dient die Digitalisierung. So soll die Buchung künftig über die eigene Mieter-App erfolgen.

Klimaschutz „vor der eigenen Haustür“

Klimaschutz beginnt für die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt im eigenen Haus. Es ist unser Anspruch, neben den Emissionen des Wohnungsbestands auch den Energieverbrauch der Unternehmensgruppe zu reduzieren. Im Fokus stehen Büro- und Betriebsflächen, Neubauprojekte sowie die Fahrzeugflotte.

Wir legen vor allem Wert auf die klimafreundliche Mobilität der Belegschaft. Unseren Beschäftigten stehen für Dienst- und Privatfahrten Elektro- oder Erdgasautos zur Verfügung. Über eine Sharing-Plattform können die Fahrzeuge auch privat nach dem Arbeitszeitende und am Wochenende genutzt werden. So haben alle die Chance, Elektrofahrzeuge zu nutzen und auf Fahrten mit einem privaten Pkw zu verzichten.

Im Berichtsjahr verfügte unser allgemeiner Fahrzeugpool (ohne Firmenfahrzeuge/Dienstwagen) über acht Elektro- und acht Erdgasfahrzeuge. An allen neun Standorten kann unser Personal auf die klimaschonenden Fahrzeuge zugreifen. Darüber hinaus waren zwei gasbetriebene Fahrzeuge, 13 Benziner, 34 Diesel – vor allem für den neuen Bereich Handwerkerservice – und 15 Hybride als Dienstfahrzeuge zugelassen.

Darüber hinaus erfassen wir für die Firmenfahrzeuge/Dienstwagen die gefahrenen Kilometer und den Treibstoffverbrauch:

Firmenfahrzeuge

	2022	2021
Anzahl der Firmenfahrzeuge	73	63
Gefahrene km dienstlich	797801	649549
Verbrauch Benzin in Liter	32.528,00	28.241,60
Verbrauch Diesel in Liter	27.164,00	33.600,50
Verbrauch Gas in Liter	1.558,00	1.958,90

Die Attraktivität des Fahrrads möchten wir steigern und fördern den Radverkehr unserer Mitarbeitenden mit breit gefächerten Maßnahmen. Neben dem emissionsreduzierenden Effekt stärkt dieser Ansatz auch die Mitarbeiterbindung, das Teamgefühl und nicht zuletzt die Gesundheit.

Das Unternehmen verfügt über eine Dienstradflotte mit elf Elektro-Lastenrädern (Pedelecs) an insgesamt sieben Standorten. Das Gebäudemanagement kann damit Material und Werkzeug CO₂-neutral zu den Liegenschaften befördern. **Eine Kennzahl dazu findet sich im Imageteil →.**

Wer grundsätzlich das Fahrrad bevorzugt, kann zudem seit 2019 das Dienstrad-Leasing in Anspruch nehmen, für das das Unternehmen die Versicherungskosten übernimmt. Im Berichtsjahr nutzten 43 (2021: 92) Beschäftigte dieses Angebot; Grund für die gesunkene Zahl ist, dass viele Erstverträge nach drei Jahren ausgelaufen sind. Der ADFC zeichnete die NHW dafür als „Fahrradfreundlichen Arbeitgeber“ mit dem Zertifikat in Bronze aus; das Zertifikat ist noch bis Herbst 2023 gültig.

Mittelfristige Ziele bei Klimaschutzmaßnahmen

Jährlich werden immer mehr regenerative Wärmeversorgungsprojekte in der Bestandsmodernisierung Einzug halten. Ziel ist es, bis Mitte des Jahrzehnts über genügend Praxiserfahrung bei Errichtung, Inbetriebnahme und Betriebsoptimierung mit den verschiedenen Herstellern und Anlagenkomponenten von Wärmepumpen gesammelt zu haben – in Kombination mit Photovoltaik und Photovoltaik-Solarthermie-Kombi-Modulen. Damit soll ermöglicht werden, vollständig auf regenerative Wärmeversorgungsanlagen setzen zu können.

Soweit ein Fernwärme-Anschlusspotenzial besteht, erfolgt der Netzanschluss der Gebäude. Ansonsten sind – gemäß den bisherigen Erkenntnissen der NHW-Klimastrategie – Wärmepumpen die bevorzugte Wärmeversorgungsart aufgrund ihres großen Hebels zur CO₂-Minimierung.

Wirksamkeitsüberwachung

Da Klimaschutz in der Rangfolge unserer wesentlichen Themen ganz oben steht, erheben wir zahlreiche Kennzahlen, um die Wirksamkeit von Maßnahmen zu kontrollieren. Dabei orientieren wir uns auch an den Empfehlungen des Branchenverbands GdW.

Als Indikatoren ermitteln wir:

- die direkten durch Erzeugung generierten Treibhausgas-Emissionen (Scope 1),
- die durch die Erzeugung von gekaufter oder erworbener und von der Organisation verbrauchter Elektrizität, Heizenergie, Kühlenergie und verbrauchtem Dampf generierten Treibhausgas-Emissionen (Scope 2),
- die indirekten Treibhausgas-Emissionen (Scope 3) im Bestand in Tonnen von CO₂-Äquivalenten,
- den Intensitätsquotienten der Treibhausgas-Emissionen auf der Basis der ermittelten Treibhausgas-Emissionen auf Unternehmensebene pro Mitarbeiter,
- den Intensitätsquotienten der Treibhausgas-Emissionen der ermittelten Treibhausgas-Emissionen für den Bestand und den Neubau per m² vermietbarer Fläche,
- den Umfang der Treibhausgas-Emissionsreduzierungen in Tonnen CO₂-Äquivalenten für unsere Unternehmensaktivitäten
- den Umfang der Treibhausgas-Emissionsreduzierungen in Tonnen CO₂-Äquivalenten für den Wohnungsbestand durch Modernisierung

GRI 3-3 e.

Methode und Definitionen

Bei der Treibhausgasbilanzierung haben wir mit dem Konsolidierungsansatz der finanziellen Kontrolle eine Methode gewählt, die einen Großteil der Emissionen in der direkten Verantwortung der Unternehmensgruppe verortet. Insbesondere bilanziert die Unternehmensgruppe als Eigentümerin auch die Treibhausgasemissionen aus der Wärmeerzeugung der Wohneinheiten als eigene Emissionen. Diese machen mit über 95 % den größten Anteil der Gesamtemissionen aus.

Die Treibhausgasemissionen aus der Beheizung des Wohnungsbestands werden in **Scope 1 und 2** bilanziert – unabhängig davon, ob die Heizanlagen von unserem Tochterunternehmen MET, der Unternehmensgruppe oder der

Mieterschaft betrieben werden. Hier sind somit auch die Verbräuche der nicht zentral beheizten Wohneinheiten inkludiert. **Scope 1** enthält außerdem die Emissionen aus unserem Fuhrpark, während in **Scope 2** auch die Emissionen aus dem Strombezug für unsere Geschäftsgebäude, dem Neubau und dem Allgmeinstromanteil des Gebäudebestands enthalten sind. Einzig der individuelle Strombedarf der Mietparteien in ihren Wohnungen findet sich nicht in unserer Treibhausgasbilanz wieder. In **Scope 3** bilanzieren wir zusätzlich Treibhausgasemissionen, die bei der Herstellung und Verteilung aller durch die Unternehmensgruppe genutzten Energieträger für Heizzwecke, Stromversorgung und Treibstoffe für unseren Fuhrpark anfallen. Zusätzlich erheben und berichten wir in **Scope 3** die Emissionen aus Geschäftsreisen unseres Personals.

Emissionsfaktoren

Die Berechnungen von Treibhausgasemissionen in diesem Bericht werden – soweit nicht anders angegeben – mithilfe des Globalen Emissions-Modells integrierter Systeme (GEMIS) des Darmstädter Internationalen Instituts für Nachhaltigkeitsanalysen und -strategien (IINAS) durchgeführt. Die Emissionsfaktoren berücksichtigen neben Kohlendioxid als vorrangige Emissionsquelle zudem Methan und Lachgas. Da unsere Treibhausgasemissionen hauptsächlich aus der Verbrennung fossiler Energieträger resultieren, können weitere Treibhausgase vernachlässigt werden, ohne die Genauigkeit der Ergebnisse zu verringern. Wir ermitteln zusätzlich zu den direkten Emissionen der Verbrennung auch diejenigen Treibhausgasemissionen, die bei Erzeugung, Transport und Verteilung der Energieträger anfallen. Diese werden in Scope 3 ausgewiesen. Zur Berechnung der Emissionswerte wurden folgende Emissionsfaktoren zugrunde gelegt:

Strom market-based	695,67 gCO ₂ e / kWh
Strom location-based	408,68 gCO ₂ e / kWh
Erdgas	230,43 gCO ₂ e / kWh
Heizöl	319,52 gCO ₂ e / kWh
Diesel	292,18 gCO ₂ e / kWh
Benzin	297,95 gCO ₂ e / kWh
Fernwärme	204,04 gCO ₂ e / kWh

Diese Angaben enthalten die Treibhausgasemissionen aus Herstellung, Transport und Verteilung der Energieträger. Emissionsfaktoren von Brenn- und Kraftstoffen beziehen sich auf den Brennwert.

Energiebedarf und Emissionen vermieteter Flächen

Die Energieintensität* des Gebäudebestandes bezogen auf die beheizte Fläche und Warmwasseraufbereitung lag im Berichtsjahr bei 146 kWh/m² (Vorjahr: 148,1 kWh / m²). Die CO₂-Intensität lag im Berichtsjahr bei 25,8 kg CO₂ / m² (Vorjahr: 28,1 kg CO₂ / m²).**

* Bezieht sich auf Primärenergie.

** Umfasst Scope 1- und 2-Emissionen und referenziert damit auf den Bilanzrahmen für Wohngebäude, gemäß GdW Arbeitshilfe 85 zum CO₂-Monitoring und Festlegungen im Rahmen der Initiative Wohnen.2050, da er von der Wohnungswirtschaft beeinflussbar ist. Die Emissionen des Scope 3 umfassen die Herstellung und Verteilung der Energie in der Vorkette und sind deshalb der Energiewirtschaft zuzurechnen.

Der Primärenergiebedarf der vermieteten Flächen lag zum 31.12.2022 bei 551.673 MWh (Vorjahr: 557.041 MWh). Bis zum Stichtag konnte die Unternehmensgruppe den Energiebedarf um 3.775 MWh (Vorjahr: 1.852 MWh) durch Modernisierungsmaßnahmen reduzieren. Dies entspricht einer Verringerung des Primärenergiebedarfs der 2022 modernisierten Bestände um rund 60 %. Dadurch wurden 1.119 t CO₂/ a (Vorjahr: 438 t CO₂/ a) eingespart. Weitere Veränderungen des Primärenergiebedarfs und der Treibhausgasemissionen resultieren aus dem Verkauf von 56 Wohneinheiten. Die 148 im Berichtsjahr zugekauften und darüber hinaus 400 neugebauten Wohneinheiten entsprechen einem Primärenergiebedarf von insgesamt 2.644 MWh / a, umgerechnet in Treibhausgasen sind das rund 747 t CO₂/ a zusätzlich. Im Vorjahresvergleich ergibt sich somit eine Gesamt-Primärenergieeinsparung von 5361 MWh / a, wodurch die Gesamtemissionen aus dem Primärenergiebedarf um 1.493 t CO₂/ a gesunken sind. Das entspricht den durchschnittlichen Jahresemissionen von 113 Personen in Deutschland.

GRI 302-1
GRI 302-3
GdW GP1
GdW GP2
GdW BM5/6
GdW BM7
GdW BM 8/9

Energiebedarf, Energieintensität und CO₂-Intensität des Gebäudebestands

	2022	2021
Energiebedarf in MWh	551.673	557.041
Energieintensität in kWh/m ²	146	149
CO ₂ -Intensität in kg CO ₂ /m ²	25,8	28,1

Energiebedarf der Unternehmensgruppe (ohne Wohnungsbestand)

Der gesamte Energieverbrauch der Unternehmensgruppe belief sich im Berichtsjahr auf rund 2.572 MWh (Vorjahr: 3.699 MWh) und beinhaltet Strom und Wärme für eigengenutzte Büro- und Betriebsflächen, Baustrom und Wärme für Neubauprojekte sowie den Treibstoffverbrauch für die Fahrzeugflotte. Umgelegt auf die Anzahl der Mitarbeitenden als Vollzeitäquivalente beträgt der jährliche Energieverbrauch für die Betriebsflächen rund 3,2 MWh / MA (Vorjahr: 4,8 MWh / MA). Die THG-Emissionen der Betriebsgebäude beliefen sich auf 596 t CO₂- Äquivalente (Vorjahr: 747 t CO₂-Äquivalente). Dies entspricht 0,75 t CO₂-Äquivalenten (Vorjahr: 0,97 t CO₂-Äquivalente) pro Mitarbeiter:in.

GRI 302-1
GRI 302-3
GRI 305-1
GRI 305-4
GdW GP1
GdW GP2
GdW GP3

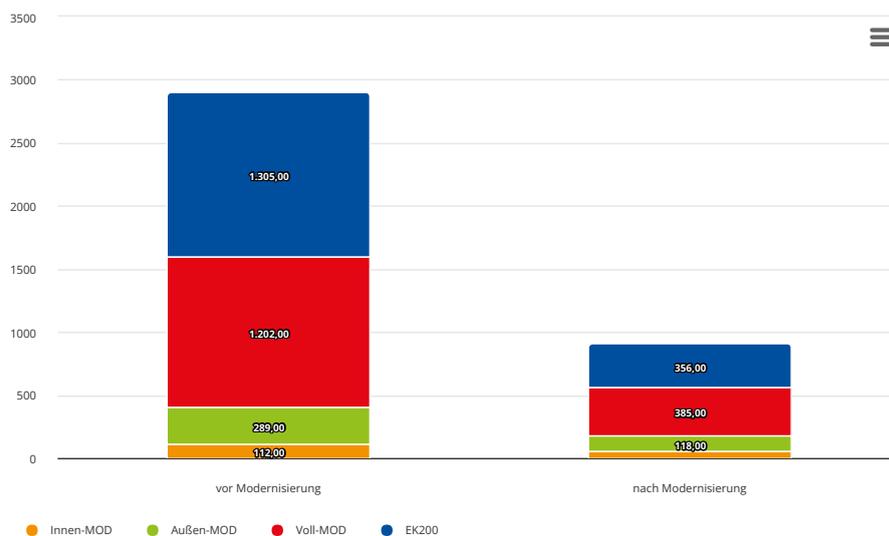
CO₂-Reduktion durch Modernisierung

Rund 11 % unseres Bestandes, also 6.500 Wohneinheiten, sind bereits klimaneutral saniert. Diese Zahl umfasst Objekte (Baujahr 1999 und älter), bei denen irgendeine Art von Modernisierung durchgeführt worden ist, und zwar in Verbindung mit den Energieträgern Fernwärme, Holzpellets und Wärmepumpe, sowie die Modernisierungsplanungen 2021/2022.

Der Austausch von Altanlagen führt grundsätzlich nur zu einer geringfügigen Auswirkung auf die CO₂-Einsparung, da nur der Gewinn der erhöhten Effizienz der Anlage vorhanden ist. Im Berichtsjahr haben wir ein Extra-Budget für den Ersatz von fossil versorgten Altanlagen durch regenerativ versorgte Anlagen geschaffen. 2022 haben wir zwölf Wohneinheiten im Rahmen der Instandsetzung defossilisiert; für das Jahr 2023 sind 300 Wohneinheiten für den Anlagenaustausch angemeldet. Im Bestand haben wir in 35 Objekten mit 670 Wohneinheiten Wärmepumpen installiert.

CO₂-Reduktion durch Modernisierungsmaßnahmen in 2022

Tonnen/Jahr



68,5%

CO₂-Reduktion

durch Modernisierungsmaßnahmen
in 2022

Kennzahlentabelle zu Treibhausgasemissionen

Treibhausgasemissionen	2022	2021	2020	
Direkte durch Erzeugung generierte Treibhausgas-Emissionen (Scope 1)	73.309	73.830	82.468	t CO ₂ /a
Indirekte Treibhausgas-Emissionen (Scope 2)	24.439	31.511	31.014	t CO ₂ /a
Weitere indirekte Treibhausgas-Emissionen (Scope 3)	16.932	25.835	27.883	t CO ₂ /a
CO ₂ - Intensität ¹⁾	25,8	28,1	28,4	kg CO ₂ /m ²

¹⁾ Reduktion aufgrund Änderung in der Berechnungsmethodik unter Berücksichtigung des solaren Eintrags und der Solarthermie.

GRI 305-1
GRI 305-2
GRI 305-3
GRI 305-4
GRI 305-5
GdW GP4
GdW GP5
GdW BM8/9

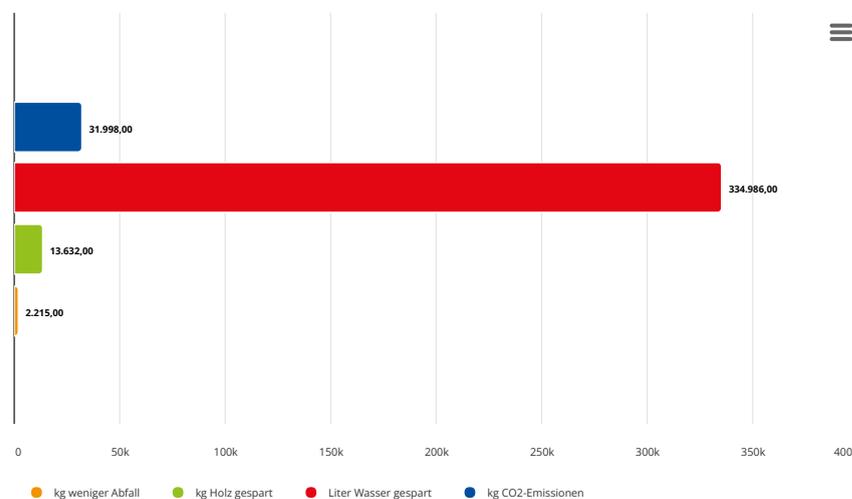
Die Kennzahlen GRI 305-6 (Emissionen Ozon abbauender Substanzen) und GRI 305-7 (Stickstoffoxide, Schwefeloxide und andere signifikante Luftemissionen) erfassen wir nicht, da sie für die Gebäudewirtschaft nicht relevant sind.

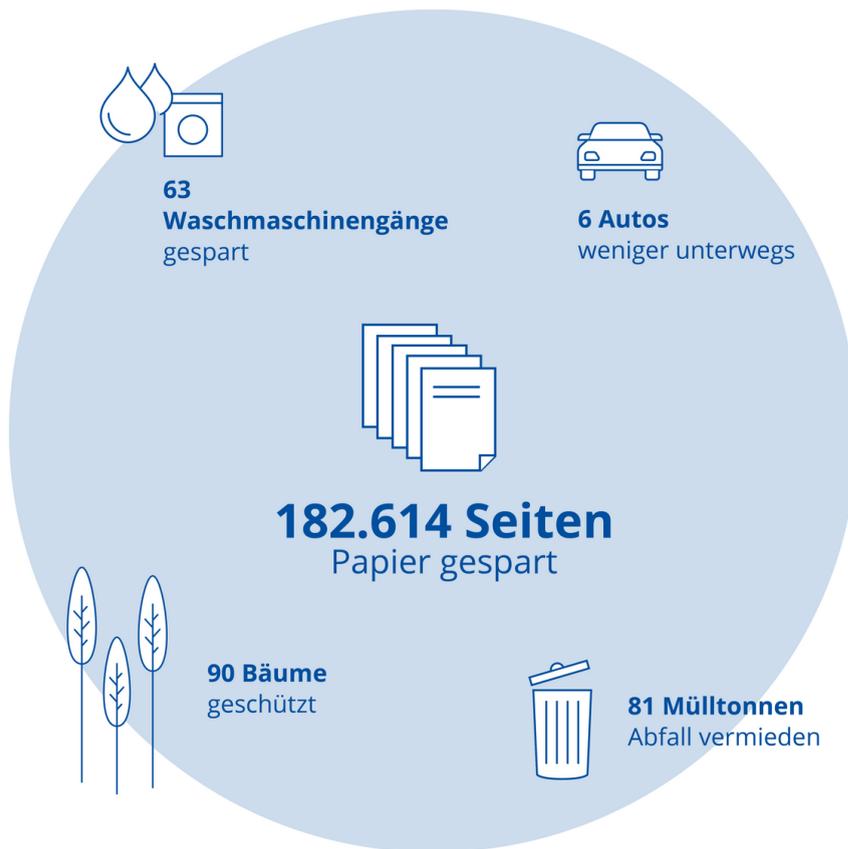
Papiereinsparung

Seit 2021 nutzen wir die Lösung von DocuSign, um Verträge inklusive Anlagen sowie interne Vergabeentscheidungen zu verwalten: Diese liegen somit nur noch digital vor und werden auch digital signiert. Vorher erfolgte die Verarbeitung papierbasiert. DocuSign schätzt dabei auch die ökologische Bilanz für eingespartes Papier und legt dafür verschiedene Annahmen zugrunde. Die eingesparte Menge Papier wird anhand von drei Faktoren eingeschätzt: Anzahl gesendeter Umschläge, Anzahl Seiten pro Umschlag sowie Anzahl Empfänger:innen pro Umschlag. Die Daten zur Umweltauswirkung dienen nur zur Veranschaulichung und stellen keine wissenschaftlich belegten ökologischen Auswirkungen dar.

Ökologische Bilanz

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
2021–2023





Einbindung von Interessengruppen

Für unseren Nachhaltigkeitsstrategieprozess 2023 werteten wir verschiedene Quellen aus. Laut der Studie „Servicemonitor Wohnen“ des Beratungsunternehmens ImmoConsult GmbH sprechen Mietparteien den Themen Energieeffizienz und energetische Sanierung eine steigende Relevanz zu; Gründe hierfür die zuletzt gestiegenen Energiekosten.

Eine Umfrage des Marktforschungsinstituts Innofact ergab, dass 71 % der potenziellen Mietparteien eine Solarstrom-Wohnung einer, mit herkömmlichem Strom versorgten, Wohnung vorziehen würden. Der Mehrheit ist Klimaschutz wichtig und die Mieterschaft würde gerne Strom vom eigenen Hausdach beziehen. Das Ergebnis legt nahe, den Ausbau von Photovoltaik-Anlagen bei unseren Gebäuden voranzutreiben. Die gleiche Umfrage ergab, dass sich viele Menschen eine effektivere Wärmesteuerung der Wohnungen wünschen (beispielsweise durch Digitalisierung und verständlichere Informationen zu CO₂-Emissionen).

Laut des „Service Monitor Wohnen“ der ImmoConsult GmbH aus dem Jahr 2022 hat knapp die Hälfte der Mieterschaft Interesse an Elektromobilität. Wir werten dies als Signal, die Ladeinfrastruktur zu fördern.

Turnusmäßig befragt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt ihre eigene Mieterschaft nach ihrer Zufriedenheit. Die letzte Mieterbefragung im Jahr 2021 ergab zu Klimaschutzaspekten Folgendes: In Bezug auf die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Einkaufsmöglichkeiten sind die Befragten überwiegend (sehr) zufrieden.

Große Unzufriedenheit besteht hingegen mit der Parkplatzsituation, aber auch den Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Angebote wie Carsharing oder E-Lastenräder wurden von weniger als 10 % der Befragten bisher genutzt, sind aber zumindest jedem Dritten bekannt. Das Thema E-Mobilität ist für 55 % der Befragten nicht interessant. 5 % besitzen bereits ein E-Bike, ebenso viele planen die Anschaffung. Ein E-Auto bzw. Hybrid ist nur in 2 % der Haushalte vorhanden und weitere 3 % planen kurzfristig die Anschaffung.

Eine erfolgreiche Stadtentwicklung funktioniert nur, wenn möglichst alle Zielgruppen frühzeitig in die Planung einbezogen werden. Die Beteiligung der im Quartier lebenden Menschen ist dabei ein entscheidender Bestandteil, denn städtebaulichen Veränderungen brauchen die Akzeptanz vor Ort. Das leistet unsere Stadtentwicklungsmarke ProjektStadt mit verschiedenen Dialogformaten. Neben klassischen Formaten wie Workshops kommen hier verstärkt auch digitale Angebote zum Einsatz: Von interaktiven Plattformen über virtuelle Spaziergänge bis hin zu smarten 3D-Technologien funktioniert die Beteiligung online. Mehr dazu unter: <https://www.naheimst.de/magazin/artikel/die-virtuelle-stadt>.

Die Kundenbefragung im Bereich Stadtentwicklung dokumentieren wir im **Kapitel „Kommunikation und gesellschaftliches Engagement“** → (GRI 3-3 f.).

GRI 3-3 f.



Klimaanpassung



Handlungsfelder

HF 1 Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement/
Energetische und soziale Quartiersentwicklung

HF 2 Nachhaltigkeit in Bau und Betrieb

HF 3 Verantwortungsvolle Beschaffung

HF 4 Nachhaltige Stadtentwicklung

GRI-Standards

GRI 416 | Kundengesundheit und -sicherheit

GRI 3-3 | Management des wesentlichen Themas

Laut EU-Erdbeobachtungsprogramm Copernicus sind die Temperaturen in Europa in den letzten 30 Jahren stärker gestiegen als im globalen Durchschnitt. Darüber hinaus ist die Gebäudewirtschaft für einen relevanten Teil der CO₂-Emissionen verantwortlich, die den Klimawandel befeuern. Aus diesen Gründen liegt es in unserer besonderen Betreiberverantwortung, die in unseren Wohnungen lebenden Menschen vor klimatischen Veränderungen zu schützen. Das sind in unseren Breitengraden beispielsweise Starkregen oder hohe Temperaturen in den Sommermonaten. Unter Klimaanpassung verstehen wir deshalb sowohl den Schutz vor plötzlichen Extremwetterereignissen als auch vor lang anhaltenden Hitzeperioden.

Klimaanpassung dient dem Gesundheitsschutz

Auswirkungen

In unseren Wohnungsbeständen müssen wir auch im Sommer gewisse Grenztemperaturen einhalten. Ansonsten riskieren wir Mietminderungsfälle oder sogar die Vermietbarkeit unserer Wohnungen. Hinzu kommt die mögliche Wertvernichtung durch Extremwetterereignisse, da Elementarschäden durch die abgeschlossenen Versicherungen nicht gedeckt sind. Aus Portfolioperspektive muss man diese potenziellen Risiken aber nicht überbewerten: Bei knapp 60.000 Wohneinheiten kann die Unternehmensgruppe den Verlust einiger weniger Wohneinheiten problemlos auffangen.

Durch die Verschattung der Gebäude sowie durch einen verbesserten Wärmeschutz (passive Kühlung) der Gebäude soll die Gesundheit der dort wohnenden Menschen geschützt werden. Wo das nicht ausreicht, ist zusätzlich eine aktive Kühlung nötig – ein weiterer Kostenfaktor. Aufgrund von Dürre entstehen beispielsweise auch Setzungsrisse. Aus unserer Instandhaltungspflicht erwachsen daraus ungeplante und zusätzliche Kleinbaustellen.

Durch die von uns zu ergreifenden bzw. schon ergriffenen Maßnahmen – beispielsweise eine bessere Dämmung – können Mietparteien auch finanziell profitieren. Grundsätzlich sinkt durch Dämmmaßnahmen der Energiebedarf. Ob sich dadurch ebenfalls die Heizkosten verringern, hängt vom Nutzungsverhalten ab und von der Art der Energiequelle bzw. des -bezugs.

GRI 3-3 a.
GRI 3-3 b.

Richtlinien/Verpflichtungen

Unsere **Richtlinie zum Klimaschutz** verpflichtet uns, aus der Verantwortung gegenüber unserer Mieterschaft, die Auswirkungen des Klimawandels bei unseren Geschäftstätigkeiten angemessen zu berücksichtigen. Dazu zählen ausdrücklich auch Aktivitäten zur Anpassung an den Klimawandel (Adaption). Weitergehende Pflichten regeln die **Richtlinien zur Betreiberverantwortung** sowie **zur Verkehrs- und Betriebssicherheit**: Der Gesetzgeber hat uns verpflichtet, alle

erforderlichen und zumutbaren Maßnahmen zu ergreifen, um Gefahren oder Nachteile für Rechts- und Schutzgüter zu vermeiden oder zu verringern. Punktuell kommen beim Thema Klimaanpassung auch noch folgende Richtlinien zum Tragen: die **Neubau-Richtlinie**, unsere **Richtlinie zu Materialien und Bauprodukten** sowie die **Richtlinie zum Einkauf**.

Auch unsere **Standardbaubeschreibung** legt Maßnahmen zur Klimaanpassung fest bzw. es ist geplant, die Baubeschreibung entsprechend zu ergänzen. Rückstauklappen dienen beispielsweise als Hochwasserschutz. Gründächer bei Neubauten mit Flachdächern sowie helle Fassaden sind Standards, um einer intensiven Sonneneinstrahlung entgegenzuwirken. Das Thema Freiflächen für Regenwasserrückhaltung bzw. verzögerter Versickerung haben wir im Blick: Hier ist aber jeweils eine Einzelfallprüfung nötig, sodass es kein Pflichtbestandteil der Standardbaubeschreibung ist.

GRI 3-3 c.

Maßnahmen

Das Team der Unternehmensmarke ProjektStadt setzt bei der Quartiersentwicklung auch auf die Abmilderung von Klimafolgen: Es bezieht neben energetischen Aspekten ebenfalls die Überhitzung von verdichteten Innenstädten in die Planungen ein. Deshalb ergänzt und unterstützt die Quartiersentwicklung unseren Maßnahmenkatalog zur Klimaanpassung.

Wir wollen einen kontinuierlichen Prüfungsmechanismus (3-Jahres-Perioden) erarbeiten, um zu bewerten, in welchem Umfang die Klimafolgen weitere Anpassungen der Baupraxis erfordern. Die Prüfergebnisse sollen bei der Weiterentwicklung der Konzernprozesse, wie der Standardbaubeschreibung, berücksichtigt werden.

Bei unseren Maßnahmenpaketen orientieren wir uns grundsätzlich am Klimaschutzplan Hessen 2025. Relevant für die Wohnungswirtschaft sind beispielsweise:

- Hitzeschutz im Gebäudebereich
- Erhöhung von Rückstrahleffekten der Gebäudehülle inklusive Dachflächen
- Einbau von Rückstauklappen für Gebäudeanschlüsse zum Schutz vor Starkregenereignissen
- Anpassung von exponierten Außenbauteilen (beispielsweise Balkone oder Vordächer) zum Schutz vor Sturm
- Verbesserung der Versickerungseigenschaften auf Grundstücken und an Gebäuden
- Sicherung und Erweiterung der Flächen zur Kalt- und Frischluftzufuhr sowie deren Entstehungsgebieten

Eine weitere Maßnahme ist die Regenwasserrückhaltung in der Freifläche, die als Überflutungsschutz dient. Nach Einzelfallprüfungen setzen wir diese sowohl beim Neubau als auch bei Vollmodernisierungen und Quartiersentwicklungen um. Durch die Regenwasserrückhaltung kann die Kanalisation bei Starkregenereignissen vor Überlastung geschützt werden. Auf diese Weise bewahren wir nicht nur unsere Gebäude und die darin lebenden Menschen vor Schaden, sondern leisten auch einen Beitrag zur Stadtentwicklung. Auf „grünen und blauen“ Stadtentwicklungsmaßnahmen, also Wasser- und Vegetationsmanagement, liegt auch einer unserer Schwerpunkte bei unserer beratenden Tätigkeit für Städte und Gemeinden.

Im Zuge der klimaresilienten Quartiersentwicklung ergreifen wir auch Maßnahmen, die der Überhitzung verdichteter Innenstädte entgegenwirken. Wir lassen Grün- und Freiflächen mit hitzestressresistenter Bepflanzung und schattenspendender Begrünung anlegen. Damit sorgen wir sowohl für ein angenehmeres Stadtklima als auch für eine höhere Lebens- und Standortqualität. An Bedeutung gewinnen auch wenig aufheizbare Oberflächenbeläge auf Straßen und Gehwegen.

Beispielsweise managt unsere Marke NH ProjektStadt für die Stadt Kelsterbach das Förderprogramm „Klimainsel Kelsterbach“. Auf verschiedenen Grün- und Freiflächen entsteht eine neue Landschaftsarchitektur mit viel Grünbepflanzung und Entsiegelung. Damit reagiert die Stadt Kelsterbach auf die wachsenden Herausforderungen des Klimawandels.

Um Klimafolgen ganzheitlich zu begegnen, setzt die NHW auch auf großräumige Flächennutzungsplanungen: Bei der Beratung von Kommunen unserer Marke ProjektStadt berücksichtigen wir bei den Konzepten unter anderem den Schutz von Kaltluftentstehungsgebieten sowie quartiersbezogene Konzepte zur Energieversorgung. Um dafür vor Ort eine größtmögliche Akzeptanz zu erwirken, erarbeiten wir Strategien und Maßnahmen gemeinsam mit den Menschen, die in den betroffenen Stadtteilen leben.

GRI 3-3 d.

Wirksamkeitsüberwachung

Unsere Maßnahmen zur Klimaanpassung, die mit den Gebäudemodernisierungen einhergehen, dienen der Kundengesundheit und -sicherheit – vorrangig geht es dabei um Dämmmaßnahmen, die auch als Hitzeschutz dienen. Darum betrachten wir die verschiedenen Kennzahlen, die wir zu unseren Modernisierungen erheben, grundsätzlich als geeignete Indikatoren, um die Auswirkungen auf Gesundheit und Sicherheit im Sinne von GRI 416-1 zu beurteilen. Verstöße gegen Vorschriften gemäß GRI 416-2 wurden nicht festgestellt. Weitere Kennzahlen, die mit dem Thema einhergehen, finden sich in den **Kapiteln zur Biodiversität → und zum Klimaschutz →**.

**GRI 3-3 e.
GRI 416-1
GRI 416-2
GdW BM3**

Gebäudemodernisierungen

	2022	2021
Anzahl fertiggestellter Vollmodernisierungen im Zeitraum 01.01. bis 31.12.	375	450
Anzahl fertiggestellter Teilmodernisierungen im Zeitraum 01.01. bis 31.12.	120	27
Anzahl der geplanten Modernisierungsmaßnahmen	47	45
Modernisierungsquote Wohneinheiten – Teilmodernisierung	0,57 %	0,05 %
Modernisierungsquote Wohneinheiten – Vollmodernisierung	0,63 %	0,76 %
Anzahl seit 1990 energetisch voll- bzw. teilmodernisierter Wohnungen	33.366	32.650
Modernisierungskosten in T€	63.588,00	48.537,40
Modernisierungsintensität (€/m ²)	16,95 €	13,10 €



Einbindung von Interessengruppen

Die Auswertung des Landesprogramms „**Nachhaltiges Wohnumfeld – Konzepte und Baulanddialoge**“ zum Thema Klimaanpassung ergab: Das Land Hessen erwartet, dass Wohnquartiere künftig so gebaut sind, dass sie Kühlung bei Hitzebelastung bieten und die Niederschlagsspeicherung bei Starkregen ermöglichen. Bei Neubauprojekten muss der Schutz vor Extremwetterereignissen wie Starkregen und ein sommerlicher Wärmeschutz gewährleistet werden.

Punktuell binden wir alle Beteiligten und Betroffenen unserer Neubaumaßnahmen in die Planungs- und Bauprozesse ein. Das geschah beispielsweise beim Frankfurter Schönhof-Viertel. Mehr zum Thema Einbindung von Interessengruppen im **Klimaschutz-Kapitel** →.

GRI 3-3 f.



Kreislaufwirtschaft



Handlungsfelder

HF 1 Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement/
Energetische und soziale Quartiersentwicklung

HF 2 Nachhaltigkeit in Bau und Betrieb

HF 3 Verantwortungsvolle Beschaffung

GRI-Standards

GRI 301 | Materialien

GRI 306 | Abfall

GRI 3-3 | Management des wesentlichen Themas

Die Europäische Union hat in ihrem **Aktionsplan zur Kreislaufwirtschaft** den Bausektor als besonders ressourcenintensiv identifiziert. Sie möchte daher bis 2050 das Recyceln von Abbruchmaterialien und den Einsatz recycelter Baustoffe zur Regel machen. Die deutsche Bundesregierung hat zudem das „**Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude**“ (QNG) geschaffen, um Standards für die ökologische, soziokulturelle und ökonomische Qualität von Gebäuden zu setzen. Dabei geht es auch um einen Zielwert für sogenannte graue Emissionen. Für die NHW ist Kreislaufwirtschaft deshalb ein wesentliches Thema.

Kreislaufwirtschaft spart Ressourcen

Auswirkungen

Beim Thema Kreislaufwirtschaft haben wir durch den gewählten Begriff bereits die Problemlösung umrissen. Wesentlich ist das Thema für die gesamte Bauwirtschaft, und zwar sowohl beim Neubau als auch bei Modernisierungen. Entscheidend ist aber die Primärkonstruktion: Der konventionelle Neubau verbraucht ein Vielfaches der Ressourcen, die eine Bestandsmodernisierung benötigt. Für viele Baumaterialien werden bei der Produktion zudem großen Mengen an CO₂ freigesetzt. Allerdings veranlasst die NHW nur höchst selten einen kompletten Rückbau. Grundsätzlich würden wir eine bundesweit organisierte Kreislaufwirtschaft mit schlanken Zulassungsverfahren für Recyclingbaustoffe begrüßen.

Bei der von uns angedachten Kreislaufwirtschaft zielen wir darauf ab, kreislauffähige Bauprodukte einzusetzen, bzw. auf die sortenreine Trennbarkeit der Baustoffe beim Rückbau zu achten. So wollen wir die Vorkommen natürlicher Rohstoffe wie Stein, Sand oder Holz schonen. Das langfristige Abfallmanagement ist infolge der eingeplanten Wiederverwertung von vorneherein nachhaltig angelegt. Wichtig ist uns auch, dass wir unsere Gebäude möglichst langfristig nutzen. Denn dies hat einen wesentlichen Einfluss auf den Fußabdruck eines Gebäudes „von der Wiege bis zur Bahre“.

Am hohen Ressourcenverbrauch sind wir infolge unserer Geschäftsbeziehungen beteiligt: Für den Wohnungsbau beauftragen wir die Bauindustrie, die wiederum Rohstoffe und Materialien benötigt. Zwar haben wir unsere Neubauaktivitäten zugunsten klimaneutraler Modernisierungen zurückgefahren, aber langfristig wird das Thema Kreislaufwirtschaft zunehmend bedeutender.

Von einer Kreislaufwirtschaft in der Wohnungsbaubranche würden alle enorm profitieren, da langlebige Produkte dem Umweltschutz dienen. Auf lange Sicht würden kreislauffähige Baumaterialien in hohem Maß Ressourcen einsparen. Auch CO₂-Emissionen, die bei einer Neuproduktion entstehen, könnten auf diese Weise gesenkt werden.

Auswirkungen auf Menschenrechte im Zusammenhang mit Material und Bauprodukten handeln wir im **Kapitel „Nachhaltige Lieferkette“** → ab.

Derzeit ist die Geschäftsrelevanz kreislauffähiger Produkte noch gering, aber die Bundesregierung plant, in der GEG-Novelle 2025 das Thema „Graue Emissionen“ auch ordnungsrechtlich zu verankern, sodass der Druck, nachhaltig zu bauen, steigen wird. Die große Chance beim Einsatz kreislauffähiger Produkte besteht darin, dass deren gesamter Lebenszyklus betrachtet wird – und zwar von der geforderten Sortenreinheit der eingesetzten Materialien bis hin zur Rücknahme bzw. Wiederverwertung. Bei solch langlebigen Produkten kann unser Unternehmen künftig bei konsequenter Wiederverwertung von geringeren Materialkosten und entfallenden Entsorgungsgebühren profitieren. Auch eine stärkere Resilienz gegenüber Lieferengpässen durch den Aufbau von Lagerkapazitäten ist denkbar. Hierfür ist schon beim Rückbau von Gebäuden bzw. -teilen darauf zu achten, dass nutzbare Materialien nicht entsorgt, sondern für die Aufbereitung gesammelt werden. Die Wiederverwendung von Baumaterial ist aber nicht nur beim Rückbau ganzer Gebäude relevant, sondern spielt auch in der Modernisierung eine Rolle. Dies beweist unser Pilotprojekt „Recycling-Aufstockung“ in Kelsterbach (siehe unten).

Demgegenüber stellt die geforderte Sortenreinheit angesichts der vielen verschiedenen Materialien eine der größten Herausforderungen dar. Auch die damit zusammenhängenden Compliance-Fragen sind mit Risiken behaftet. Schließlich kontrollieren wir die liefernden Firmen und Dienstleistungsunternehmen nicht direkt, sondern können sie nur zur Regelreue anhalten. Das könnte problematisch werden, sobald recycelfähige Materialien auf dem Bau verpflichtend werden. Die Komplexität des Themas Kreislaufwirtschaft zeigt sich zudem bei Haftungsfragen sowie der Gewährleistung in der Übergangsphase.

GRI 3-3 a.
GRI 3-3 b.
GRI 306-1

Richtlinien/Verpflichtungen

In unserer **Richtlinie zu Materialien und Bauprodukten** steht, dass wir solche Baumaterialien bevorzugen, die ganz oder teilweise aus recycelten Stoffen hergestellt wurden – selbstverständlich unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit, Verfügbarkeit und Qualität. Zusätzlich sollte auch ein regionaler Bezug möglich sein. Bei der Auswahl neuer Materialien achten wir auf die spätere Wiederverwertbarkeit (lebenszyklusorientierte Betrachtung). Die Richtlinie soll gewährleisten, dass die Auswahl von Materialien und Bauprodukten verantwortlich erfolgt.

GRI 3-3 c.

Maßnahmen

Durch unser Pilotprojekt „**Recycling-Aufstockung**“ im hessischen Kelsterbach unterstrichen wir die Bedeutung des Themas Kreislaufwirtschaft für unser Unternehmen. Bei der Nachverdichtung der Bestandsgebäude ließen wir zahlreiche recycelte Materialien verbauen: Holzrahmenbauwände, Fenster, Balkonverkleidungen, Lichtschalterabdeckungen sowie den Dachstuhl. Durch diese innovative Herangehensweise sparten wir elf Tonnen CO₂ und 50 % Müll ein. Zusätzlich senkten wir die Baukosten um 500 Euro pro Quadratmeter – dank der Recyclingmaterialien (im Vergleich zu einer Modernisierung mit komplett neuem Material). Mit dem Projekt sammelten wir wertvolle Erfahrungen: Denn Recycling-Material, das an anderer Stelle gewonnen wird, kann nicht immer nahtlos im nächsten Projekt eingesetzt werden. Das betrifft beispielsweise das Gebälk eines Dachstuhls.

GRI 3-3 d.
GRI 306-2



Lebenszyklusorientierte Bewertung von Baumaterialien

Im Jahr 2018 brachten wir die lebenszyklusorientierte Bewertung von Baumaterialien und -produkten auf den Weg. Sie unterstützt uns darin, bei Bestandsmodernisierungen und Neubau umweltorientierte Entscheidungen zu treffen.

Für die bereichsübergreifende Bewertung entwickelten wir ein einheitliches Produktdatenblatt. Die Hauptbewertungskategorien sind Anschaffungspreis, Gestaltung/Ästhetik, technische Bewertung, Verlässlichkeit/Dauerhaftigkeit und Wartungsaufwand. Ergänzend dazu werden weitere Nachhaltigkeitsaspekte erfasst, beispielsweise Nachhaltigkeitszertifikate wie „Der Blaue Engel“. Diese Bewertung liefert uns wichtige Erkenntnisse, um weitere Materialprüfungen zu priorisieren.

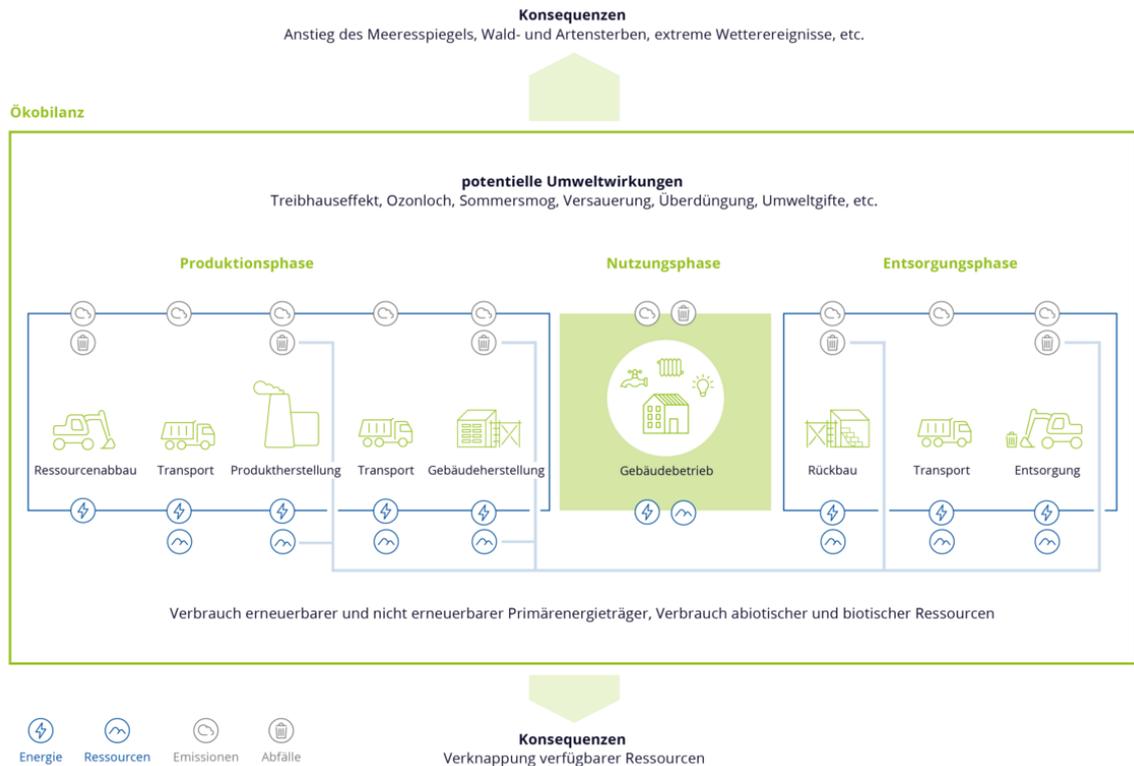
Verschiedene Baumaterialien und -teile begutachten wir mithilfe von Materialstudien. So finden wir heraus, ob sie für die Fortschreibung und Weiterentwicklung unserer Standardbaubeschreibung noch relevant sind. Das Nachhaltigkeitsmanagement ist dabei durch Beteiligung an den Studienprojekten eingebunden. Für verschiedene Baumaterialien und -teile – beispielsweise Farben, Lacke, Kleber, Wandaufbauten oder Dämmstoffe – gibt es definierte Bewertungsparameter. Anhand dieser Parameter werden unterschiedliche Produkt- und Konstruktionsalternativen jeweils in einer Studie untersucht und eingeordnet. Nachhaltigkeitsaspekte spielen dabei eine wesentliche Rolle. Die Studien zu den oben genannten Produktgruppen wurden über das Jahr 2022 hinaus fortgeführt.

Graue Emissionen im Fokus

Graue Emissionen entstehen bei der Herstellung, Instandhaltung und Entsorgung der Gebäudekonstruktion. Mithilfe der „Pioniergruppe Graue Emissionen“, angesiedelt bei der IW.2050, wollen wir die Grundlagen schaffen, um den Einsatz grauer Energie sowie die Lebenszykluskosten in der Wohnungswirtschaft vertieft zu betrachten. Dazu werden wir das Wissen zu Messmethodik, Standards und Tools aufbauen; gestartet ist die IW.2050 mit Schulungen zum Online-Bilanzierungstool eLCA, das der Erstellung von Ökobilanzen beim Gebäudebau dient. Unser Ziel ist es, die Verantwortung für Umweltwirkungen entlang der kompletten Wertschöpfungskette zu übernehmen und uns zugleich auf Regulierungen und neue Förderbedingungen vorzubereiten. Maßnahmen rund um das Thema „graue Emissionen“ berücksichtigt die NHW deshalb bei der Fortschreibung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie.

Graue Emissionen

Erweiterung der Systemgrenze



Quelle: ina Planungsgesellschaft mbH, Web-Seminar „Graue Emissionen: Grundlagen“

Ökobilanzen haben wir bislang punktuell bei zwei Neubauprojekten erstellt, und zwar im Zuge von DGNB- oder NaWoh-Zertifizierungen nach deren jeweiligen Regelwerken.

In unserem Haus haben sich zwölf Mitarbeitende zum DGNB-Consultant weitergebildet. Mittlerweile haben sich zwei Kollegen und eine Kollegin auf dieser Basis zu DGNB-Audito:rinnen weiterqualifiziert. Dies geschah vorbereitend für die ab 2023 förder technisch verpflichtenden Zertifizierungen nach den Richtlinien des Qualitätssiegels Nachhaltiges Bauen (QNG). DGNB und Nachhaltiger Wohnungsbau (naWoh) sind anerkannte Zertifizierungsstellen für das QNG. Zertifizierungsprozesse nach DGNB laufen beispielsweise im Schönhof-Viertel in Frankfurt, welches derzeit entwickelt wird. Zwei weitere Projekte sind abgeschlossen und zertifiziert; der **GustavsHof in Offenbach** beispielsweise wurde mit dem NaWoh-Gütesiegel ausgezeichnet.

Altlasten und Gebäudeschadstoffe

Bei Neubauvorhaben lassen wir jedes einzelne Grundstück sorgfältig auf mögliche Altlasten prüfen. Sind Boden oder Grundwasser beeinträchtigt, erfolgt eine Sanierung gemäß den gesetzlichen Regelungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG).

Auch bei geplanten Modernisierungen oder Instandhaltungen führen Fachleute vor Arbeitsbeginn eine Schadstofferkundung durch. Alle Bauteile,

die als belastet gelten, werden entfernt und ordnungsgemäß entsorgt. Der Rückbau des schadstoffbelasteten Baumaterials erfolgt unter Aufsicht eines Fachingenieurbüros und wird dokumentiert. Diese Maßnahmen gehen teilweise über die gesetzlich geforderten Standards hinaus. Beispiel: Das neue, behördlich zugelassene SES-NHW-Verfahren – gemeinsam entwickelt von der NHW und der SES Sanierungs- und Entsorgungssysteme GmbH – ermöglicht seit Oktober 2020 ein emissionsarmes Abfräsen von asbesthaltigem Putz, Spachtelmassen und Fliesenkleber (PFS) bei Gebäudesanierungen und Wohnungsmodernisierungen. Das gilt auch beim Abbruch von Gebäuden, die asbesthaltige PSF aufweisen. Unsere Unternehmensgruppe agiert hinsichtlich dieser Thematik äußerst sorgfältig, um die von der Sanierung betroffenen Menschen zu schützen.

Im Jahr 2025 müssen mindestens 30 % der jährlichen Neubauvorhaben den Zielwert von 20 bis 28 kg CO₂-Äquivalenten pro Quadratmeter und Jahr über den Lebenszyklus einhalten (Stichwort: graue Emissionen). In Vorbereitung darauf wollen wir mögliche Partnerschaften für zirkuläres Bauen prüfen, beispielsweise Bauteilbörsen. Wir prüfen aber auch eine mögliche Lagerhaltung von rückgebauten Bauteilen. Die Erfahrung aus unserer Recycling-Aufstockung in Kelsterbach wollen wir nutzen, um weitere Recycling-Projekte auf den Weg zu bringen; ggf. konzipieren wir auch ein Pilotprojekt zu Recycling-Beton. Außerdem wollen wir ein Pilotprojekt durchführen, um Holzbau als Standardprimärkonstruktion zu etablieren.

Wirksamkeitsüberwachung

Die von den Standards GRI 301 und GRI 306 verlangten Indikatoren erfassen wir noch nicht in der geforderten Detailtiefe. Wir planen allerdings, im Zuge der CSRD-Vorbereitung intensiv zu prüfen, welche Details wir dazu künftig mit einem vertretbaren Aufwand berichten können.

Grundsätzlich erfassen wir keine Baustellenabfälle, da die Entsorgung durch Fremdfirmen erfolgt. Eine Ausnahme bilden schadstoffbelastete Materialien: Im Wohnungsbestand ließen wir 2022 insgesamt 598 zu sanierende Wohneinheiten auf kontaminierte Flächen bzw. Bauteile untersuchen und identifizierte Schadstoffe fachgerecht beseitigen (Vorjahr: 663). Dabei wurden insgesamt 181 t belastete Bauteile beziehungsweise Baumaterialien ausgebaut und als gefährliche Abfälle deponiert (Vorjahr: 155 t). Mehr zum Thema Bestandsmodernisierung im [Kapitel zum Klimaschutz](#) →.

GRI 3-3 e.
GRI 301-1
GRI 301-2
GRI 301-3
GRI 306-3
GRI 306-4
GRI 306-5

31 t

weniger Restmüll

in den Geschäftsgebäuden
der Unternehmensgruppe
(2022: **186 t**, 2021: **217 t**)

Müllaufkommen und Wasserverbrauch

In den Geschäftsgebäuden der Unternehmensgruppe ist im Berichtsjahr Restmüll in Höhe von rund 186 t angefallen (Vorjahr: 217 t). Unternehmensweit wird der Müll in Verpackung, Papier und Restmüll getrennt; für elektronische Kleingeräte standen separate Sammelbehälter zur Verfügung.

Die Erfassung der Abfallmengen der Mieterschaft ist nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand zu leisten, da zahlreiche kommunale und private Entsorgungsunternehmen mit der Müllabfuhr beauftragt sind.

Die Unternehmensgruppe bezieht nahezu vollständig klimaneutrales und umweltschonendes Papier. Im Berichtszeitraum wurden rund 4,5 Mio. Blatt Papier (Vorjahr: 3,9 Mio.) verbraucht.

Im Jahr 2022 wurden in den Betriebsgebäuden rund 4.648 m³ (2020: rund 3.257 m³) Wasser verbraucht. Der Wasserverbrauch der Mieterschaft unserer Wohnungsbestände belief sich im Berichtsjahr auf 4.469.409 m³ (2020: 4.760.553 m³).

Einbindung von Interessengruppen

Im Zuge unseres Nachhaltigkeitsstrategieprozesses werteten wir zwei Quellen von Interessengruppen aus:

Der 2023 beschlossene Klimaplan des Landes Hessen fordert beispielsweise eine Steigerung der Holzbauquote. Grundsätzlich müssen in neuen Gebäuden in Hessen zukünftig vermehrt regenerative Baumaterialien benutzt sowie auf Rohstoff- Recycling geachtet werden.

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mahnt aufgrund einer Studie an, dass Zirkularität in der gebauten Realität noch nicht angekommen sei. Sie fordert, dass Bauprojekte zukünftig stärker die Circular-Economy-Kriterien erfüllen sollten (Wiederverwendung von Bauteilen, Einsatz von Recyclaten).

GRI 3-3 f.



Schutz der Umwelt und Biodiversität



Handlungsfelder

HF 1 Nachhaltigkeit im
Immobilienmanagement/
Energetische und soziale
Quartiersentwicklung

HF 2 Nachhaltigkeit in Bau und
Betrieb

HF 4 Nachhaltige Stadtentwicklung

GRI-Standards

GRI 304 | Biodiversität

**GRI 3-3 | Management des
wesentlichen Themas**

In Städten und Ballungsräumen leben über 80 % der deutschen Bevölkerung. Naturräume auf Grün- und Freiflächen in urbanen Räumen werden damit immer bedeutender – nicht nur für die Menschen: Auch ein Stück Natur mitten in der Stadt leistet einen wichtigen Beitrag zur Biodiversität. Es geht um den Erhalt der Artenvielfalt von Pflanzen und Tieren, um klimatischen Ausgleich und um natürliche Wasser- und Stoffkreisläufe im Siedlungsbereich.

Biodiversität – ein Stück Natur in der Stadt

Auswirkungen

Biodiversität thematisieren wir in unserem Unternehmen, seitdem wir uns im Jahr 2015 eine Richtlinie zur Biodiversität gegeben haben. Bei der jüngsten Materialitätsanalyse haben wir dieses wesentliche Thema noch etwas weiter gefasst als „Schutz der Umwelt und Biodiversität“.

Aspekte des Natur- und Artenschutzes betreffen alle Aktivitäten der Unternehmensgruppe – vom Neubau bis zur Grünpflege. An negativen Auswirkungen auf Flora und Fauna sind wir potenziell durch den Bau neuer Wohnungen beteiligt. Am stärksten auf die Biodiversität wirkt sich die Bodenversiegelung aus, die zudem für lange Zeit unumkehrbar ist. Eng bebaute Flächen, wie sie in vielen Städten üblich sind, begünstigen zudem Wärmeinseleffekte; unter dieser Überhitzung leidet wiederum die Artenvielfalt. Tatsächlich halten sich unsere diesbezüglichen Auswirkungen für das Berichtsjahr im Rahmen: Wir haben unsere Neubautätigkeit reduziert; nur laufende Projekte (beispielsweise das Schönhof-Viertel in Frankfurt) hatten 2022 durch Baulärm Auswirkungen auf Umwelt und Biodiversität. Letztlich lässt sich eine Bodenversiegelung bei Neubauten nur vermeiden, indem man verstärkt in Innenstädten nachverdichtet; siehe Kapitel zur nachhaltigen Stadtentwicklung.

Als Unternehmen der Wohnungswirtschaft mit rund 59.000 Mietwohnungen tragen wir zudem zur Umweltverschmutzung bei: Die Menschen, die bei uns leben, belasten die Umwelt durch die Entnahme von Frischwasser sowie das Abführen von Abwasser und tragen zur Luftverschmutzung durch das Heizen im Winter bei. Durch unsere Bau- und Rückbautätigkeit besteht immer die Gefahr, dass wir Böden durch Schadstoffe oder Altlasten belasten.

Bei Missachtung des Themas der Biodiversität durch die Unternehmensgruppe besteht die Gefahr von Vermögens- und Reputationsschäden in der Öffentlichkeit, von Konflikten mit der Mieterschaft oder anderen Interessengruppen sowie von öffentlich-rechtlichen Konsequenzen.

Die Förderung von Biodiversität und natürlicher Lebensräume ist ein Qualitätsfaktor für unsere Mieterschaft, trägt zu einem gesunden Wohnumfeld bei und ist Grundlage einer ökologischen Stadtentwicklung. All das macht die NHW als Vermieterin attraktiv.

Richtlinien/Verpflichtungen

Unsere Richtlinie für Biodiversität soll sicherstellen, dass Natur- und Artenschutz bei der Bewirtschaftung unserer Wohnungsbestände, bei der Quartiers- und Stadtentwicklung sowie bei der Projektentwicklung und Errichtung von Gebäuden ganzheitlich berücksichtigt wird. Freiflächen und Anlagen sollen einbezogen werden, um die standortgerechte Biodiversität zu erhalten und zu fördern.

GRI 3-3 c.

Maßnahmen

Wir entwickeln, planen, errichten und bewirtschaften unsere Immobilien unter Berücksichtigung der Anforderungen des Natur- und Artenschutzes. Dies beinhaltet, dass wir die Potenziale für die Steigerung der Biodiversität evaluieren, angemessene Maßnahmen implementieren und dabei die Nutzenden einbeziehen. Freiflächen gestalten wir ganzheitlich, um die standortgerechte Biodiversität zu erhalten und zu fördern. Wir bevorzugen die Verwendung zertifizierter Materialien und Baustoffe, bei denen auch Biodiversitätsaspekte geprüft wurden.

Was die Geschäftsrelevanz des Themas betrifft, so wächst unser negativer „Biodiversitätsfußabdruck“ so gut wie nicht mehr, da wir zum einen alle noch nicht begonnenen Neubauprojekte gestoppt haben, und sich die Grundstücke zum anderen nur selten auf der „grünen Wiese“ befinden, sondern in Innenstadtlagen. Die Anzahl der im Bau befindlichen Wohneinheiten sank im Berichtsjahr auf 1.626 (Vorjahr: 2.038 Wohneinheiten). Die Neubauquote verringerte sich auf 0,65 % (Vorjahr: 0,77 %). Die Anzahl der geplanten Neubauvorhaben war plangemäß null (Vorjahr: 829); bereits begonnene Neubauprojekte werden bis zu ihrem Abschluss weitergeführt. Im Berichtsjahr haben wir so gut wie keine Flächen neu versiegelt. Bei den Außenanlagen, die wir im Bestand haben, sorgen wir zudem für Blütenwiesen statt Rasen sowie für Fledermaus- und Insektenhotels, um Artenvielfalt zu fördern (siehe Ausführungen weiter unten). Außerdem achten wir darauf, alte Baumbestände möglichst zu erhalten. Den Artenschutz müssen wir deshalb bei Neubauprojekten immer auch als Kostenrisiko einplanen.

GRI 3-3 d.



1.000 Liter

Regenwasser je Tonne

werden in einem App-basierten Pilotprojekt in Frankfurter Siedlungen zur Bewässerung genutzt

Wassermanagement

Was das Wassermanagement auf den Außenanlagen betrifft, gehört dazu vor allem die Reduktion des Frischwasserverbrauchs. Die Wasserversorgungsproblematik ist aufgrund der oft sehr trockenen Sommermonate auch in unseren Breitengraden in den letzten Jahren ein Thema geworden. Als Risiko sehen wir darum auch den Verlust des Baumbestandes auf unseren Grundstücken an. Wir wollen darum verstärkt Regenwasser für die Bewässerung nutzen, um den Frischwasserverbrauch zu senken.

Im Berichtsjahr startete die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt ein App-basiertes Pilotprojekt zum Regenwassermanagement. Dazu gibt es nun insgesamt sieben Wassercontainer mit jeweils 1.000 Litern Fassungsvermögen in verschiedenen Frankfurter Siedlungen. Das Projekt soll nach und nach auf weitere NHW-Quartiere ausgeweitet werden. Durch die heißen Sommer entstehen durch Austrocknung massive Schäden an unseren Bäumen und Pflanzen. Durch das Sammeln von Regenwasser und ein intelligentes Verteilungssystem können wir viele Bestände bewässern und somit wertvolles Trinkwasser sparen. Die Idee: Das Wasser läuft vom Dach durch die Fallrohre und daran befestigte Schläuche in die Sammelbehälter. Sind die Container voll, meldet eine eigens für die NHW konzipierte Regenwasser-Verteilungs-App dieses an die zuständigen Mitarbeitenden. Die App steht mit einem Sensor in dem jeweiligen Container in Verbindung. Mithilfe einer Saugpumpe, die das Wasser aus den Behältern pumpt, kann das Regenwasser zu unterschiedlichen Grünflächen transportiert und zum Wässern verwendet werden.

Unser Ziel ist es, die Verschmutzung von Wasser, Luft und Böden weitestgehend zu vermeiden oder zu reduzieren. Zentral dafür ist ein durchdachtes Schadstoffmanagement, beispielsweise für Altlasten bei Rückbautätigkeiten. Mehr dazu im Kapitel „[Kreislaufwirtschaft](#)“ →.

Biodiversität erhalten und fördern

Unsere Biodiversitätsrichtlinie (siehe oben) definiert den Beitrag, den wir bei der Entwicklung und Bewirtschaftung von Immobilien leisten können, um Artenvielfalt zu erhalten oder wieder aufzubauen. Konkret bedeutet das, dass wir bei jedem Projekt Potenziale für die Steigerung der Biodiversität evaluieren und angemessene Maßnahmen implementieren. Ziel ist es standortgerechte Biodiversität zu erhalten bzw. zu erreichen.

Darüber hinaus bevorzugen wir die Verwendung zertifizierter Materialien und Baustoffe, bei denen auch Biodiversitätsaspekte geprüft wurden.

In den Anlagen und Freiflächen setzen wir üblicherweise keine Herbizide und Insektizide mehr ein. Grundsätzlich wollen wir durch die Tätigkeiten der Unternehmensgruppe keine geschützten Arten unmittelbar gefährden. Um diesem Anspruch Rechnung zu tragen, hat die Unternehmensgruppe als eines der ersten Unternehmen in Hessen im Jahr 2016 eine Selbstverpflichtung für biologische Vielfalt mit dem Land Hessen abgeschlossen. Seitdem bringt die Unternehmensgruppe nach abgeschlossener Modernisierung oder erfolgtem Neubau standardmäßig Nistkästen für Mauersegler und Fledermäuse an ihre Bestandsgebäude an. Dazu arbeiten wir mit dem Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) zusammen. Im Berichtsjahr gab es 496 Mauerseglerkästen und 115 Fledermauskästen an verschiedenen Standorten. Der NABU geht von einer langfristigen Wirksamkeit der Nistplätze aus. Diese werden grundsätzlich

angenommen, wobei jährliche Schwankungen erfolgreicher Bruten die Norm darstellen. Die Frankfurter Mauersegler-Initiative kontrolliert regelmäßig einige Standorte und veröffentlicht dies in ihrem Jahresbericht. Eine eigene Kontrolle der Brutkästen durch die NHW erfolgt nicht.

Mit der Patenschaft für sechs Bienenvölker füllt die Unternehmensgruppe ihren Biodiversitätsanspruch im Berichtsjahr weiterhin mit Leben. Die Völker sind am eigenen Unternehmensstandort sowie in einer Kleingartenanlage angesiedelt. Im Zuge der Strategiefortschreibung 2018+ ist im Jahr 2020 die Aufnahme von Insektenwiesen bzw. Bienenweideinseln in den Grundprüfungskatalog zur Eignung der Freiflächen im Rahmen der modernisierungsvorbereitenden Begehung erfolgt. Diese dienen nicht nur dem Erhalt der Artenvielfalt, sondern erhöhen aufgrund der, über weite Teile des Jahres blühenden Pflanzen, auch die Aufenthaltsqualität des Wohnumfeldes. Der hauseigene Fachbereich Freiflächenmanagement im Unternehmensbereich Modernisierung/Großinstandhaltung hat zahlreiche Insektenwiesen angelegt bzw. umgewidmet: Es gibt 86 Blühwiesenflächen in unterschiedlichen Größen, mehr dazu im [Imageteil](#) → dieses Berichts.

In Frankfurt-Niederrad beispielsweise hat die NHW das Projekt „Essbare Siedlung“ umgesetzt und damit das beliebte „Urban Gardening“ ins Wohnviertel gebracht: Es wurden Obst- und Nussbäume, Beerensträucher und Kräuter gepflanzt. Die blühenden Pflanzen leisten einen Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt, da sie Bienen und anderen Insekten als Nahrungsquelle dienen. Zudem gibt es Insektenhotels sowie Nisthilfen für Mauersegler und Singvögel.

Auf unseren Außenanlagen haben wir einen Bestand von rund 23.000 Bäumen. Das Budget für die Pflege unseres Baumbestandes erhöhten wir im Berichtsjahr auf 646.740 Euro (Vorjahr: 474.578 Euro). Das Budget für Baumersatzmaßnahmen konnte sinken auf 58153 Euro (Vorjahr: 113.682 Euro).



Lebensräume ökologisch entwickeln

Um Lebens- und Wohnräume ökologisch, aber auch sozial weiterzuentwickeln, begleitet die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt Entwicklungsprojekte von Städten, Gemeinden und privaten Unternehmen. Die Dienstleistungen umfassen neben dem Management und der Steuerung von Stadtentwicklungsprozessen inklusive Treuhandschaft und Fördermittelmanagement auch Nutzungskonzepte für Brachflächen, Projekte ökologischer Freiflächenentwicklung oder Klimaschutzprojekte. Ihre Kompetenzen in Fragen rund um die

Stadtentwicklung bündelt die Unternehmensgruppe in ihrer Stadtentwicklungsmarke ProjektStadt. Im Berichtsjahr arbeiteten die Fachteams aus Frankfurt, Kassel und Weimar an insgesamt 224 Projekten für 127 Städte bzw. Kommunen (Vorjahr: 216 Projekte in 126 Städten/Kommunen). Darunter waren 64 im Berichtsjahr neu akquirierte Projekte (Vorjahr: 53). Den Städten und Gemeinden, die von der Unternehmensgruppe beraten werden, wurden im Berichtsjahr knapp 42,6 Mio. Euro zugesprochen (Vorjahr: 42,3 Mio. Euro), davon in Thüringen rund 13 % (Vorjahr: 11 %) der gesamten Bewilligungen dieses Bundeslandes und in Hessen circa 32 % (Vorjahr: 34 %) der gesamten vom Land zur Verfügung gestellten Fördermittel. Von 2004 bis 2022 wurden über 878 Mio. Euro an Fördermitteln für unsere Projektkundschaft bewilligt. Jeder Euro Zuschuss zieht durchschnittlich bis zu sieben Euro an weiteren privaten und öffentlichen Investitionen nach sich. Damit ergibt sich eine Hebelsumme von über 6,1 Mrd. Euro, die seit 2004 durch Aktivitäten der ProjektStadt initiiert und bewegt wurden.

GdW QM3

Wirksamkeitsüberwachung

Grundsätzlich haben wir den Anspruch quantifizierbarer Biodiversitätsziele in unserer dazugehörigen Richtlinie formuliert und die entsprechenden Kennzahlen in unserem Erfassungssystem angelegt (GRI 304-1 bis GRI 304-4). Tatsächlich konzentrieren wir uns derzeit noch vornehmlich auf die Aktivitäten und die Erfolgsbilanz unserer Stadtentwicklungsmarke ProjektStadt. Alle Kennzahlen dazu finden sich oben im Abschnitt [„Lebensräume ökologisch entwickeln“](#) →.

GRI 3-3 e.

Einbindung von Interessengruppen

Bei unserer Stakeholder-Befragung im Rahmen des Nachhaltigkeitsstrategieprozesses 2023 befragten wir den BUND Hessen und nutzten die Beteiligungsplattform „Frankfurt fragt mich“ (ffm.de). Die Interessengruppen äußerten sich wie folgt: Wohnungsunternehmen sollten auf ihren Freiflächen Biodiversität schützen (durch nicht gemähte Wiesen, Verzicht auf Pestizide, Fassaden- und Dachbegrünung, Erhalt von alten Baumbeständen). Die Anlage solcher Grünflächen habe auch eine Vorbildfunktion in den Quartieren. Dies bestätigt auch die Auswertung des [Landesprogramms „Nachhaltiges Wohnumfeld – Konzepte und Baulanddialoge“](#): Neue Wohnquartiere sollten zur Sicherung der Biodiversität beitragen, was bei der Gestaltung von Anfang an berücksichtigt werden müsse. Die Befragungsergebnisse bestärken uns darin, unsere Strategie zur Biodiversität weiterzuentwickeln.

Als erste Schritte haben wir Folgendes angedacht:

- Anfertigung eines Kriterienkatalogs für das Wassermanagement während baulicher Nachverdichtungen
- Ermittlung des Potenzials für Regenwasserbewirtschaftung im Bestand und Wiederverwendung von Grauwasser
- Ermittlung des Potenzials zur Flächenentsiegelung
- Weitere Maßnahmenplanung zur Förderung von Biodiversität in unseren Außenanlagen

GRI 3-3 f.

Weiterentwicklung unserer Biodiversitätsstrategie

In unsere Strategieentwicklung beziehen wir die Ergebnisse folgender **Forschungsarbeit** ein: „BfN Schriften 563 – Schutz und Weiterentwicklung der biologischen Vielfalt im Rahmen der integrierten Stadtentwicklung unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der deutschen Städtebauförderung“. Diese hat unsere Marke ProjektStadt gemeinsam mit dem Institut Wohnen und Umwelt (IWU) in Darmstadt und dem Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V. Dresden (IÖR) auf den Weg gebracht hat. Die Forschungsarbeit widmete sich der Frage: Wie verankert man Schutz und Weiterentwicklung biologischer Vielfalt bei der Stadtentwicklung, und zwar als Querschnittsaufgabe auf kommunaler Ebene?

Die zentrale Empfehlung der Studie lautet: „Biologische Vielfalt ist als eigenständiges Handlungsfeld in der Stadtentwicklung zu verankern. Eine Gleichstellung mit den Themen Klimaschutz und Klimaanpassung ist anzustreben.“ Als wesentliches Thema haben wir Biodiversität schon seit Jahren auf der Agenda; in der Rangfolge unserer 2022 durchgeführten Materialitätsanalyse steht es auf Rang 10, direkt hinter dem Thema Klimaanpassung (Rang 9). Der Klimaschutz rangiert auf Platz 1.

Eine weitere wichtige Schlussfolgerung ist: „Die Entwicklung der biologischen Vielfalt ist von der Förderung des Stadtgrüns abhängig. Allerdings bedeutet die Förderung von Stadtgrün nicht automatisch Förderung von biologischer Vielfalt.“ Dies werden wir bei der Weiterentwicklung unserer Biodiversitätsstrategie im Jahr 2023 einbeziehen.

In diesem Zusammenhang stelle sich auch die Frage, so das Studienteam, welche Art von biologischer Vielfalt in Innenstädten von Bedeutung und deswegen zu fördern sei. Nötig dafür sei es, Problemgebiete zu identifizieren und gute Konzepte zur Förderung der biologischen Vielfalt umsetzen zu können.

Was die Geschäftsrelevanz betrifft, so sehen wir, dass mehr Stadtgrün, verbunden mit naturschutzorientierter Pflege, einen höheren Pflegeaufwand für unser Unternehmen bedeutet. Wir stimmen damit überein, dass die enge Verzahnung aller Beteiligten vor Ort nötig ist, um Biodiversitätsförderung konzeptionell zu entwickeln und umzusetzen.

Im Zuge dessen kommt laut Studie auch die Städtebauförderung als eines der wichtigsten Finanzierungsinstrumente ins Spiel. Diese verfügt über vielfältige Schnittstellen und Finanzierungsmöglichkeiten für die Umsetzung von Naturschutzziele. Konkret soll das Programm „Zukunft Stadtgrün“ stärker mit den Belangen der Diversitätsförderung verknüpft werden.



Sozialverträgliches Wohnen



Handlungsfelder

HF 1 Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement/
Energetische und soziale Quartiersentwicklung

HF 2 Nachhaltigkeit in Bau und Betrieb

GRI-Standards

GRI 3-3 | Management des wesentlichen Themas

GRI 3-3 | Eigene Kennzahlen

Mit unseren bezahlbaren Mieten und unseren Sozialbeiträgen, die weit über die reinen Vermietungsaufgaben hinaus gehen, ist die soziale Wohnungswirtschaft ein wesentlicher Träger des Gemeinwohls, des Zusammenhalts und des sozialen Friedens in Deutschland. Außerdem beziehen wir bei unseren Planungen für Bau und Modernisierung auch den demografischen Wandel ein; wir beachten Anforderungen an Wohngesundheit und Nachhaltigkeit. Zum Thema **„Sozialverträgliches Wohnen“** gehören ebenfalls Maßnahmen, um vor Klimaextremen oder auch Diskriminierung zu schützen.

Aus diesem Grund gibt es Überschneidungen mit den beiden Kapiteln **„Klimaanpassung“** → und **„Diversität, Gleichberechtigung und Inklusion“** →. Um sozialverträgliches Wohnen bei NHW umfassend zu beurteilen, müssen diese Kapitel daher als Dreiklang betrachtet werden.

Menschen ein Zuhause geben

Auswirkungen

Unsere Unternehmensgruppe gilt aufgrund ihres gesellschaftlichen Auftrags als eine Trägerin des Gemeinwohls. Entsprechend positiv können wir in die Gesellschaft hineinwirken – beispielsweise durch unsere Preispolitik: Wir achten gemäß unserem Gesellschafterauftrag darauf, dass sich Mieten in einem sozial verträglichen Maß bewegen. So verringern wir den Druck auf den Mietspiegel der jeweiligen Stadt oder Gemeinde. Vor allem sorgen wir auch für flächeneffiziente Wohnungsschnitte. Außerdem fördern wir durch kleine, optimal geschnittene Wohnungsflächen den Trend zum suffizienten Wohnen (Wohnen auf ausreichendem Raum). Allerdings wird der gesellschaftliche Beitrag, den die NHW leistet, unserer Ansicht nach oft nicht anerkannt. Obwohl wir nachweislich das Gemeinwohl fördern, sind beispielsweise Förderungen zusammengestrichen worden; mehr dazu im **Kapitel zum Klimaschutz** →. Negativ ins Gewicht fällt, dass unser Wohnungsbestand an den demografischen Wandel nur bedingt anpassungsfähig ist. So lässt sich beispielsweise nicht jedes Gebäude barrierearm oder sogar barrierefrei gestalten. Barrierefreies Wohnen ist derzeit bei den meisten unserer Wohnungsbestände nicht möglich, da rund 90 % einen Geschossversatz haben, Fahrstühle befinden sich dann beispielsweise im Halbgeschoss, sodass allenfalls ein barrierearmer Zugang möglich ist. Die mangelnde Anpassungsfähigkeit von Immobilien kann zu einem hohen Sanierungsstau und entsprechend problematischen Erhaltungszuständen führen.

Ein hohes Risiko sehen wir darin, dass sowohl die Anpassung an den Klimawandel als auch innovative Energielösungen es schwieriger machen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Bei eventuellen Mietausfällen stünden unserem Unternehmen für die weitere Bautätigkeit geringere Investitionsmittel zur Verfügung. Es stellt sich die Frage nach der Wirtschaftlichkeit des sozialverträglichen Bauens.

Grundsätzlich sehen wir uns auch der Gefahr einer Ertrags- und Wertminderung gegenüber, wenn die heute errichteten Neubauten zukünftigen Anforderungen nicht mehr genügen. Die Herausforderung

besteht für Wohnungsbauunternehmen darin, Neubauten langfristig wirtschaftlich, ökologisch und sozialverträglich ausgewogen zu gestalten.

Geschäftliche Risiken können auch entstehen, wenn wir unsere Betreiberverantwortung nicht wahrnehmen. Aus der Missachtung der damit verbundenen Pflichten können Risiken für das Unternehmen und Dritte erwachsen. Diese könnten unsere Reputation gefährden, Kosten und Vermögensschäden verursachen und gegebenenfalls rechtliche Konsequenzen nach sich ziehen, bis hin zur persönlichen zivil- und strafrechtlichen Haftung. Auch bei einer unzulässigen Ungleichbehandlung oder Diskriminierung von Mietparteien kann es zu einer Verletzung von Grundrechten kommen. Das könnte unserem guten Ruf schaden, Unfrieden unter der Mieterschaft stiften oder zu Schadensersatzansprüchen führen.

GRI 3-3 a.
GRI 3-3 b.

Richtlinien/Verpflichtungen

Beim wesentlichen Thema **„Sozialverträgliches Wohnen“** greifen folgende unternehmensinterne Dokumente: unsere Neubau-Richtlinie, die Richtlinie zur Betreiberverantwortung, die Richtlinie zur Verkehrs- und Betriebssicherheit sowie die Datenschutzrichtlinie. Weitere Richtlinien sind in den beiden Kapiteln **„Klimaanpassung“** → und **„Diversität, Gleichberechtigung und Inklusion“** → beschrieben.

Ziel der **Neubau-Richtlinie** ist es, die wirtschaftliche, ökologische und sozialverträgliche Erstellung bezahlbarer, ressourcenschonender und qualitativ hochwertiger Wohnungsbauten sicherzustellen. Als Stadtentwicklungsunternehmen mit öffentlichem Auftrag ist es außerdem unsere Aufgabe, Chancengleichheit und Antidiskriminierung in den von uns betreuten Stadtteilen und Quartieren zu fördern.

Weitergehende Pflichten regeln die **Richtlinien zur Betreiberverantwortung** sowie **zur Verkehrs- und Betriebssicherheit**: Für unsere Wohngebäude, Anlagen und Liegenschaften tragen grundsätzlich wir die Betreiberverantwortung. Der Gesetzgeber hat uns verpflichtet, alle erforderlichen und zumutbaren Maßnahmen zu ergreifen, um Gefahren oder Nachteile für Rechts- und Schutzgüter zu vermeiden oder zu verringern. Aus dieser Betreiberverantwortung ergeben sich weitere Pflichten für die Verkehrs- und Betriebssicherheit.

Unsere **Datenschutz-Richtlinie** dient dem Schutz von Persönlichkeitsrechten. Da wir bei der Immobilienbewirtschaftung personenbezogene Daten von der Mieterschaft erheben, muss jedweder Missbrauch unterbunden werden. Maßnahmen dazu finden sich im **Kapitel zur Compliance** →.

GRI 3-3 c.

Maßnahmen

Unser Aufgabenpaket ist prall geschnürt. Erstens sorgen wir für bezahlbaren Wohnraum, was heutzutage ebenfalls die Verfügbarkeit und Bezahlbarkeit erneuerbarer Energien einschließt. Zweitens müssen wir die Gesundheit und Sicherheit der bei uns wohnenden Menschen im Blick behalten. Das umfasst auch barrierearmes bzw. -freies Wohnen (mehr dazu im [Kapitel zur Diversität](#) →) sowie die Unterstützung von älteren Personen oder Menschen mit Behinderung. Drittens spielt unser Unternehmen eine zentrale Rolle bei der Transformation der Bau- und Immobilienbranche: Hier geht es um die aktive Gestaltung des Wohnraums von Morgen. Dazu engagieren wir uns in der Initiative Wohnen.2050 (IW.2050); mehr dazu im [Kapitel „Strategie und Handlungsfelder“](#) →.

GRI 3-3 d.

Mietpreise begrenzen

Als sozialorientiertes Wohnungsunternehmen stehen wir in der Pflicht, weiterhin preisgünstige Mieten anzubieten. 2018 verabschiedete die Gesellschafterversammlung der Nassauischen Heimstätte eine Mietenstrategie für die Jahre 2019 bis 2023 mit einer starken und sozial gerechten Mietenbegrenzung. Haushalten mit geringen und mittleren Einkommen wird in dem Zeitraum eine Begrenzung der Mieterhöhungen auf 1 % pro Jahr angeboten. Diese Mietenbegrenzung betrifft 2022 durchschnittlich 52 % der Mietparteien freifinanzierter Wohnungen. Zur Finanzierung dieser Entscheidung verzichteten Gesellschafter:innen der Unternehmensgruppe auf die Auszahlung einer Dividende.

Für die übrigen Mietenden wird die Hessische Mieterschutzverordnung mit Kappung von Mieterhöhungen auf maximal 15 % angewendet. Damit weitet die Nassauische Heimstätte die Kappungsgrenzenverordnung des Landes Hessen, die sich derzeit auf 49 hessische Städte und Gemeinden bezieht, auf alle ihre Bestandsstandorte aus.

Zudem fand eine Reduzierung der Umlage von Modernisierungskosten von gesetzlich zulässigen 8 % auf maximal 6 % statt. Tatsächlich legt die NHW durchschnittlich lediglich 2 bis 4 % der umlagefähigen Modernisierungskosten auf die Mietenden um. Darüber hinaus beauftragten die Gesellschafter:innen das Unternehmen damit, den Anteil an geförderten Wohnungen im Neubau von durchschnittlich 30 % zu realisieren. Bei rund 2.000 Wohnungen, die bis Jahresende 2023 aus der Bindung fallen, hat die NHW die Belegbindung freiwillig um zehn Jahre verlängert.

Bei **Neubauprojekten** berücksichtigen wir den lokalen oder regionalen Wohnraumbedarf der verschiedenen Nachfragegruppen am Markt. Dementsprechend entwickeln wir unsere Bestände bedarfsgerecht – selbstverständlich immer unter Wirtschaftlichkeitsaspekten. Gesundheit und Sicherheit – sowohl für die am Bau Beteiligten als auch für diejenigen, die die Gebäude später nutzen – genießen bei Planung und Ausführung höchste Priorität. In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf das Thema Arbeitssicherheit im Kapitel zu den Arbeitsbedingungen.



Verantwortung für Wohngebäude

Um unserer Betreiberverantwortung für Wohngebäude, Anlagen und Liegenschaften gerecht zu werden, veranlassen wir regelmäßige Sicherheitsbeurteilungen inklusive gesetzlich vorgeschriebener Prüfungen. Diese erfolgen mindestens einmal jährlich durch Begehungen – entweder durch die unternehmensinternen Verantwortlichen oder durch beauftragte Dritte. Sie identifizieren Mängel, beurteilen diese und lassen sie anschließend beheben; Ergebnisse werden dokumentiert. Allen Mietparteien stellen wir Informationen zur Verfügung, die sie zum sicheren und verantwortungsvollen Betrieb brauchen.

Die umfassende Wahrnehmung unserer Pflichten zur Verkehrs- und Betriebssicherheit ist notwendige Voraussetzung für einen verantwortungsvollen Betrieb und die langfristige wirtschaftliche Nutzung unseres Wohnungsbestandes. Dafür sind unterjährige Begehungen üblich. Diese Verpflichtungen reichen von der Abfall- und Abwasserentsorgung über den Brand- und Blitzschutz bis hin zu Schall- und Lärmschutz. Weitere Handlungsfelder sind der Schutz vor Naturgewalten wie extreme Hitzeereignisse, Sturm und Überschwemmung. Hier schließt sich der Kreis zum wesentlichen Thema **Klimaanpassung** →.

Unterstützung der Mieterschaft

Um Menschen im Alter oder mit Behinderung zu unterstützen, kooperieren wir mit der Dienste im Quartier GmbH. Unter der Marke Wohn-Service-Team bietet sie haushaltsnahe Dienstleistungen exklusiv für die NHW an. Dazu zählen Haushaltsreinigung, Einkäufe, Begleitgänge zu Arztpraxen oder Botengänge zu Ämtern.

Für das Sozialmanagement in den Quartieren, welches Veranstaltungen, Beratung, Konfliktvermittlung, Kinder- und Jugendarbeit sowie Quartiersarbeit umfasst, stellt die Unternehmensgruppe jährlich rund 1,1 Mio. EUR zur Verfügung – Personalkosten sind nicht inkludiert. Weitere Angebote der NHW sind: kostenloser Reparaturservice, Mietschuldnerberatung, Carsharing oder E-Lastenräder.

Darüber hinaus prüfen wir – gemeinsam mit dem Wohnungsamt Frankfurt – alle zwei Monate bei einem Runden Tisch Möglichkeiten, um Wohnraum für Personen bereitzustellen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind. Im Mittelpunkt stehen dabei Menschen, die aufgrund besonderer Lebensumstände ihre Wohnung verloren haben.

Zusätzlich stehen allen Mietparteien bei Problemen verschiedene Beschwerdewege offen; diese sind im **Kapitel „Ethisches Wirtschaften und Compliance“** → beschrieben. Darüber hinaus treten wir fortlaufend über die

verschiedensten Kanäle mit unserer Mieterschaft in Kontakt. Mehr Informationen dazu finden sich im **Kapitel „Diversität, Gleichberechtigung und Inklusion“** →.

GdW QM4

Als Wohnungsunternehmen mit dem
besten Preis-Leistungs-Verhältnis

 **2022**

wurde die NHW 2022 von
der **Süddeutschen Zeitung**
ausgezeichnet

Zahlreiche Auszeichnungen im Jahr 2022

Als Wohnungsunternehmen mit dem **besten Preis-Leistungs-Verhältnis** wurde die NHW 2022 von der **Süddeutschen Zeitung** ausgezeichnet. Die Bewertung basiert auf einer Kundenzufriedenheitsbefragung.

Das Fachmagazin **Focus-Money** hat ebenfalls einige Unternehmens-Rankings für das Jahr 2022 veröffentlicht. Die NHW sicherte sich gleich mehrere Auszeichnungen, wie zum Beispiel das Prädikat **Sehr hohe Zuverlässigkeit**. Des Weiteren wurde die **Fairness unserer Kundenhotline** von ebendiesem Magazin mit Gut bewertet.

Auch für 2023 hat uns Focus Money für die Studie **Fairness von Vermietern** bereits positiv berücksichtigt. Bei dieser Studie haben wir es zum einen in das **5-Jahres-Ranking der fairsten Vermieter** geschafft. Das bedeutet, dass wir zu den Wohnungsunternehmen gehören, die in den letzten fünf Jahren von ihrer Kundschaft mindestens dreimal in die Top-Kategorie „Sehr gut“ gewertet wurden – der NHW gelang dies sogar viermal. Eine Top-Platzierung erreichten wir außerdem in der Kategorie **Faire Wohnobjekt- und Umfeldgestaltung**. Als „Gut“ wurde die **Allgemeine Fairness** der Unternehmensgruppe bewertet. Ebenfalls als „Gut“ empfunden werden wir in den Bereichen **Faire Wohnungsvermittlung, Faire Mieterbetreuung, Faire Mietkosten** und **Nachhaltigkeit**.

Wirksamkeitsüberwachung

Als Kennzahl für sozialverträglichen Neubau erfassen wir die Investitionen in den sozialen Wohnungsbau. Der Anzahl der Wohneinheiten mit Belegungsbindung lag bei 17.833 bzw. 29,87 % (Vorjahr: 30,43 %). Die Prozentzahl ist zwar leicht gesunken, aber Schwankungen in dieser Größenordnung gehören zur natürlichen Fluktuation, da immer wieder Wohneinheiten aus einer Bindung fallen.

Zur Wirksamkeitsmessung der Sozialverträglichkeit ziehen wir weitere Kennzahlen des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und

Immobilienunternehmen heran. Diese zeigen, dass unsere Mieten unterdurchschnittlich sind, was sich in einer niedrigen Mieterfluktuation und relativ langen Mietvertragsdauern niederschlägt.

Durchschnittsmiete und durchschnittliche Mietvertragsdauer

	2022		2021		2020	
Durchschnittsmiete in EUR / m ²	6,43		6,28		6,10	
Durchschnittliche Mietvertragsdauer in Jahren	Nord	Süd	Nord	Süd	Nord	Süd
	13,8	14,9	13,8	15,5	13,6	15,5

Mietenstruktur

bis 5 EUR / m ²	20,30 %
bis 6 EUR / m ²	20,20 %
bis 7 EUR / m ²	23,60 %
bis 8 EUR / m ²	20,10 %
bis 9 EUR / m ²	9,70 %
bis 10 EUR / m ²	2,50 %
ab 10 EUR / m ²	3,50 %

Was Betreiberverantwortung sowie Verkehrs- und Betriebssicherheit betrifft: Wir ermitteln den Anteil der Gebäude, Anlagen und Liegenschaften, die unterjährig regelmäßig hinsichtlich ihrer Verkehrs- und Betriebssicherheit begangen werden, und protokollieren die Gebäude, falls ein Verbesserungspotenzial besteht. Im Berichtsjahr lag der Anteil der Verkehrs- und Betriebssicherheitsbegehungen bei 100 %. Dabei sind weder Fälle mit wesentlichen Gefährdungen bzw. Verletzungen von Rechts- oder Schutzgütern identifiziert worden, noch mussten Defizite behoben werden.

Indikatoren zur Kundengesundheit und -sicherheit finden sich im **Kapitel Klimaanpassung** →. Kennzahlen, wie wir der Vielfalt unserer Mieterschaft begegnen, sowie die Anzahl der in der Berichtsperiode eingegangenen Beschwerden zu Aspekten der Gleichstellung und Antidiskriminierung berichten wir im **Kapitel zu Diversität, Gleichberechtigung und Inklusion** →. Dort finden sich auch Kennzahlen zum barrierearmen bzw. -freien Wohnen.

Als Indikatoren für die Belange unserer Mieterschaft ermitteln wir die Mieterzufriedenheit. Die Ergebnisse der letzten Mieterbefragung sind in diesem Kapitel unter GRI 3-3 f. dargestellt.

GRI 3-3 e.
GdW MB 4
GdW MB 6
GdW MB 8
GdW MB 9
GdW MB

Einbindung von Interessengruppen

Regelmäßig befragt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt alle Mietparteien nach ihrer Zufriedenheit; womit wir dem Indikator GdW MB (Mieterzufriedenheit) Rechnung tragen. Die letzte Mieterbefragung fand 2021 statt. Hier die wichtigsten Ergebnisse im Überblick.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen haben wir erstmalig eine schriftliche Befragung durchgeführt und nicht wie bisher Telefoninterviews. Ziel der Umfrage war es, Informationen für die weitere strategische Ausrichtung des Wohnungsunternehmens zu gewinnen, vor allem bezüglich einer nachfragegerechten Weiterentwicklung von Wohnungsbestand und Service. Der Fragebogen war auch online ausfüllbar – auch in den Sprachen Englisch, Türkisch, Russisch und Französisch. Die repräsentative Stichprobe umfasste 8.142 Haushalte; die Rücklaufquote lag bei 23,4 %.

Wie bei allen anderen Wohnungsunternehmen auch ist das Telefon der wichtigste Kontaktweg zur NHW: 68 % bevorzugen den Griff zum Telefon, wenn sie ein Anliegen haben, weitere 14 % schreiben am liebsten eine E-Mail. Informationen erreichen die Haushalte auf folgenden Wegen: Die meiste Beachtung finden Aushänge im Haus. 61 % aller Mietparteien erhalten darüber alles Wissenswerte, danach folgen die Mieterzeitung (52 %) sowie Nachbarn und andere Mietparteien als Informationsquelle (20 %).

Der Anteil der mit der Wohnsituation sehr zufriedenen Mietparteien liegt bei rund 15 %; hinzukommen 43 %, die mit ihrer Wohnsituation zufrieden sind. Der Anteil der (sehr) unzufriedenen Haushalte liegt bei 10 %. Meist genannter Grund für die Unzufriedenheit sind Nachbarschaft und soziales Umfeld.

Was die Zufriedenheit mit dem Wohngebäude betrifft, so ist die Beleuchtung der Hauseingänge aus Sicht der Befragten zufriedenstellend. 60 % der Haushalte fühlen sich im Wohngebäude sicher. Mit den Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und Rollatoren sind die Mietparteien, die ein Urteil abgegeben haben, allerdings mehrheitlich unzufrieden.

Das Nachbarschaftsverhältnis ist gut. Nur in Ausnahmefällen kommen die Befragten mit Nachbarn überhaupt nicht aus (2 %) oder kennen bzw. grüßen die Nachbarn nicht (2 %). Mehr als die Hälfte der Befragten grüßt hingegen die Nachbarn und bleibt auch für eine Unterhaltung auf der Straße oder im Treppenhaus stehen.

Die sozialen Angebote der NHW sind nur wenigen Haushalten bekannt. Ein Mieterfest haben zumindest 6 % der Befragten bereits besucht und 19 % kennen es. Die Schuldnerberatung und die Seniorenberatung sind für je 20 % der Befragten ein Begriff, wurden aber nur von 1 % bzw. 2 % bisher genutzt.

Zur Frage der Wohnmobilität äußerten sich die Befragten wie folgt: 5 % der Haushalte planen auf jeden Fall, innerhalb der kommenden zwei Jahre umzuziehen, 13 % wahrscheinlich. Die Umzugsneigung ist vergleichbar mit der bei anderen Wohnungsunternehmen. Wichtigste Umzugsgründe sind eine zu kleine Wohnung (8 %), Nachbarschaftsprobleme (5 %) sowie der schlechte bauliche Zustand des Gebäudes (5 %).

Was die weiteren Angebote der NHW betrifft: Rund 79 % der Befragten haben bereits den kostenlosen Reparaturservice in Anspruch genommen und sind damit mehrheitlich (sehr) zufrieden. Das Wohn-Service-Team

haben rund 40 % gebucht und sind ebenfalls mehrheitlich (sehr) zufrieden. Alle anderen Angebote wie Mietschuldnerberatung, Carsharing oder E-Lastenräder wurden von weniger als 10 % der Befragten bisher genutzt, sind aber zumindest jedem Dritten bekannt.

Bezüglich der Kundenorientierung zeigt die Befragung ein durchmisches Bild. Mit den Kernleistungen wie Reaktionsgeschwindigkeit, Betriebskostenabrechnung und Informationen sind die Haushalte mehrheitlich zufrieden. Wenn es darum geht, auf individuelle Mietanliegen einzugehen, sehen die Befragten jedoch Verbesserungsbedarf. Die Mieterschaft bezeichnet die NHW vor allem als freundliches Unternehmen (75 % Zustimmung) sowie als sozial (62 %) und günstig (63 %).

Die Umfrageergebnisse wollen wir nutzen, um unsere Dienstleistungen nachfragegerecht weiterzuentwickeln. Dazu gehören beispielsweise folgende Maßnahmen:

- Optimierung des telefonischen Kundenservices (Ausbau First-Level-Support, Ticketsystem)
- Engere Zusammenarbeit zwischen Abteilung Außenanlagen und Kundenservice
- Entwicklung von Lösungen in abteilungsübergreifenden Projektteams
- Verbesserung des abteilungsübergreifenden Informationsaustausches
- Optimierung des Kundenservices und Aufgabenklärung
- Hausaushänge verbessern: QR-Code Reparaturservice, Notfallnummern

GRI 3-3 f.



Attraktive Arbeitsbedingungen



Handlungsfelder

HF 5 Mitarbeitende und
Arbeitswelten

GRI-Standards

GRI 401 | Beschäftigung

**GRI 3-3 | Management des
wesentlichen Themas**

Das Wachstum des Immobilienmarkts und zunehmender Wettbewerb fordern von Wohnungsbauunternehmen Höchstleistungen. Diese Leistungen können die Mitarbeitenden aber nur erbringen, wenn sie ihre Arbeit als sinnstiftend erleben und sich alle an ihrem Arbeitsplatz wohlfühlen. Die Einzelnen müssen ihre Tätigkeiten so ausüben können, dass sie ihren Fähigkeiten und persönlichen Bedürfnissen entsprechen. Unsere Mitarbeitenden sind Herz und Motor der NHW – und wir legen Wert darauf, dass sie sich mit dem Unternehmen identifizieren. Wir wissen: Nur mit einer zufriedenen Belegschaft können wir den tagtäglichen Aufgaben und strategischen Herausforderungen gerecht werden. Darum tun wir alles, um die NHW auch weiterhin als attraktive Arbeitgeberin zu positionieren.

Zu attraktiven Arbeitsbedingungen zählen auch Bildungschancen. Diese behandeln wir im Kapitel „Aus- und Weiterbildung, Change-Kompetenz“ →.

Fachkräfte gewinnen und binden

Auswirkungen

In den nächsten Jahren werden mit den geburtenstarken Jahrgängen schrittweise rund 20 Millionen Menschen das gesetzliche Renteneintrittsalter erreichen. Auch bei der NHW sind das kumuliert innerhalb des nächsten Jahrzehnts rund 10 % der Belegschaft. Der absehbare Fachkräftemangel ist eine Herausforderung für Unternehmen. Während einige Branchen diese Auswirkungen bisher nur am Rande zu spüren bekommen, leidet die Bau- und Immobilienbranche schon jetzt deutlich unter dem Schwund an kompetentem Personal und konkurriert mit vielen anderen Branchen um Talente und künftige Verantwortungsträger. Teilweise sind Stellenangebote monatelang ausgeschrieben.

Fachkräfte zu finden und auch zu binden ist heutzutage mehr denn je eine zentrale Aufgabe von Unternehmen. Viele Menschen suchen heute nach einem Arbeitsumfeld, in dem sie sich entfalten und weiterentwickeln können, in dem sie wertgeschätzt werden und sich einer Gemeinschaft angehörig fühlen. Firmen, die dies nicht bieten, kämpfen mit steigender Fluktuation, die teuer zu stehen kommt.

Außerdem wollen wir unser Personal wappnen für „New Work“, also neue Arbeitsformen in Zeiten der Digitalisierung. Hintergrund: In vielen Bereichen fallen durch Automatisierung von Prozessen viele Arbeitsstellen weg. Gleichzeitig ist der Mangel an Fachkräften für Berufe, die es vor einiger Zeit noch gar nicht gab, erheblich. Diese Situation stellt Unternehmen vor völlig neue Herausforderungen; es müssen passgenaue Lösungen erarbeitet werden. Das Projekt „New Work“ war im Berichtsjahr fester Bestandteil im Unternehmensbereich Personal, um die nachhaltige und zukunftsgerichtete Ausrichtung in neue Arbeitswelten aktiv zu begleiten. Mehr dazu in diesem **Kapitel unter GRI 3-3 d** →.

Darüber hinaus ist die Vereinbarkeit von Beruf und Familie heutzutage vielen Frauen und Männern wichtig. In einem Arbeitsumfeld, welches die Bedürfnisse von Familien vernachlässigt, besteht daher die Gefahr, dass die Angestellten sich vom Unternehmen distanzieren.

Eine familienfreundliche Arbeitskultur hingegen trägt positiv zum innerbetrieblichen Betriebsklima und zur Bindung des bereits angestellten Personals bei. Eine strategisch angelegte familienbewusste Personalpolitik ist daher ein wichtiger Hebel, um die personelle Situation mittel- und langfristig zu verbessern.

Hand in Hand damit gehen Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz. Ein sicherer und gesundheitsfördernder Arbeitsplatz bietet Chancen für die Entwicklung von Qualifikationen, Kompetenzen und sozialen Kontakten. Der **betriebliche Gesundheitsschutz** beschäftigt sich mit den langfristigen Auswirkungen der Arbeit auf die Gesundheit der Beschäftigten. Ziel: Prävention arbeitsbedingter Gesundheitsstörungen und Berufskrankheiten. Bei der **Arbeitssicherheit** stehen die Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz im Vordergrund und damit die Beherrschung und Minimierung von Gefahren bei der jeweiligen Tätigkeit.

Bei einer Vernachlässigung des Themas drohen rechtliche Konsequenzen. Das Management von Sicherheit und Gesundheitsschutz der Beschäftigten zählt auch aus wirtschaftlichen Gründen: Unfälle und berufsbedingte Krankheiten sind sowohl für uns als Unternehmen als auch für die Gesellschaft ein bedeutsamer Kostenfaktor. Investitionen in die Gesundheit der Mitarbeitenden machen sich bezahlt, da sie Fehlzeiten senken, Leistung steigern und Motivation verbessern können.

Chancen: Ein sicherer und gesundheitsfördernder Arbeitsplatz bietet Möglichkeiten für die Entwicklung von Qualifikationen, Kompetenzen und sozialen Kontakten. Arbeit beeinflusst somit die Gesundheit und die Lebensqualität. Die Verankerung von Wertschätzung in die Unternehmenskultur, gute Führungsinstrumente und gesundheitsfördernde Arbeitsbedingungen stehen in engem Zusammenhang mit der Leistungsfähigkeit der Mitarbeiter.

Indem wir in jeder Hinsicht verlässliche Arbeitsbedingungen bieten, gehen wir als Landesunternehmen mit gutem Beispiel voran. Allerdings ist unser Unternehmen nicht groß genug, um bundesweit eine Benchmark zu setzen.

Das bei uns bereits stark etablierte Thema „Attraktive Arbeitsbedingungen“ vereinfacht das Recruiting, also die Personalgewinnung, deutlich.

GRI 3-3 a.
GRI 3-3 b.

Richtlinien

Wir sind uns als Wohnungsunternehmen ebenso wie als Stadt- und Projektentwickler unserer Verantwortung für unser Personal und die durch uns beauftragten Dritten bewusst. Darum haben wir verschiedene Richtlinien verabschiedet.

Unsere **Richtlinie zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie** soll durch entsprechende Maßnahmen eine hohe Mitarbeiterzufriedenheit und Identifikation mit dem Unternehmen erreichen. Ziel ist es, dass in der gesamten NHW eine familienbewusste Unternehmenskultur für alle Beschäftigten spürbar gelebt wird, um vorhandenes Personal zu binden. Weiterhin soll sie helfen, die NHW als attraktive Arbeitgeberin zu positionieren. Ergänzt wird diese Richtlinie durch die **Gesamtbetriebsvereinbarungen** zur gleitenden Arbeitszeit sowie zum mobilen Arbeiten und zur Telearbeit.

Gesundheitsschutz und Arbeitssicherheit gehören zu den Unternehmerpflichten nach dem Arbeitsschutzgesetz und sind im Rahmen

eines integrierten betrieblichen Arbeitsschutzmanagements aufeinander abzustimmen. Die **Richtlinie zum Arbeits- und Gesundheitsschutz** regelt die rechtlichen und betrieblichen Anforderungen an den Arbeits- und Gesundheitsschutz. Ziel dieser Richtlinie ist es, das Thema in Unternehmenskultur und -abläufe zu verankern. Dadurch sollen die Gesundheitspotenziale der Beschäftigten gestärkt, Sicherheit und Wohlbefinden am Arbeitsplatz verbessert und die Arbeitsfähigkeit gesichert werden.

Weitere **Dokumente, die den Arbeits- und Gesundheitsschutz** regeln, sind:

- Gesamtbetriebsvereinbarung GBV Betriebliches Gesundheitsmanagement (BGM),
- Leitlinien zur betrieblichen Gesundheitsförderung in der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt,
- Gesamtbetriebsvereinbarung GBV Betriebliches Eingliederungsmanagement (BEM) sowie
- Arbeitsschutzhandbuch im Intranet (AMS).

Bei der großen Führungskräfteklausurtagung im Frühjahr 2022 verabschiedeten wir die **Führungsleitlinien „Gemeinsam gesund in die Zukunft“**. Damit setzen wir unseren 2018 begonnenen Prozess zur Erarbeitung strategischer Richtlinien fort. Die Führungsleitlinien beinhalten unsere Vision, unser gemeinsames Führungsverständnis und die konkrete Definition von „Führen“ sowie zwölf Leitfragen zur Entscheidungsfindung und -beurteilung. Wichtig: Alle drei Führungsebenen betreuen sowohl die eigenen Verantwortungsbereiche als auch ressortübergreifende Themen und Projekte.

Als zentrales Steuerungsinstrument der mitarbeiterbezogenen Führungsarbeit stellten wir im Berichtsjahr unternehmensweit auf die Personalmanagement-Software LogaAll-in um. Sie unterstützt digital beispielsweise bei Personalentwicklung und Seminarmanagement, Bewerberverwaltung sowie Stellenplan und Organisationsmanagement. Der Fachbereich Personal verantwortet das Personalmanagement.

GRI 3-3 c.

Maßnahmen

Als eines der führenden deutschen Wohnungsunternehmen bieten wir spannende Tätigkeitsfelder in allen Disziplinen der Bau- und Wohnungswirtschaft. Schaut man in die Bewertungen, die unsere Mitarbeitenden von Zeit zu Zeit abgeben, so schätzen sie vor allem die Vereinbarkeit von Beruf und Familie, eine ausgewogene Work-Life-Balance, Weiterbildungsmöglichkeiten sowie umfangreiche Sozialleistungen. Unser gesellschaftlicher Auftrag, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, und unser Ziel, möglichst bis 2045 einen weitestgehenden klimaneutralen Wohnungsbestand zu haben, wird als sinnstiftende Arbeit geschätzt.

GRI 3-3 d.

Vereinbarkeit von Beruf, Familie und Privatleben

Seit vielen Jahren ist die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt als familienfreundlich zertifiziert; im Berichtsjahr erfolgte turnusgemäß die Re-Auditierung: Das Kuratorium der berufundfamilie Service GmbH zeichnete die NHW erneut für ihre langjährige, nachhaltige

familien- und lebensphasenbewusste Personalpolitik aus und vergab als höchste Stufe das Zertifikat mit Prädikat.

Wir fördern die Vereinbarkeit von Beruf und Familie aktiv, transparent und systematisch. Dazu haben wir die Arbeitszeiten den betrieblichen Anforderungen entsprechend flexibel gestaltet. Bei der Organisation von Präsenzveranstaltungen innerhalb der Arbeitszeit achten wir auf Familienfreundlichkeit. Wir sind grundsätzlich offen für flexible Arbeitsformen wie Telearbeit, mobiles Arbeiten und Teilzeitarbeit. Das mobile Arbeiten vereinfacht einerseits die Vereinbarkeit von Familie und Beruf, andererseits lässt es die Grenzen zwischen Arbeit und Privatleben verschwimmen; auch der reduzierte persönliche Kontakt kann zum Problem werden.

Darüber hinaus bieten wir im Unternehmen Raum für ruhiges und konzentriertes Arbeiten. Digital vernetzt sind wir durch unser Intranet und unser Learning-Management-System (LMS), der konzerneigenen Bildungsplattform. Mehr zum LMS im **Kapitel „Aus- und Weiterbildung, Chance-Kompetenz“** →.

Weitere Maßnahmen sind ein Kontakthalte- und Wiedereinstiegsprogramm nach einer Familien- oder Pflegezeit, eine Regelung zur Verlängerung der Elternzeit über die gesetzliche Dauer hinaus, Unterstützung von Beschäftigten mit pflegebedürftigen Angehörigen, Workshops für Führungskräfte sowie verschiedene Sabbatical-Modelle.

Für unsere Belegschaft haben wir den „pme Familienservice“ ins Haus geholt. Dieser steht bei Konflikten am Arbeitsplatz bis hin zu Sucht- oder Partnerschaftsproblemen mit Rat und Tat zur Seite. Dazu gehört auch ein Homecare-Eldercare-Service, der Berufstätige bei der Organisation und Finanzierung von Pflegedienstleistungen hilft und auf Wunsch psychosoziale Unterstützung anbietet. Eltern hilft der Familienservice dabei, die passende Kinderbetreuung zu finden. Außerdem können unsere Beschäftigten bei der „pme Akademie“ Seminare, Workshops und Coachings zu Personalführung und Personalentwicklung belegen. Auch die virtuellen Angebote des Familienservice nutzen unsere Beschäftigten zunehmend. Diese decken nahezu alle Themenfelder ab – von Kinderbetreuung bis Lebenslagen-Coaching.

Für die Zukunft geplant sind unter anderem ein Job-Sharing-Modell für Mitarbeitende, Programme für den Übergang in den Ruhestand, individuelle Karrieremodelle für ältere Mitarbeitende, Kurse zur Förderung der Regenerationsfähigkeit und Steigerung der Resilienz, Seminare zum Umgang mit mobilem Arbeiten, Changemanagement, der Einsatz von Digi-Paten sowie Mentoringprogramme für Frauen. Ein Pilotprojekt mit einer Führungsstelle läuft und muss ausgewertet werden.

Der Unternehmensbereich Personal arbeitete im Jahr 2022 an dem Projekt New Work. Folgende Faktoren spielen bei der „Neuen Arbeit“ eine entscheidende Rolle: Förderung innovativer Ideen, hierarchieübergreifende Teilhabe an Projekten, Kooperation bei fortbestehendem Wettbewerb, Wissensaustausch und Gemeinschaftsgefühl, Selbstverwirklichung und Potenzialentfaltung, Work-Life-Balance, Achtsamkeit und Gesundheit. Erste Gemeinschaftsflächen als Pilotprojekt sind entstanden. Mit dem Start des Umbaus unseres Hauptsitzes Ende 2024 wird „New Work“ in unserem Haus neuen Schub erhalten.

Sicher arbeiten

Die verschiedenen Arbeitsplatzsituationen analysieren wir hinsichtlich möglicher Gefahren. Wir ergreifen angemessene Schutzmaßnahmen, um Gefahren zu vermeiden, Unfälle zu verhüten und arbeitsbedingten Erkrankungen vorzubeugen. Als Teil der Arbeits- und Gesundheitsschutzmaßnahmen weisen wir unsere Mitarbeitenden in ihre Tätigkeiten ein und stellen die notwendigen Arbeitsschutzmittel und Arbeitsschutzausrüstung zur Verfügung.

Wir verstehen den Arbeits- und Gesundheitsschutz ganzheitlich und achten darauf, dass gesundheitsunterstützende Faktoren gestärkt, Belastungen abgebaut und Risiken reduziert werden. Wir gehen fürsorglich mit psychisch oder körperlich erkrankten Mitarbeitern um. Wir ermitteln die Gründe, die zu einem Arbeitsunfall oder einer arbeitsbedingten Erkrankung geführt haben und ergreifen die entsprechenden Maßnahmen, um eine Wiederholung zu vermeiden.

Ein Arbeitsschutzausschuss des Betriebsrates berät zum Thema Arbeitssicherheit und führt kontinuierlich Begehungen der Arbeitsstätten durch. Im Personalbereich gibt es eine Stelle für Arbeitsschutz, die das Thema arbeitgeberseitig bearbeitet. Sie unterstützt das Unternehmen bei Maßnahmen zur Vermeidung von Arbeitsunfällen und Berufskrankheiten. Sie macht auf Sicherheitsmängel aufmerksam und achtet auf das Vorhandensein geeigneter persönlicher Schutzausrüstung.

Betriebliches Gesundheitsmanagement

Die Unternehmensgruppe bietet Kurse zur aktiven Stärkung der Gesundheit und zur Vermeidung von Arbeitsunfällen an. Das virtuelle Trainings- und Schulungsangebot erfolgte auch 2022 größtenteils durch den pme Familienservice. Im Fokus standen dabei medizinische und psychologische Beratung, virtuelle Arbeitssituationsanalysen, Kursangebote zum Umgang mit Ängsten sowie zu Bewegung und Entspannung im Homeoffice. Organisatorisch ist das Thema Gesundheitsprävention in den Leitlinien zur Betrieblichen Gesundheitsförderung sowie in der Gesamtbetriebsvereinbarung zum Betrieblichen Gesundheitsmanagement verankert. Ziel ist es, langfristig gesunde Mitarbeitende zu haben und ihre Arbeitsfähigkeit bis zur Rente zu gewährleisten. Selbstverständlich verfügen wir auch über ein betriebliches Wiedereingliederungsmanagement.

Das Betriebliche Gesundheitsmanagement (BGM) verfügt über eine eigene Webseite – gesund.naheimst.de – mit allen Informationen zu den Gesundheits- und Fitnessangeboten. Gebündelt und digital steht es nun auch jederzeit allen zur Verfügung, die mobil arbeiten. Ein dort integrierter Blog schildert Erfahrungsberichte.

Über das BGM initiierten wir in den Jahren 2021 und 2022 die Ausbildung zum „Gesundheitslotsen“, sodass inzwischen mehr als 20 „Get Scouts“ in der NHW aktiv sind. Diese sind verantwortlich für das Betriebliche Gesundheitsmanagement innerhalb des Unternehmens. Als direkte Ansprechpersonen fördern sie das individuelle Bewusstsein für die eigene Gesundheit.

Vorsorge fürs Alter

Die betriebliche Altersvorsorge ist tarifvertraglich geregelt und somit ein zusätzlicher Benefit für unsere Mitarbeitenden. Sie gewährleistet durch verschiedene Angebote einen Beitrag zur Zukunftssicherung der Beschäftigten. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, durch Arbeitgeberleistungen eine zusätzliche Altersversorgung aufzubauen. Alle Beschäftigten werden zur betrieblichen Altersvorsorge informiert.

Vergütungspolitik sowie Verfahren zur Festlegung der Vergütung

Die Arbeitnehmerrechte sind durch Arbeitsverträge auf Basis eines Tarifvertrags und eines umfassenden Regelwerks von Betriebsvereinbarungen gewährleistet. Zwischen der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt und der Dienstleistungsgewerkschaft ver.di besteht ein hauseigener Tarifvertrag. Die Vergütung wird in unregelmäßigen Abständen zwischen einer Tarifkommission und der Geschäftsführung verhandelt. Des Weiteren gibt es einen Betriebsrat, für den sich alle Mitarbeiter außerhalb der ersten und zweiten Führungsebene zur Wahl stellen können. Die Arbeitnehmer der Unternehmensgruppe werden durch die Betriebsräte in Nord und Süd sowie den Gesamtbetriebsrat vertreten.

GRI 2-19
GRI 2-20

Tarifverträge

Der Tarifvertrag gilt für alle Angestellten der Unternehmensgruppe, die mehr als sechs Monate Betriebszugehörigkeit aufweisen, mit Ausnahme von Mitarbeitenden in der Probezeit, befristet Beschäftigten, Menschen in Leiharbeitsverhältnissen und leitenden Angestellten. Letzteres sind Führungskräfte der ersten Führungsebene, die eine außertarifliche Vergütung erhalten. Der Prozentsatz der Angestellten, die von Tarifverträgen abgedeckt sind, liegt bei 99,6 % (819 von 822).

GRI 2-30

Wirksamkeitsüberwachung

Kompass für unsere familienfreundliche Personalpolitik ist die Zieldefinition zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie der Zertifizierungsstelle Beruf und Familie gGmbH.

Als **Indikatoren für Familienfreundlichkeit** ermitteln wir die Gesamtzahl der Beschäftigten nach Geschlecht:

- die einen Anspruch auf Eltern- bzw. Pflegezeit haben,
- die Eltern- bzw. Pflegezeit in Anspruch nahmen,
- die nach der Beendigung der Eltern- bzw. Pflegezeit an den Arbeitsplatz zurückkehrten sowie
- die Gesamtzahl derer, die zwölf Monate nach ihrer Rückkehr an den Arbeitsplatz noch beschäftigt sind.

Weiterhin ermitteln wir den Anteil der Teilzeitbeschäftigten im Unternehmen nach Geschlecht.

Als **Indikatoren für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz** erheben wir:

- Art von arbeitsbedingten Erkrankungen und Verletzungen,
- Erkrankungs- bzw. die Verletzungsrate,
- Rate anerkannter Berufskrankheiten,
- Ausfalltagequote und die Abwesenheitsrate für die Gesamtbelegschaft (d. h. alle Beschäftigten und weisungsgebundenes Personal), nach Geschlecht.

Weiterhin erheben wir diese Indikatoren auch für durch uns beschäftigte Vertragspartner, für deren Sicherheit am Arbeitsplatz wir verantwortlich sind.

GRI 3-3 e.

Angestellte und Mitarbeitende, die keine Angestellten sind

Hinweis: Kennzahlen zu Diversitätsmerkmalen unserer Belegschaft erheben wir aus Datenschutzgründen nicht; eine Ausnahme bildet der Schwerbehindertenstatus. Mehr dazu im Kapitel „**Diversität, Gleichberechtigung und Inklusion**“ →. Dort stellen wir auch die Altersstruktur unseres Personals dar.

Zum Stichtag 31.12.2022 beschäftigte die Unternehmensgruppe 850 Menschen; knapp 49 % davon waren weibliche Beschäftigte.

GRI 2-7
GRI 2-8
GdW PE1
GdW PE3
GdW PE6
GdW PE7
GdW PE11
GdW PE12

	2022	2021
Anzahl befristeter Arbeitsverhältnisse	28	28
Anzahl unbefristeter Arbeitsverhältnisse	822	797
Anzahl Leiharbeitsverhältnisse	19	24
Teilzeitquote (in %)	21,53	22,55

822

unbefristete Arbeitsverhältnisse

(von 850 Angestellten insgesamt)



Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation

Was das Recruiting betrifft, erzielten wir im Verlauf des Jahres 2022 über 90 erfolgreiche Einstellungen bei 110 offenen Stellen. Die Fluktuation lag mit 4,59 % unter der des Vorjahres (6,04 %); von den Mitarbeitenden, die das Unternehmen verlassen, treten viele ihre Rente an. Eine lange Betriebszugehörigkeit von durchschnittlich 15 Jahren zeugt von einem guten Arbeitsklima und zufriedenem Personal.

GRI 401-1

Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden

Alle Leistungen für Festangestellte (beispielsweise betriebliche Altersvorsorge, Pflegeversicherung, Dienstradleasing) gelten sowohl für Voll- als auch Teilzeitkräfte. Zeitarbeitskräfte können diese Leistungen nicht in Anspruch nehmen.

GRI 401-2

In Anspruch genommene Eltern- bzw. Pflegezeit

	2022	2021
Anzahl der Mitarbeiter:innen in Eltern-/Pflegezeit	57	28
davon Frauen	40	25
davon Männer	17	3

Anzahl Rückkehrer:innen nach Beendigung der Eltern-, bzw. Pflegezeit

	2022	2021
Anzahl Rückkehrer:innen nach Beendigung der Eltern-, bzw. Pflegezeit	29	25
davon Frauen	18	16
davon Männer	11	9

Anzahl Rückkehrer:innen Eltern- bzw. Pflegezeit nach zwölf Monaten

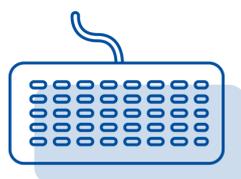
	2022	2021
Anzahl Rückkehrer:innen Eltern, bzw. Pflegezeit, nach zwölf Monaten	29	10
davon Frauen	21	10
davon Männer	8	0

GRI 401-3

832

von 850 Angestellten
der NHW dürfen/können

mobil Arbeiten



Anteil der Belegschaft, der mobil Arbeiten darf/kann

	2022	2021
Anteil der Belegschaft, der mobil Arbeiten darf/kann	832	123

Anzahl innovativer Arbeitsplätze

	2022	2021
Anzahl innovativer Arbeitsplätze	85	85

Folgende Gesundheitsangebote gab es im Berichtsjahr: aktive Bewegungspause, Achtsamkeitspause, Entspannungsspecial, Ernährungskurs, Work Life Balance.

	2022	2021
Krankenquote in %	7,03	5,16
Krankentage aktiv	14.356	10.124,90

Die Krankenquote definiert sich wie folgt: Summe Krankheitstage aller Köpfe/Summe Soll-Arbeitstage aller Köpfe (Auszubildende und Teilzeitkräfte werden mit der sogenannten Mitarbeiterkapazität gewichtet).

Von unseren 850 Mitarbeitenden erlitten im Berichtsjahr 13 (Vorjahr: 10) einen Unfall. Bei den Unfällen handelte es sich um Frakturen, Prellungen, Platzwunden, Schürfwunden und Bänderdehnungen. Den Ursachen der Betriebsunfälle wurde in jedem Fall engmaschig nachgegangen und – wenn erforderlich – Verbesserungen in den betrieblichen Abläufen veranlasst.

Einbindungen von Interessengruppen

Ende 2022 führten wir die Umfrage „361-Grad-Feedback zu den Führungsleitlinien“ durch. Damit wollten wir herausfinden, ob das Motto unserer Führungsleitlinien „Gemeinsam gesund in die Zukunft“ im Berufsalltag mit Leben gefüllt wird. Ziel der Umfrage war es, weitergehende Entwicklungspotenziale für eine nachhaltige Führungskräfteentwicklung zu heben. Das anonymisierte Feedback wurde den Führungskräften in vertraulichen Einzelgesprächen mit einem externen Trainer mitgeteilt. Es sollte der anschließenden Selbstreflexion über das eigene Führungsverhalten dienen.

Aus der unternehmensweiten Sonderbefragung zum mobilen Arbeiten (2020) flossen die Ergebnisse in unser Modell zum mobilen Arbeiten ein. Es berücksichtigt die Interessen der Beschäftigten und der NHW gleichermaßen.

Unsere Mitarbeitenden sind in regelmäßigen Abständen aktiv in die Belange des Arbeits- und Gesundheitsschutzes eingebunden, damit sicherheits- und gesundheitsfördernde Maßnahmen bedarfsgerecht gestaltet werden: Die Arbeitsgruppe „Betriebliches Gesundheitsmanagement“ plant, steuert und koordiniert Aktivitäten der betrieblichen Gesundheitsförderung und wirkt darauf hin, mit der Arbeit verbundene körperliche und psychische Belastungen zu reduzieren.

Im Arbeitskreis Gesund, dem neben den Mitgliedern der Arbeitsgruppe auch die Schwerbehindertenvertretung, Suchtbeauftragte sowie unsere Betriebsärzte angehören, werden die strategischen Grundlagen gelegt.

Wir bieten eigene gesundheitsfördernde Maßnahmen an unseren Standorten an. Unter anderem:

- Entspannungs- und Bewegungspausen
- Gesundheitskurse
- Regelmäßige Gesundheitstage mit einem umfangreichen Informations- und Mitmachprogramm
- Kooperationen mit Fitness Studios

Darüber hinaus gibt es jährlich sowohl eine Mitarbeiterjahresveranstaltung als auch die Betriebsversammlung des Betriebsrats; hier haben alle die Chance Verbesserungsvorschläge einzubringen. Zusätzlich finden regelmäßig virtuelle NHW-Life-Veranstaltungen statt, bei denen sich Mitarbeitende zu Wort melden können.

GRI 3-3 f.

Das Arbeitgeber-Bewertungsportal
Kununu verleiht das Siegel



Exkurs: Auszeichnungen

2022 war für die Immobilienbranche ein herausforderndes Jahr. Umso erfreulicher sind die Auszeichnungen, die die NHW von verschiedenen Medien erhalten hat.

Vom **Arbeitgeber-Bewertungsportal Kununu** erhielten wir das Siegel **Top Company 2023**. Die NHW erzielte eine Gesamtwertung von 4,0 (Maximalwertung: 5,0). Damit liegen wir innerhalb der Immobilien-Branche über dem Durchschnitt; Weiterempfehlungsquote seitens unserer Mitarbeitenden: 93 %. Beim Ranking der **familienfreundlichsten Unternehmen** aus der Immobilien-Branche 2022 von Kununu und dem Magazin Freundin landeten wir unter den Top 10.

Die Zeitung „Die Welt“ hat uns in das Ranking **Deutschlands beste Arbeitgeber** aufgenommen und das Prädikat „Hohe Attraktivität“ verliehen. Als **Wohnungsunternehmen mit dem besten Preis-Leistungs-Verhältnis** wurde die NHW 2022 von der Süddeutschen Zeitung ausgezeichnet. Mit einer überdurchschnittlichen „sehr guten“ Bewertung von 2,63 liegen wir innerhalb unserer Kategorie auf dem ersten Platz.

Das Fachmagazin Focus-Money hat ebenfalls einige Unternehmens-Rankings für das Jahr 2022 veröffentlicht. Die NHW sicherte sich gleich mehrere Auszeichnungen, wie zum Beispiel das Prädikat „Sehr hohe Zuverlässigkeit“. Des Weiteren wurde die Fairness unserer Kundenhotline von ebendiesem Magazin mit Gut bewertet. Mehr Informationen zu unseren Auszeichnungen finden sich auf unserer [Webseite](#).



Diversität, Gleichberechtigung und Inklusion



Handlungsfelder

HF 1 Nachhaltigkeit im
Immobilienmanagement/
Energetische und soziale
Quartiersentwicklung

HF 5 Mitarbeitende und
Arbeitswelten

GRI-Standards

GRI 401 | Beschäftigung

**GRI 405 | Diversität und
Chancengleichheit**

**GRI 3-3 | Management des
wesentlichen Themas**

Rund 200.000 Menschen wohnen in den Gebäuden der NHW. Sie gehören vielen verschiedenen Kulturkreisen an und stellen eine lebendige, diverse Mieterschaft dar. Umso wichtiger ist es, dass das Personal unterschiedliche Lebenswelten repräsentiert, um diese Vielfalt zu spiegeln. Denn je vielfältiger unsere Belegschaft ist, desto besser kann sie auf die Bedürfnisse und Erfahrungen der verschiedenen Mietparteien eingehen. Außerdem betrachten divers zusammengesetzte Teams bestehende Probleme aus vielen Perspektiven und entwickeln deshalb oft besonders kreative Lösungen.

Auswirkungen

Als Unternehmen, das bezahlbaren Wohnraum für die Breite der Bevölkerung anbietet, haben wir in unseren Liegenschaften eine große Vielfalt verschiedener Lebenserfahrungen. Das kann dabei einerseits für Offenheit und Toleranz sorgen, andererseits zu Spannungen führen. Grundsätzlich ist es so, dass in unseren Wohnungsbeständen überproportional viele Menschen leben, die oft Diskriminierung erfahren müssen – sei es im Haus oder anderswo. Dies ist uns bewusst und hier wollen wir ansetzen. Unsere Chance begreifen wir darin, für gegenseitiges kulturelles Verständnis zu werben. Bei dieser Vermittlungsaufgabe können wir als Wohnungsunternehmen einen großen Einfluss ausüben.

In den letzten Jahren ist auch Diversität innerhalb unserer Belegschaft ein Thema geworden. In unserem Unternehmen möchten wir Vielfalt fördern und dabei Chancengleichheit auf allen Ebenen sicherstellen. Dazu gehört auch eine gerechte Entlohnung.

Bei unzulässiger Ungleichbehandlung oder Diskriminierung besteht die Gefahr, dass Unfrieden entsteht und es im Fall des Falles sogar zu Schadensersatzansprüchen kommt. Sollten wir die Themen Diversität, Gleichberechtigung und Inklusion vernachlässigen, riskieren wir nicht nur unseren guten Ruf, sondern möglicherweise auch die Verletzung von Persönlichkeitsrechten der Menschen, die bei uns wohnen oder arbeiten. Infolgedessen könnten Teile der Mieterschaft oder des Personals abwandern. Da wir uns innerhalb der Wohnungsbranche als Vorreiter für Nachhaltigkeit sehen, sind die oben genannten Themen wesentlich für uns.

Risiken sehen wir darin, dass es gesellschaftlich noch immer an gutem Diversity Management und gerechter Entlohnung mangelt. Diesem Missstand steuern wir mit dem Projekt „Diversity Management“ gegen (siehe GRI 3-3 d.). Was Compliance betrifft, so birgt die Auslegung des Allgemeinen Gleichberechtigungsgesetzes (AGG) verschiedene Risiken. Da die NHW dauerhaft im Fokus der öffentlichen Aufmerksamkeit steht, können auch kleine Unzulänglichkeiten schon Auswirkungen aufs Image haben. Aus diesem Grund sensibilisieren wir unsere Mitarbeitenden sowohl bezüglich der Außenwirkung als auch der internen Wirkung.

GRI 3-3 a.
GRI 3-3 b.

Richtlinien/Verpflichtungen

Bereits vor vielen Jahren haben wir uns – gemeinsam mit unseren Mitarbeitenden – das Unternehmensleitbild „Mission und Vision“ gegeben. Darin haben wir unter anderem festgeschrieben, individuellen Wohn- und Lebensraum zu schaffen, in dem Menschen sich entfalten können, Quartiere

zu lebenswerten Orten zu machen, unserer Mieterschaft den Alltag zu erleichtern und unsere Angestellten in ihrer persönlichen und professionellen Entwicklung zu unterstützen. Ein Verhaltenskodex verankert die Regeln des täglichen Miteinanders auf Augenhöhe.

Um diese Grundsätze im Unternehmen zu etablieren, verabschiedeten wir darüber hinaus die **Richtlinie zur Gleichbehandlung und Antidiskriminierung**. Sie soll sicherstellen, dass weder Mietparteien noch Mitarbeitende diskriminiert werden. So wollen wir den respektvollen, partnerschaftlichen, freundlichen und offenen Umgang miteinander fördern.

Die **Gesamtbetriebsvereinbarung Beschwerdestelle** gemäß AGG regelt unter anderem die Organisation der Beschwerdestelle und das Verfahren, wie Eingaben zu behandeln sind.

Mit Unterzeichnung der **Charta der Vielfalt** im Jahr 2017 hat die Unternehmensgruppe ihr Bekenntnis zu Diversität und Vielfalt nochmals unterstrichen.

GRI 3-3 c.

Maßnahmen

Ausgewogene Zusammensetzung innerhalb der Mieterschaft

Was die Mietparteien betrifft, so achten wir auf eine ausgewogene Zusammensetzung der Wohneinheiten und leisten somit einen Beitrag zu einer ausgeglichenen Quartiersentwicklung. Unsere Mitarbeitenden, die die Belegung verantworten, sind dahingehend ausreichend sensibilisiert.

Die Diversität innerhalb der Mieterschaft fördern wir durch barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen. Während das barrierefreie Bauen gesetzlich geregelt ist (Baunorm DIN 18040), umfasst das Merkmal „barrierearm“ nur einen Teil der barrierefreien Voraussetzungen. Dazu erfassen wir vier Indikatoren; mehr dazu unter GRI 3-3 e.

Gleichstellung und Antidiskriminierung innerhalb der Mieterschaft verantworten die Leitungen der Servicecenter sowie alle Mitarbeitenden, die mit deren Belangen beschäftigt sind. Anlaufstelle für Beschwerden sind die Service- und Regionalcenter. Sämtliche Beschwerden seitens der Mieterschaft laufen hier zusammen, werden bearbeitet und bedarfsweise der Geschäftsleitung berichtet. Jede bei uns wohnende Person genießt eine persönliche Kundenbetreuung. Dieser vorgeschaltet ist das Telefonservicecenter, das mit unseren gut ausgebildeten Fachkräften besetzt ist. Alle eingehenden Beschwerden werden dokumentiert und beantwortet. Hinweise auf Ungleichbehandlung oder Diskriminierung behandeln wir vertraulich, fürsorglich und verantwortungsvoll. Wir gehen diesen gründlich nach und sorgen für eine unvoreingenommene Beurteilung. Wir verfolgen alle Fälle, in denen eine mögliche Diskriminierung identifiziert wurde, ermitteln die Gründe, die dazu geführt haben, und ergreifen angemessene Maßnahmen (beispielsweise disziplinarischer Art), um Wiederholungen möglichst auszuschließen. Bei Compliance-Beschwerden steht den Mietparteien eine neutrale Anlaufstelle mit Ombudsfrau bei einer Rechtsanwaltskanzlei zur Verfügung. Mehr Details dazu im **Kapitel zur Compliance** →.

GRI 3-3 d.

Vielfalt innerhalb der Belegschaft

Um einen systematischen Handlungsansatz zur Steuerung von Personalvielfalt zu entwickeln, widmen wir uns im Jahr 2023 dem Projekt „Diversity Management“. Offenheit und ein wertschätzender Umgang sind Teil unseres Selbstverständnisses. Ziel des Projektes ist es, diesem Anspruch in allen vielfältigen Dimensionen gerecht zu werden und ein inklusives und vorurteilsfreies Arbeitsumfeld zu schaffen: Wir wollen Diversity aktiv managen.

Wir sehen in „Diversity Management“ die Übersetzung der Zukunftstrends in eine Strategie. Durch eine strategische Öffnung möchten wir einerseits die dringend nötige Fachkräftegewinnung beflügeln. Andererseits wollen wir Prozesse und Strukturen so ausrichten, dass alle Beschäftigten Wertschätzung erfahren und motiviert sind, ihr Potenzial zum Nutzen der Organisation einzubringen.

Das Projekt „Diversity Management“ dreht sich um folgende Fragen: Wie vielfältig ist die NHW bereits? Gibt es Handlungsbedarf bezüglich Diskriminierung und Gleichberechtigung? Wie lässt sich Diversity Management in der NHW umsetzen? Dazu wollen wir unter anderem eine repräsentative Befragung innerhalb der Belegschaft durchführen.

Grundsätzlich möchten wir unsere wertschätzende Unternehmens- und Führungskultur weiter pflegen. Wir haben den Anspruch, Diskriminierung von Einzelnen zu verhindern sowie Gleichbehandlung und Chancengleichheit aller Beschäftigten sicherzustellen.

Im Berichtsjahr gab es für ausgewählte Mitarbeitende verpflichtende Schulungen zum AGG mit allen wesentlichen Inhalten.

Gleichberechtigte Karrierechancen

Unserem Unternehmen ist eine gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern am Berufsleben ein Anliegen. Vor allem die Besetzung von Führungspositionen nimmt hier eine Schlüsselrolle ein.

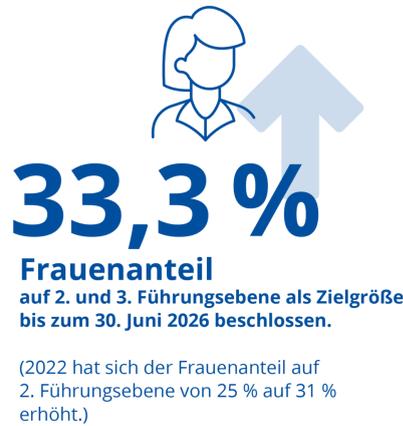
Um Frauen im Unternehmen stärker zu fördern, unterstützt unsere „Entscheidungswerkstatt“ bei der Karriereplanung. Das seit 2020 installierte Führungskräfte-Nachwuchsprogramm wird zu zwei Dritteln von Frauen besucht. Zu Frauen in Führungspositionen erheben wir verschiedene Kennzahlen; dazu mehr unter GRI 3-3 e. in diesem Kapitel.

Mit einem Anfang 2021 gegründeten Frauennetzwerk erhöht die NHW zudem die Chancengleichheit für Frauen im Unternehmen. Das Frauennetzwerk ermöglicht einen bereichsübergreifenden Informations- und Wissenstransfer. Schirmherrin des Projekts ist Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer.

Zur grundsätzlichen Vereinbarkeit von Familie und Beruf, die für alle Eltern ein Thema ist, gibt es weitere Informationen im [Kapitel „Attraktive Arbeitsbedingungen“](#) →.

Wenn sich Mitarbeitende im Zusammenhang mit ihrem Beschäftigungsverhältnis benachteiligt fühlen – etwa aus Gründen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion, der Weltanschauung, einer Behinderung, ihres Alters oder sexuellen Identität – stehen ihnen mehrere Wege für eine Beschwerde offen. Sie können sich entweder an ihre direkten Vorgesetzten, an die Personalbetreuenden oder an unseren

unternehmensinternen Compliance-Beauftragten wenden. Außerdem gibt es die Beschwerdestelle. Diese setzt sich aus Mitgliedern des Betriebsrates und Vertretenden des Unternehmens zusammen und kann bei Konfliktgesprächen hinzugezogen werden. Auch das konzernweite Hinweisgebersystem kann genutzt werden; außerdem gibt es eine externe Compliance-Stelle. Mehr Details dazu im [Kapitel zur Compliance](#) →.



Wirksamkeitsüberwachung

Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten

Im Berichtszeitraum lag der Frauenanteil im Aufsichtsrat bei 20 % und in der Geschäftsführung unverändert bei 33 %. In der 2. Führungsebene hat sich der Frauenanteil von 25 % auf 31 % erhöht. In der 3. Führungsebene ist der Frauenanteil von 28 % auf 31 % gestiegen. Am 20. Juni 2022 hat die Geschäftsführung für die 2. Führungsebene 33,3 % und für die 3. Führungsebene 33,3 % als Zielgrößen für den Frauenanteil beschlossen und eine Frist für deren Erreichung bis zum 30. Juni 2026 gesetzt.

Altersstruktur der Mitarbeitenden im Berichtsjahr (in %)

0 - 19 Jahre	0,00
20 - 29 Jahre	8,00
30 - 39 Jahre	18,94
40 - 49 Jahre	23,76
50 - 59 Jahre	35,65
60 - 65 Jahre	12,94
über 65 Jahre	0,71

Kennzahlen zu weiteren Diversitätsmerkmalen unserer Belegschaft erheben wir aus Datenschutzgründen nicht; eine Ausnahme bildet der Schwerbehindertenstatus. Als Indikator ermitteln wir die „Anzahl der Mitarbeitenden mit Schwerbehindertenstatus“; diese Kennzahl lag im Berichtsjahr bei 10,09 % (Vorjahr: 8,72 %).

Indikatoren zur Diversität unserer Mieterschaft erheben wir aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht. Wir erfassen aber jeweils die Anzahl barrierearmer Bestandsgebäude sowie die der neugebauten, barrierearmen Wohnungen. Die Anzahl barrierearmer Gebäude im Bestand (mit

barrierearm erreichbaren Hauseingängen) umfasst 5.360 (Vorjahr: 5.329). Der Neubau von barrierearmen Wohnungen umfasste im Berichtsjahr 306 (Vorjahr: 278). Barrierefreie Wohnungen im Bestand (nach DIN 18040) gibt es 521.

Über die in der Berichtsperiode eingegangenen Beschwerden bezüglich Gleichstellung und Antidiskriminierung berichten wir im **Kapitel zur Compliance** →). Wir erheben viele weitere Indikatoren bezüglich der Belange unseres Personals, die wir im **„Attraktive Arbeitsbedingungen“** → darstellen. Kennzahlen zur Beurteilung der Zufriedenheit unserer Mieterschaft finden sich im **Kapitel zum sozialverträglichen Wohnen** →.

Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern

Hierzu verweisen wir auf das **Kapitel „Attraktive Arbeitsbedingungen“** → und hier auf die Erläuterungen zu GRI 2-19 Vergütungspolitik, GRI 2-20 Verfahren zur Festlegung der Vergütung sowie GRI 2-30 Tarifverträge. Durch die Tarifverträge ist eine grundsätzliche Gleichbehandlung gewährleistet.

GRI 3-3 e.
GRI 405-1
GRI 405-2
GdW PE 2
GdW PE 4
GdW BM10
GdW BM11

Einbindung von Interessengruppen

Um Antworten auf Fragen zu erhalten, die das 2023 laufende Projekt „Diversity Management“ aufwirft, führen wir eine repräsentative Befragung aller Mitarbeitenden durch. Wir möchten beispielsweise herausfinden, welcher Handlungsbedarf bezüglich Diskriminierung und Gleichberechtigung gesehen wird. Indem wir uns ein umfassendes Feedback einholen, können wir Anforderungen erkennen, Bedarfe identifizieren und Maßnahmen formulieren.

Darüber hinaus gibt es jährlich sowohl eine Mitarbeiterjahresveranstaltung als auch die Betriebsversammlung des Betriebsrats; hier haben alle die Chance sich einzubringen. Zusätzlich finden regelmäßig virtuelle NHW-Life-Veranstaltungen statt, bei denen sich Mitarbeitende zu Wort melden können.

Das Frauennetzwerk mit unserer Geschäftsführerin als Schirmherrin fungiert ebenfalls als Anlaufstelle für Ideen und Weiterentwicklungen. Darüber hinaus können bei unseren Beschwerdestellen Verbesserungsvorschläge eingebracht werden; dazu mehr im **Kapitel zur Compliance** →.

Mit unserer Mieterschaft treten wir über verschiedene Kanäle in Kontakt und nehmen Ideen, Anregungen und Beschwerden entgegen. Ein besonders reger Austausch findet über Social Media statt; unsere dortigen Aktivitäten regelt der eigens entwickelte Social-Media-Leitfaden, der für alle unsere Mitarbeitenden verpflichtend ist.

GRI 3-3 f.



Aus- und Weiterbildung, Change-Kompetenz



Handlungsfelder

HF 5 Mitarbeitende und Arbeitswelten

GRI-Standards

GRI 401 | **Beschäftigung**

GRI 3-3 | **Management des wesentlichen Themas**

Eigenen Kennzahlen

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt lebt von hoch qualifiziertem Personal. Denn Veränderungen sowohl in der Arbeitswelt als auch in unserem Unternehmen sind an der Tagesordnung. Die NHW braucht Menschen, die sowohl die tagtäglichen Herausforderungen meistern als auch plötzlich auftretenden Krisen gewachsen sind. Den Schlüssel für diese Fähigkeiten sehen wir in einer soliden Ausbildung verbunden mit kontinuierlicher Weiterbildung. Indem unsere Belegschaft die geforderte Change-Kompetenz (Veränderungsfähigkeit) erwirbt, stärkt sie ihre eigene Widerstandskraft und damit auch die Resilienz des Unternehmens. Unsere Unternehmensgruppe ist immer eine attraktive Arbeitgeberin gewesen – und soll es auch bleiben.

Weiterbildung stärkt Veränderungsbereitschaft

Auswirkungen

Eine Vernachlässigung von Aus- und Weiterbildungen sowie Trainings kann unsere Fähigkeit zum sicheren Betrieb einschränken, unsere Innovationsfähigkeit vermindern und die Motivation unserer Mitarbeitenden beeinträchtigen. Würden wir uns des Themas Change-Kompetenz nicht proaktiv annehmen, hätte dies zudem gravierende Auswirkungen auf unsere Mieterschaft. Die Energiekrise im Berichtsjahr hat gezeigt, wie wichtig schnelles Reaktionsvermögen von Wohnungsbauunternehmen ist. Beispielsweise wurden im Herbst 2022 circa 10.000 Mietparteien Hygrometer inklusive Informationsmaterial zu richtigem Heizen und Lüften zur Verfügung gestellt, um während der Energiekrise die Gefahr von Schimmelbildung durch „zu sparsames“ Heizen zu reduzieren. In unserem Netzwerk tauschten wir uns mit anderen Wohnungsunternehmen zu den neuen Herausforderungen und professionellen Lösungen aus. Der Dialog erfolgt dabei stets auf Augenhöhe. Dank unseres profunden Wissens können wir andere Wohnungsbaugesellschaften „weiterbilden“, umgekehrt profitieren wir von der Branchenkenntnis der anderen.

Auch die Geschäftsrelevanz des Themas Aus- und Weiterbildung fällt ins Gewicht. Wir sehen hier vor allem die Chancen, die sich uns bieten. Wir wollen Ausbildung weiterdenken und noch stärker bedarfsgerecht ausgestalten, um noch mehr Auszubildende fit für ein Berufsleben bei der NHW zu machen.

Auf der Mitarbeiterebene befürworten wir das lebenslange Lernen. Wir wollen unser Personal wappnen für „New Work“, also neue Arbeitsformen in Zeiten der Digitalisierung. Mehr dazu im [Kapitel „Attraktive Arbeitsbedingungen“](#) →.

Wir sehen in unserem Arbeitsalltag, dass eine gelungene Weiterbildung die Mitarbeitermotivation enorm beflügeln kann. Indem wir unser Personal für den Change-Prozess gewinnen können, wird es uns gelingen, Bestandsmitarbeitende zu halten und weiterzuentwickeln.

Risiken für unser Geschäftsmodell sehen wir vor allem in einer zu geringen Ausbildungsquote, der wir mit einem durchdachten Ausbildungskonzept

entgegenwirken. Bei Spezialisierungsangeboten für unsere Angestellten wollen wir darauf achten, diese nicht nur als Aufstiegschancen für einige wenige zu betrachten, sondern als Weiterbildungsmöglichkeit für alle.

GRI 3-3 a.
GRI 3-3 b.

Richtlinien/Verpflichtungen

In vielen Tätigkeitsbereichen, vor allem beim Betrieb unserer Liegenschaften, sind wir aufgrund unserer Betreiberverantwortung gesetzlich verpflichtet, dafür zu sorgen, dass unsere Mitarbeitenden über die für ihre Tätigkeiten notwendigen Fähigkeiten verfügen (Richtlinie zur Betreiberverantwortung).

Außerdem verfügen wir über eine **Richtlinie zur Personalentwicklung, Aus- und Weiterbildung**. Diese soll sicherstellen, dass die für den sicheren Betrieb und den langfristigen Unternehmenserfolg erforderliche Kompetenz und Innovationsfähigkeit unseres Personals entwickelt wird und erhalten bleibt. Untermauert wird diese Richtlinie durch die **Gesamtbetriebsvereinbarung (GBV) Betriebliche Personalentwicklung und Potentialanalyse**. Die GBV regelt die Details, beispielsweise Ziele und Abläufe.

Die 2022 verabschiedeten **Führungsleitlinien „Gemeinsam gesund in die Zukunft“** sind im **Kapitel „Attraktive Arbeitsbedingungen“** → beschrieben.

GRI 3-3 c.

Maßnahmen

Ein wesentlicher Teil unserer unternehmerischen Tätigkeit gilt dem Aufbau und der Aufrechterhaltung von fachlicher Kompetenz, der Förderung von Innovation und der zielorientierten Mitarbeiterentwicklung durch Aus- und Weiterbildung sowie Trainings. Seitdem der neue Fachbereich Personalentwicklung Anfang 2020 seine Arbeit aufgenommen hat, erfuhren die Themen Aus- und Weiterbildung sowie Karriereentwicklung in unserem Haus besondere Aufmerksamkeit.

GRI 3-3 d.

Ausbildung junger Menschen

Anfang 2023 verabschiedeten wir ein neues Ausbildungskonzept, um die Ausbildungsquote zu steigern. Die Ausbildung findet je nach Beruf in nahezu allen Unternehmensbereichen und an allen Standorten statt. Die Auszubildenden durchlaufen während ihrer Zeit bei der NHW viele verschiedene Abteilungen. Dabei werden die jungen Leute in den Arbeitsalltag der verschiedenen Teams integriert. Die Auszubildenden führen zudem selbstständige Projektarbeiten durch. Ein Teil der Ausbildung findet über digitale Formate statt, beispielsweise per Lernvideos oder virtuellem Unterricht. Ebenfalls arbeiten die Auszubildenden teilweise mobil – dank digitaler Vernetzung und Ausstattung mit Notebooks oder Firmenhandys. Auch externe Praktika bei kooperierenden Unternehmen sind möglich. Teil des Ausbildungskonzeptes der Unternehmensgruppe ist es, dass alle Auszubildenden nach erfolgreich bestandener Abschlussprüfung einen Arbeitsvertrag erhalten, der zunächst auf ein Jahr befristet ist.

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt bildet klassischerweise Immobilienkaufleute und Kaufleute für Büromanagement

aus. Seit rund zwei Jahren bieten wir aber auch zahlreiche neue Ausbildungsberufe an. Junge Menschen können bei uns Kaufleute für Digitalisierungsmanagement oder Rechtsanwaltsfachangestellte werden oder sich im Bereich Fachinformatik ausbilden lassen, in dem es um digitale Vernetzung sowie Daten- und Prozessanalyse geht. Auch für den Auf- und Ausbau des neuen Handwerkerservices (HWS) brauchen wir Fachkräfte: Einer unserer Fachbereiche kümmert sich sowohl um den Start der Ausbildung im HWS als auch um die Qualifizierungsoffensive im Immobilienmanagement. Darüber hinaus bietet die NHW Ausbildungsplätze im dualen Studiengang Bauingenieurwesen mit dem Schwerpunkt Hochbau in Kooperation mit der Dualen Hochschule Baden-Württemberg (DHBW). Damit verfügt unser Unternehmen insgesamt über zehn Ausbildungsberufe.

Außerdem beschäftigen wir Werkstudierende. Mit der Überarbeitung und Neugestaltung der Betreuung von „Young Talents – Werkstudierende“ haben wir einen neuen Weg beschritten.

Weiterbildung aller Mitarbeitenden

Das Unternehmen unterhält Weiterbildungsprogramme und bietet regelmäßig Trainings an. Bei unserer Personalentwicklung geht es nicht nur um Karriere- und Aufstiegschancen, sondern um breite Bildung für alle.

Wir bieten unseren Mitarbeitenden ein umfassendes Angebot für ihre persönliche und berufliche Weiterentwicklung. Lebenslanges Lernen ist vor allem bei den Themen Digitalisierung, Nachhaltigkeit und Transformation gefordert. Unser Augenmerk gilt seit einiger Zeit der Sensibilisierung sowohl der Mitarbeitenden als auch der Führungskräfte zum Thema Nachhaltigkeit bei der NHW. Der Schwerpunkt liegt auf strategischem Change-Management, um Nachhaltigkeit in der gesamten Organisation zu implementieren und dabei das komplette Personal einzubeziehen.

Im Berichtsjahr stand das neue Learning-Management-System (LMS) vollumfänglich zur Verfügung. Es soll alle Menschen, die bei der NHW arbeiten, in kontinuierlichem und eigenverantwortlichem Lernen unterstützen. Die digitale Plattform ermöglicht den bequemen Zugang zu Lerninhalten via PC. Gleichzeitig bildet sie den Grundstein für die NHW-Akademie, unter deren Dach sämtliche Bildungsmaßnahmen inklusive Pflichtschulungen gebündelt werden. Durch den vereinfachten und dezentralen Zugang zu Lerninhalten wird vor allem ein interaktiver Wissenstransfer im Unternehmen gefördert und das Thema Digitalisierung vorangetrieben. Entsprechend hält die NHW-Akademie ein Angebot zu diversen IT-Schulungen bereit und ermöglicht die Durchführung einiger gesetzlich vorgeschriebener Schulungen, beispielsweise zum Datenschutz und zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG). Das Angebot wird sukzessive um weitere E-Learnings, Trainings und Workshops bis hin zu Micro-Learnings erweitert. Außerdem ersetzt nun ein neuer digitalisierter Anmeldeprozess für Einzelseminare das papier- bzw. pdf-bezogene Verfahren.

Im Berichtsjahr erfolgte zudem die unternehmensweite Umstellung auf die Personalmanagement-Software LogaAll-in. Mehr dazu im [Kapitel „Attraktive Arbeitsbedingungen“](#) →.

Unsere Richtlinie legt zum Thema Aus- und Weiterbildung fest:

- Wir schaffen die für die Kompetenzerhaltung und -entwicklung notwendigen Strukturen und stellen sicher, dass die dafür benötigten

Ressourcen geplant und bereitgestellt werden.

- Wir planen strukturiert den kurz-, mittel- und langfristigen Personalbedarf und die dazu notwendigen Qualifizierungsmaßnahmen.
- Wir fördern die Entwicklungspotenziale der Mitarbeitenden und führen Jahresgespräche.
- Wir ermitteln regelmäßig den Bedarf an Aus- und Weiterbildung sowie Trainings.
- Wir unterstützen die Eigeninitiative von Einzelnen bei individueller Fortbildung.
- Die Auswahl der Mitarbeitenden für Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen oder Trainings erfolgt nach transparenten und nachvollziehbaren Kriterien.

Darüber hinaus begreift sich die NHW als lernende Organisation. In diesem Sinne pflegen wir Wissensweitergabe und -austausch innerhalb unseres bundesweiten Branchennetzwerks.



Weitere Instrumente, Projekte und Ziele

Ein etabliertes Werkzeug für die Mitarbeiterentwicklung sind systematische, vertrauliche Gespräche auf Augenhöhe. Die Teilnahmequote beträgt konstant über die Jahre nahezu 100 %. Im Fokus steht dabei die Zufriedenheit mit der Arbeitssituation. Darüber hinaus werden gemeinsam konkrete Entwicklungsziele und Weiterbildungsbedarfe vereinbart.

Anfang 2022 starteten wir ein umfangreiches Projekt, das sich dem kulturellen Wandel der Arbeitswelten widmet: die Initiative New Work. Ziel ist es, die nachhaltige Transformation zu modernen und hybriden Arbeitsweisen voranzubringen, damit die NHW zukunftsfähig bleibt. Mehr dazu im **Kapitel „Attraktive Arbeitsbedingungen“** →.

Die Strategie 2018+, Nachhaltigkeit, Demografie und Digitalisierung sind der Antrieb für eine zukunftsfähige Personalarbeit in der NHW. Stück für Stück gehen wir neue Wege, um weiterhin zukunftsfähig zu sein und zu bleiben.

Unsere Ziele für 2023:

- Personal-Prozesse werden weiter automatisiert bzw. digitalisiert.
- Das Angebot über die NHW-Akademie wird sukzessive erweitert, die Qualität standardisiert und ausgebaut. Viele Kursverantwortliche innerhalb der NHW erstellen die Kursinhalte.

- Wir führen ein Karrieremodell ein, das dazu ermutigt, Führungsaufgaben und -verantwortung wahrzunehmen.
- Wir treiben strategisch wichtige Projekte voran, beispielsweise das Projekt New Work.

Wirksamkeitsüberwachung

Wir evaluieren regelmäßig den Erfolg der Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen sowie der Trainings und passen die Maßnahmen entsprechend an. Als Indikator für Weiterbildung ermitteln wir die durchschnittliche jährliche Stundenzahl an Weiterbildung bzw. Training pro Mitarbeiter nach Geschlecht und Mitarbeiterkategorie. Als Indikator zur Ausbildung erfassen wir die jährliche Erfolgsquote der abgeschlossenen Berufsausbildungen sowie die Anzahl der geschlossenen Ausbildungsverträge.

Zudem erfassen wir Art, Umfang und Aufwand der durchgeführten Programme sowie die zur Verfügung gestellte Unterstützung, um Fähigkeiten und Kenntnisse der Mitarbeitenden zu verbessern. Darüber hinaus erheben wir den Prozentsatz der Angestellten, für die der Bedarf an Aus- und Weiterbildung sowie Trainings ermittelt wurde. Den Prozentsatz der Mitarbeitenden, mit denen ein Jahresgespräch geführt wird, erfassen wir nach Geschlecht und Mitarbeiterkategorie.

Alle Kennzahlen zu GRI 401 berichten wir in dem **Kapitel „Attraktive Arbeitsbedingungen“** →. Zum Thema Aus- und Weiterbildung erheben wir eigene Kennzahlen; die teilweise auch GdW-Indikatoren entsprechen: GdW PE 8 (Ausbildungsquote) und GdW PE 9 (Übernahmequote Ausbildung).

	2022	2021
Anzahl Köpfe Auszubildende	22	24
davon Frauen	15	11
davon Männer	7	13
Ausbildungsquote	2,59 %	2,83 %
Übernahmequote	100,00 %	100,00 %

Aus- und Weiterbildung

	2022	2021
Erfolgsquote abgeschlossener Berufsausbildungen	100,00 %	100,00 %
Durchschnittliche Weiterbildungsstunden pro Mitarbeiter und Jahr	14,81	5,90
davon Frauen	7,80	3,30
davon Männer	7,01	2,60
Anzahl abgeschlossene Berufsausbildungen	7	6
davon Frauen	2	3
davon Männer	5	3
Weiterbildungsintensität	7,39 %	2,96 %
Art, Umfang und Aufwand der Weiterbildungsangebote	434 Einzelseminare	266 Einzelseminare

Über die seit Anfang Januar 2021 bestehende NHW-Akademie haben bis dato über 3.250 Mitarbeitende an ca. 160 Schulungen (ohne Pflichtschulungen) teilgenommen. Über 40 Teamentwicklungen und Workshops in den Ressorts, in einzelnen Unternehmensbereichen und Regionalcentern sowie weitere Bildungsmaßnahmen wurden betreut, konzipiert, teilweise federführend begleitet und moderiert (bis hin zur großen Führungskräfteklausur im Frühjahr 2022).

GRI 3-3 e.
GdW PE 8
GdW PE 9
GdW PE10

Einbindung von Interessengruppen

Der Gesamtbetriebsrat vertritt bei diesem Thema die Interessen der Mitarbeitenden als wichtigste Stakeholdergruppe. Beispielsweise arbeitete er die dazugehörige Gesamtbetriebsvereinbarung aus, in der die PEQ-Kommission (Kommission für Personalentwicklung und Qualifizierung) festgeschrieben wurde. Diese sichert die Mitbestimmungs- und Beratungsrechte des Gesamtbetriebsrats und der Betriebsräte. Sie ist paritätisch besetzt mit jeweils zwei von der Arbeitgeberseite und zwei vom Gesamtbetriebsrat benannten Vertretenden. Mindestens einmal jährlich berät sie über Bedarfsermittlung und Steuerung der Maßnahmen, Ziele und Instrumente sowie Evaluierung durchgeführter Maßnahmen.

Jedes Jahr gibt es sowohl eine Mitarbeiterjahresveranstaltung als auch die Betriebsversammlung des Betriebsrats; hier haben alle die Chance sich einzubringen. Zusätzlich finden regelmäßig virtuelle NHW-Life-Veranstaltungen statt, bei denen sich Mitarbeitende mit Verbesserungsvorschlägen zu Wort melden können.

GRI 3-3 f.



Ethisches Wirtschaften und Compliance



Handlungsfelder

HF 6 Strategie

HF 7 Investitionsmanagement

GRI-Standards

GRI 2 | Allgemeine Angaben

GRI 3-3 | Management des wesentlichen Themas

Compliance, also die Regeltreue aller am Geschäftsprozess beteiligten Personen, bildet die Basis für vertrauensvolle, integre und nachhaltige Geschäftsbeziehungen. Die NHW als Unternehmensgruppe lebt vom Vertrauen ihrer Gesellschafter, der Kommunen und der Öffentlichkeit, der Menschen, die bei uns wohnen und arbeiten, sowie den Unternehmen, mit denen wir Geschäftsbeziehungen unterhalten. All diese Interessengruppen müssen sich auf unsere Integrität verlassen können. Besonderen Wert legen wir darauf, geschäftliche Beziehungen sachbezogen, fair in der Zusammenarbeit, transparent und frei von unlauteren Methoden zu führen. Zum ethischen Wirtschaften gehört für uns außerdem ein „grünes“ Investitionsmanagement (Sustainable Finance).

In Vertrauen investieren

Auswirkungen

Compliance ist in hohem Maße geschäftlich relevant. Compliance-Verstöße könnten straf- oder zivilrechtliche Folgen nach sich ziehen und so die Unternehmensentwicklung gefährden. Risiken sind beispielsweise Bußgelder oder ein erschwerter Zugang zu Finanzmitteln, die für die Refinanzierung nötig sind. Strafzahlungen erwarten uns auch, wenn wir künftig nicht CSRD-konform handeln, und zwar ab dem Zeitpunkt, an dem unser Unternehmen unter diese EU-Direktive fällt. In dem Fall würde zudem unser guter Ruf Schaden nehmen.

Finanzielle Schäden für die Unternehmensgruppe können auch auftreten, wenn die eigene Position zum persönlichen Vorteil oder zugunsten Dritter missbraucht wird. Dazu zählen auch Bestechungen, Schmiergeldzahlungen und Betrug. Außerdem erwarten wir, dass mit internen und externen Geschäftsinformationen vertraulich umgegangen wird; dieses regeln wir auch über unsere Anstellungsverträge.

Compliance soll unser Unternehmen auch vor Reputationsverlusten schützen. Ein potenzieller Image-Verlust aus Compliance-Risiken ist deshalb ein weiterer Aspekt im Risikomanagement. Ziel ist es, die uneingeschränkte Handlungsfähigkeit der NHW ohne Auflagen sicherzustellen. Die sogenannte Tax Compliance, die Steuerehrlichkeit sichern soll, ist mit dem Risikomanagement verzahnt.

Darüber hinaus verfügt die NHW als Wohnungsbauunternehmen, Stadt- und Projektentwicklerin sowie als Arbeitgeberin über eine große Menge von Daten. Wir erheben vor allem Daten in der Immobilienbewirtschaftung und Verwaltung. Oft handelt es sich dabei um personenbezogene Datensätze, beispielsweise von Menschen, die bei uns arbeiten oder die Wohnungen anmieten. Wir sind uns der Verantwortung hinsichtlich des Schutzes der Privatsphäre all jener bewusst, die in Beziehung zu unserem Unternehmen stehen. Den Schutz dieser Daten zu jeder Zeit zu gewährleisten, hat höchste Priorität, damit keine Persönlichkeitsrechte verletzt werden.

Chancen, die sich beispielsweise aus CSRD-Konformität ergeben, sehen wir darin, dass sich Investorengruppen zunehmend für unser Unternehmen interessieren. Was mögliche Auswirkungen auf die Gesellschaft im Allgemeinen betrifft, so sehen wir die Vorbildfunktion, die unser Unternehmen innehat – beispielsweise für mittelständische Handwerksbetriebe. Als Landesunternehmen stehen wir zudem in

kontinuierlichem Austausch mit unseren Gesellschaftern, um einen stetigen Informationsfluss zu gewährleisten und schnelle Entscheidungsfindung zu ermöglichen. Indem wir uns in Verbänden und in der Initiative IW.2050 engagieren, nutzen wir auch dort unseren Gestaltungsspielraum.

GRI 3-3 a.
GRI 3-3 b.

Richtlinien/Verpflichtungen

Die Liste mit Compliance-Anforderungen, die an unser Unternehmen gestellt werden, ist lang. Es gibt zahlreiche gesetzliche Anforderungen, verbunden mit Berichtspflichten sowie ordnungsrechtliche Vorgaben bei Neubau und Modernisierung. Unsere Geschäfte führen wir unter Einhaltung der relevanten Gesetze und Vorschriften sowie unserer unternehmenseigenen Statuten.

Ein zentraler Baustein unseres Compliance-Managements ist die **Gesamtbetriebsvereinbarung zur Compliance**, die Zuständigkeiten, Details, Maßnahmen zur Korruptionsprävention und Meldeverfahren regelt. Außerdem gibt es eine **Gesamtbetriebsvereinbarung Beschwerdestelle**. Darüber hinaus gelten zahlreiche verbindliche Betriebs-, Dienst- oder Arbeitsanweisungen, Richtlinien und Leitfäden, Prozessbeschreibungen, Normvorgaben, Verträge und Vereinbarungen, interne Kontrollsysteme (IKS), das Vier-Augen-Prinzip, Funktionstrennungen, Stellenprofile, IT-Berechtigungen und Maßnahmen des Risikomanagements sowie arbeitsrechtliche Bestimmungen.

Eine eigene Datenschutzrichtlinie sowie entsprechende Gesamtbetriebsvereinbarungen und Dienstvereinbarungen stellen den Datenschutz sicher. Zweck unserer **Datenschutz-Richtlinie** ist es, dass wir zum einen die rechtlichen Datenschutzerfordernungen einhalten und zum anderen Datenschutzprinzipien berücksichtigen (beispielsweise Datenvermeidung oder Datensparsamkeit). Unsere Datenschutzmaßnahmen dienen dem Schutz von Persönlichkeitsrechten, beispielsweise dem Recht auf informationelle Selbstbestimmung. Mit Datenschutzmaßnahmen soll eine Einsichtnahme in Daten durch unberechtigte Dritte sowie der Missbrauch und das Verfälschen von Daten verhindert werden.

Weiterhin verfügen wir über einen **Code of Conduct (Verhaltenskodex)** für unsere Dienstleistungs- und Lieferunternehmen, um Menschenrechte entlang der gesamten Wertschöpfungskette zu wahren. Mehr dazu im **Kapitel zur nachhaltigen Lieferkette → unter GRI 3-3 c.**

Darüber hinaus gilt für uns der **Public Corporate Governance Kodex (PCGK)** des Landes Hessen. Dieser stellt wesentliche Regeln und Handlungsempfehlungen für die Steuerung, Leitung und Überwachung von Unternehmen dar, an denen das Bundesland beteiligt ist. Diese Regeln beruhen auf gesetzlichen Vorschriften und anerkannten Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung. Für weitere Details verweisen wir auf den **Corporate-Governance-Bericht →**.

Die Klammer für ethisches Wirtschaften in allen Dimensionen stellt unser Unternehmensleitbild dar, das wir im **Kapitel „Strategie und Handlungsfelder“ →** darstellen.

GRI 3-3 c.

Maßnahmen

Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen

Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen

Wir stellen sicher, dass gesetzliche Bestimmungen und unternehmensinterne Richtlinien in allen Konzernunternehmen eingehalten werden. Dazu bekennen wir uns auch in unserem Unternehmensleitbild und in unserer Unternehmensstrategie.

Regeltreue erwarten wir auch in Geschäftsbeziehungen. Unsere Leitbilder sind unseren Geschäftspartner:innen zugänglich. Durch unser eigenes Auftreten innerhalb geschäftlicher Beziehungen zeigen wir unsere Erwartungshaltung entsprechend unseren eigenen Ansprüchen. Darüber hinaus ist unser Verhaltenskodex (CoC) grundsätzlich Teil einer Beauftragung. Außerdem haben wir ein Hinweisgebersystem, welches auch Dritten zugänglich ist.

Die Gesamtverantwortung für Governance obliegt der Geschäftsführung. Damit bekommt das Thema das notwendige Gewicht. Außerdem sind die aus den gesetzlichen, unternehmensinternen und vertraglichen Vorgaben resultierenden Pflichten in den Leitungsprozess integriert.

Innenrevision und unabhängiger Compliance-Beauftragter ergänzen sich insofern, dass einerseits von der Revision Hinweise an den Compliance-Beauftragten gegeben werden und andererseits vertiefende Prüfaufträge von dem Compliance-Beauftragten an die Revision erteilt werden können. Ähnlich verhält es sich bei der Zusammenarbeit mit dem Policy Management: Ergeben sich Erkenntnisse beim Compliance-Beauftragten zum Regelungsbedarf, werden diese weiter zur Lösung gemeldet. Der Compliance-Beauftragte wird ggf. bei neuen oder angepassten Regelungen und Prozessen um Stellungnahme gebeten.

Mit unserem Compliance-Management stellen wir sicher, dass unser Handeln in Übereinstimmung mit geltenden Regeln des Rechtsrahmens, vertraglichen Verpflichtungen sowie den selbst auferlegten Unternehmensregeln und Selbstverpflichtungen steht. Es sorgt für Transparenz, sichert Sorgfaltspflichten und garantiert Verbindlichkeit. Es dient darüber hinaus dem Schutz der Beschäftigten, Beauftragten und Organen vor Rechts- und Regelverstößen und anderen wirtschaftskriminellen Handlungen. Wir sensibilisieren unsere Belegschaft fortlaufend zu regeltreuem Verhalten.

Unser **Compliance-Management-System (CMS)** bezeichnet die Gesamtheit der Grundsätze sowie die in der Unternehmensgruppe eingerichteten Maßnahmen und Prozesse, um Regeltreue sicherzustellen. Ziel unseres CMS ist es, die Risikoerkennung zu unterstützen und Regelverstöße zu vermeiden. Beispielsweise haben wir Maßnahmen zur Bekämpfung von Korruption ergriffen; dazu zählt beispielsweise die Dienstanweisung Korruptionsbekämpfung sowie dazugehörige Schulungen.

Um Unregelmäßigkeiten bei Geschäftsvorfällen zu klären oder aufzudecken, hat die Unternehmensgruppe einen unabhängigen internen **Compliance-Beauftragten** bestellt. Dieser steht als neutrale Instanz und vertrauensvoller Ansprechpartner allen Betroffenen, intern und extern, zur Seite – für Beratung, Hinweise und Verdachtsmomente. Wenn gewünscht, führt er Gespräche auch unter völliger Wahrung der Anonymität. Seine

Aufgabe ist es, Unregelmäßigkeiten bei Geschäftsvorfällen aufzudecken und aufzuklären. Dazu zählen auch die Prävention, Lösungssuche und Vermittlung für Situationen, in denen Regelverstöße begangen wurden oder die Vermutung dazu besteht. Die Position des Compliance-Beauftragten wird von einer unabhängigen externen Ansprechstelle (Externe Compliance-Stelle) bei einer Rechtsanwaltskanzlei (siehe unten) vervollständigt. Die Kontaktdaten des Compliance-Beauftragten und der Externen Compliance-Stelle sind auf unserer [Webseite](#) veröffentlicht, ebenso wie die Zugänge zum Hinweisgebersystem (dieses wird um eine digitale Lösung gemäß Hinweisgeberschutzgesetz ergänzt). Ein weiteres Element des Compliance-Systems stellt die Innenrevision dar.

Externe Compliance-Stelle

Darüber hinaus haben wir eine weitere, von der Unternehmensgruppe unabhängige Ansprechstelle für Compliance-Fragen bei einer Rechtsanwaltskanzlei geschaffen. Die Zusammenarbeit und Bereitschaft ist vertraglich geregelt. Sie nimmt Hinweise entgegen, wenn gewünscht ebenfalls anonymisiert. Individuelle Gesprächstermine finden in den Kanzleiräumen statt. Die erhaltenen Hinweise gibt die Kanzlei ausschließlich an den Compliance-Beauftragten der Unternehmensgruppe zur verantwortungsvollen Sachverhaltsaufklärung weiter, ggf. auch anonymisiert. Die Geschäftsführung hat hinsichtlich der Identität der mitteilenden Personen auf Auskunftsrechte bei der Rechtsanwaltskanzlei verzichtet. Die Kanzlei steht dem Compliance-Beauftragten auch bei der rechtlichen Bewertung von Vorgängen zur Seite, z. B. auch mit Stellungnahmen.

Beschwerdeverfahren für Mietparteien

Die Service- und Regionalcenter der Unternehmensgruppe sind primär verantwortlich für die Entgegennahme von Beschwerden der Mieterschaft. Sämtliche Mieterbeschwerden laufen hier zusammen, werden bearbeitet und wenn nötig der Geschäftsleitung vorgebracht und nachverfolgt. Das Telefonservicecenter ist ausschließlich mit gut ausgebildeten Fachkräften des eigenen Unternehmens besetzt. Alle Mieterbeschwerden, die in den Servicecentern eingehen, werden dokumentiert und beantwortet. Darüber hinaus steht den bei uns wohnenden Menschen der Compliance-Beauftragte und die oben beschriebene Beschwerdestelle der Rechtsanwaltskanzlei zu Compliance-Themen zur Verfügung.

Maßnahmen zum Datenschutz

Wir haben einen externen Datenschutzbeauftragten, als interne Schnittstelle fungiert unsere Datenschutzkoordination. Auch in anderen Bereichen innerhalb des Unternehmens gibt es Datenschutzkoordinatoren. Die Entwicklung des Datenschutzes bezüglich gesetzlicher Anforderungen und deren Auslegung wird verfolgt und die Auswirkung auf das Unternehmen geprüft.

Investitionsmanagement: Sustainable Finance

Ethisches Wirtschaften bedeutet für uns auch Sustainable Finance. Um unseren Gebäudebestand bis 2045 nahezu klimaneutral zu entwickeln, müssen wir in Bestand und Neubau investieren. Um das dafür notwendige

Modernisierungsprogramm zu finanzieren, haben wir 2019 als eines der ersten Wohnungsunternehmen einen grünen Schuldschein am Kapitalmarkt platziert; 2022 legten wir mit einem grünen und sozialen Schuldschein nach. So steigern wir unsere Attraktivität für jene Investorengruppen, die nachhaltige Geldanlagen suchen. Mit dem neu platzierten Sustainability-Schuldschein wurden erstmals sowohl grüne Investitionen für energieeffizientes Wohnen als auch soziale Investitionen für bezahlbaren Wohnraum finanziert. Über ein Nachhaltigkeitsrating von ISS oekom sowie mittlerweile zwei so genannte Second Party Opinions (SPO) haben wir die Transparenz zur nachhaltigen Konzernentwicklung für den Finanzmarkt erhöht.

Darüber hinaus kümmern wir uns im Handlungsfeld Investitionsmanagement darum, unsere liquiden Mittel unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten anzulegen. Ziel ist eine ESG-konforme Anlage. Seit dem Berichtsjahr 2022 ist unser eigener Fonds nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung der EU klassifiziert.

GRI 3-3 d.
GRI 2-25
GRI 2-26

Wirksamkeitsüberwachung

Unser Compliance-Management-System soll sicherstellen, dass unsere Regelsysteme fortlaufend überprüft und weiterentwickelt werden. Außerdem dient es dazu, die Regeleinhaltung zu überwachen. Ergänzend dazu gibt es das interne Kontrollsystem (IKS) der Unternehmensgruppe. Prüfungen erfolgen außerdem durch die Innenrevision und ggf. durch den Compliance-Beauftragten, wie oben beschrieben.

Sofern Beschwerden im Berichtsjahr 2022 erfolgten, wurden diese durch die zuständigen Bereiche oder den Compliance-Beauftragten bearbeitet. Die Beschwerden wurden geprüft und ggf. angemessene Maßnahmen entwickelt.

Die jährliche Pflichtschulung zum Datenschutz wurde für alle Mitarbeiter:innen online durchgeführt. Eingehende Anfragen in Bezug auf den Datenschutz bei der Unternehmensgruppe werden dokumentiert, geprüft und bearbeitet. Im Berichtszeitraum erfolgte keine Geltendmachung eines Auskunftsanspruchs durch Mitarbeiter:innen, ein:e Mieter:in hat einen Auskunftsanspruch nach Artikel 15 DSGVO gestellt. Die Unternehmensgruppe erhielt sechs datenschutzrechtliche Anfragen in laufenden Ermittlungsverfahren, 20 Anfragen von Trägern öffentlicher Gewalt, zwei Auskunftsbiten privater Stellen und zwei Rückfragen der zuständigen Aufsichtsbehörde. Insgesamt hat die Unternehmensgruppe sechs Vorfälle fristgerecht an die zuständige Aufsichtsbehörde gemeldet. Gründe hierfür waren individuelle Arbeitsfehler von Mitarbeiter:innen.

Bezüglich gesetzlicher Anforderungen entwickelt sich unser Datenschutzkonzept stetig weiter. So wird beispielsweise das in der NHW implementierte Löschkonzept für Daten und Akten kontinuierlich evaluiert und aktualisiert.

Wir überprüfen wie im Vorjahr 28 Themenfelder im Hinblick auf Korruptionsrisiken und ergriffen zwei Maßnahmen zur Korruptionsbekämpfung (E-Learning-Schulung und Vortrag im Rahmen der Betriebsversammlung zur Dienstanweisung Korruptionsbekämpfung). Bestätigte Korruptionsfälle gab es keine.

GRI 3-3 e.

Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen

Im Berichtszeitraum gab es keine wesentlichen Verstöße gegen Gesetze und Verordnungen; es mussten keine Geldbußen gezahlt werden. Weiterhin sind bei der Unternehmensgruppe keine Bußgelder wegen Nichteinhaltung von Vorschriften in Bezug auf die Bereitstellung und Nutzung von Produkten und Dienstleistungen sowie von Umweltvorschriften angefallen.

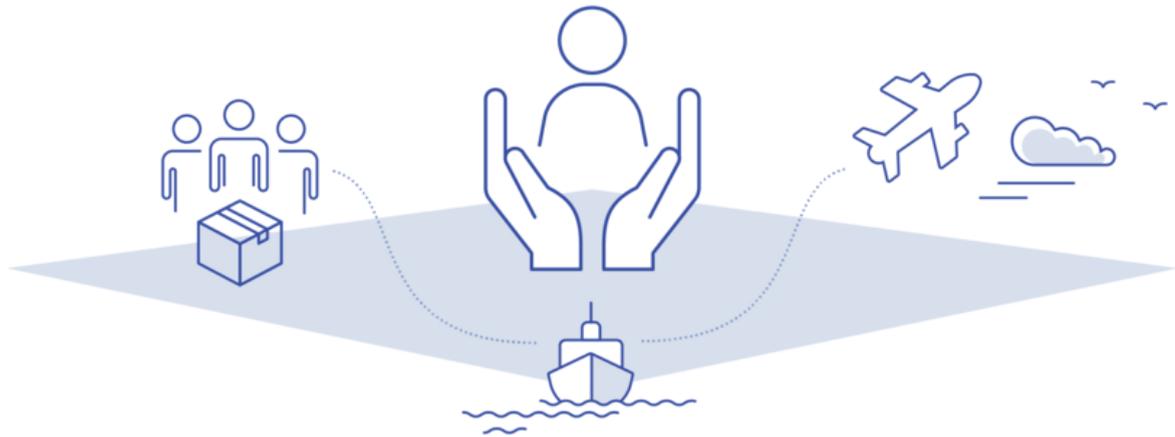
Verfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten oder Kartell- und Monopolbildung sind bei keinem Unternehmen der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt anhängig.

GRI 2-27

Einbindung von Interessengruppen

Der Gesamtbetriebsrat der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, der die Interessengruppe der Mitarbeitenden vertritt, hat die für die Compliance nötige Gesamtbetriebsvereinbarungen mitentwickelt.

GRI 3-3 f.



Nachhaltige Lieferkette



Handlungsfelder

HF 2 Nachhaltigkeit in Bau und Betrieb

HF 3 Verantwortungsvolle Beschaffung

GRI-Standards

GRI 308 | Umweltbewertung der Lieferanten

GRI 414 | Soziale Bewertung der Lieferanten

GRI 3-3 | Management des wesentlichen Themas

Das Bekenntnis von NHW, menschenrechtliche Sorgfaltspflichten und Nachhaltigkeitsaspekte zu beachten, erstreckt sich über die eigene Geschäftstätigkeit hinaus: Es schließt die gesamte Wertschöpfungskette einschließlich der zuliefernden Firmen ein. Als Unternehmen der öffentlichen Hand verfolgt NHW das Ziel, eine verantwortungsvolle und nachhaltige Geschäftstätigkeit zu gewährleisten. Dabei soll vor allen auch der Schutz und die Wahrung der Menschenrechte sichergestellt sein.

Nachhaltig wirtschaften von Beginn an

Auswirkungen

Unser als wesentlich identifiziertes Thema „Nachhaltige Lieferkette“ ist ein Querschnittsthema, das zwei Handlungsfelder berührt: zum einen die verantwortungsvolle Beschaffung, zum anderen Nachhaltigkeit in Bau und Betrieb.

Das Thema hat aufgrund der enormen Beschaffungskosten ein hohes Gewicht. Im Berichtsjahr 2022 bezogen wir Waren und Dienstleistungen in Höhe von rund 130 Mio. Euro (Vorjahr: rund 281 Mio. Euro). Außerdem investiert die Unternehmensgruppe bis 2026 rund eine Mrd. Euro in die Bestandsentwicklung. Wir wissen, dass mit diesen umfangreichen Investitionen eine hohe Verantwortung einhergeht. Denn Lieferketten sind oft unübersichtlich und intransparent.

Darüber hinaus gilt seit dem 1. Januar 2023 in Deutschland das Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz (LkSG). Dieses regelt erstmals die unternehmerische Verantwortung für die Einhaltung von Menschenrechten in den Lieferketten. Für NHW greift dieses Gesetz allerdings nicht, weil unsere Unternehmensgruppe mit rund 850 Mitarbeitenden unterhalb der im Gesetzestext definierten Mindestanzahl liegt. Dennoch steht das Thema bei uns weit oben auf der Agenda. Denn wir wollen aktiv Verantwortung übernehmen für einheitliche Umwelt- und Sozialstandards in unserer gesamten Lieferkette (beispielsweise für die Einhaltung von Menschenrechten auf Baustellen). Unser Ziel ist es, Lieferfirmen so auszuwählen, dass möglichst viele Nachhaltigkeitskriterien erfüllt beziehungsweise berücksichtigt sind. Das sehen wir auch als Grundvoraussetzung für langfristige Geschäftsbeziehungen an.

Da wir bei Neubau und Sanierung mit Drittfirmen zusammenarbeiten, sind wir indirekt an deren negativen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt beteiligt. Durch unsere Position als auftraggebendes Unternehmen können wir aber auch Einfluss nehmen. Beispielsweise können wir schlechte Arbeitsbedingungen für Auftragnehmer unterbinden. In den von uns gestalteten Bauverträgen können wir Forderungen und Kontrollmechanismen einbauen. Wir verstehen die NHW als „Trägerin des hessischen Mittelstands“ und möchten auf die Bauindustrie einwirken, um herrschende Rahmenbedingungen zu verbessern.

Was die Geschäftsrelevanz des Themas betrifft, gibt es verschiedene Risiken. So ist beispielsweise die Wertschöpfungskette nur indirekt beeinflussbar, da

der Einkauf durch von uns beauftragte Lieferfirmen erfolgt. Dies stellt ein Compliance-Risiko dar, das aufgefangen werden muss. Dazu bedarf es allseitiger Transparenz sowie geeigneter Beschwerde- und Kontrollmechanismen.

Ein anderes Risiko, das die NHW als Bauherrin immer mitträgt, ist das Arbeits- und Gesundheitsmanagement auf Baustellen. Um dieses Risiko zu mindern, fordern wir vor allem die Prüffähigkeit von Sub-Unternehmen. Diese müssen sich auf zusätzliche Anforderungen und Kontrollen unsererseits einstellen. Im Zusammenhang mit Gesundheitsthemen stehen auch die Mobilität und die Unterbringung der Menschen, die auf der Baustelle arbeiten. Dies inkludiert auch immer Haftungsfragen. Potenzielle Umweltbelastungen oder unmenschliche Arbeitsbedingungen in vor- oder nachgelagerten Bereichen der Lieferkette können sich so zu konkreten Geschäftsrisiken entwickeln und unseren guten Ruf beschädigen.

Geschäftsrelevante Chancen bieten sich durch nachhaltige, langlebige und kreislauffähige Materialien. Details dazu sowie zu unserer lebenszyklusorientierten Bewertung von Bauprodukten finden sich im **Kapitel Kreislaufwirtschaft** →.

GRI 3-3 a.
GRI 3-3 b.



15

Forderungen

im **Verhaltenskodex (Code of Conduct)**,
um Menschenrechte entlang der Liefer-
und Wertschöpfungskette zu wahren

Richtlinien/Verpflichtungen

Wir haben einen **Verhaltenskodex (Code of Conduct, CoC)** für Dienstleistungs- und Lieferunternehmen etabliert, um Menschenrechte entlang der Liefer- und Wertschöpfungskette zu wahren.

Im CoC definieren wir detailliert unsere Erwartungen an die sozialen, ethischen und ökologischen Standards der Unternehmen, mit denen wir Geschäftsbeziehungen unterhalten oder eingehen. 2018 wurde der CoC zunächst als fester Bestandteil in den Bauvertrag der Unternehmensgruppe aufgenommen. Seit 2020 ist er Bestandteil aller Verträge, die von auftragnehmenden Firmen unterzeichnet werden müssen. Damit hat die NHW die Anerkennung und Umsetzung des Verhaltenskodex zu einem verbindlichen Kriterium für die Auswahl von Liefer- und Dienstleistungsunternehmen gemacht.

Die Herausforderung war es, alle Unternehmen mit dem Verhaltenskodex zu adressieren – vom kleinen Handwerksbetrieb bis zum Großunternehmen. Der CoC wurde daher bewusst so gestaltet, dass Unternehmen jeglicher

Größe die Anforderungen erfüllen oder in die Umsetzung hineinwachsen können. Darüber hinaus appellieren wir an unsere Partnerunternehmen, auch die eigenen Liefer- und Dienstleistungsunternehmen auf den CoC zu verpflichten, um so möglichst große Teile der Lieferkette zu erreichen.

Der CoC umfasst 15 Forderungen. Ein Schwerpunkt des CoC bildet die Einhaltung von sozialen und ethischen Standards, wie sie beispielsweise in den Konventionen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO), im Nationalen Aktionsplan Wirtschaft und Menschenrechte (NAP) und in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen beschrieben sind. Darüber hinaus zählt ein verantwortlicher Umgang mit Ressourcen und Energie dazu. Der CoC ist unter <https://www.naheimst.de/verhaltenskodex-code-of-conduct> veröffentlicht.

Darüber hinaus haben wir uns eine **Materialien-Richtlinie** gegeben, die im **Kapitel zur Kreislaufwirtschaft** → beschrieben ist. Außerdem gilt unsere **Richtlinie zum Einkauf**. Diese setzt den Rahmen für die Beschaffung und Vergabe von (Bau-)Leistungen. Darin verpflichten wir uns, die benötigten Lieferungen und Leistungen unter Einhaltung verschiedener Verpflichtungen zu beschaffen; dazu zählen der Wettbewerbsgrundsatz, das Transparenzgebot, der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz, das Diskriminierungsverbot und der Gleichbehandlungsgrundsatz. Unsere Einkaufsrichtlinie dient zudem dem Ziel, dass wir mittelständische, fachkundige, leistungsfähige, zuverlässige und gesetzestreue Unternehmen beauftragen. Der Fokus liegt dabei auf der Sozialverträglichkeit und Umweltfreundlichkeit von Leistungen und Produkten.

Außerdem unterzeichneten wir 2016 eine **Zielvereinbarung für nachhaltige Beschaffung** mit dem Land Hessen. Darin verpflichten wir uns, Nachhaltigkeitskriterien stärker in unsere Beschaffung zu integrieren und dieses Engagement auch öffentlich sichtbar zu machen.

Darüber hinaus begrüßt NHW den **Nationalen Aktionsplan Wirtschaft und Menschenrechte (NAP)**. Dieser findet auf alle Unternehmen Anwendung, die ihren Sitz in Deutschland haben – unabhängig von Größe, Branche und Position in der Liefer- und Wertschöpfungskette. Eine rechtliche Pflicht zur Umsetzung besteht allerdings nicht. Im NAP erwartet die Bundesregierung jedoch von allen deutschen Unternehmen, dass sie die darin beschriebenen Elemente menschenrechtlicher Sorgfaltspflicht in sämtliche Geschäftsaktivitäten integrieren. Dies umfasst neben den eigenen Geschäftstätigkeiten explizit auch Prozesse zum Management von Liefer- und Wertschöpfungsketten.

GRI 3-3 c.

Maßnahmen

Die NHW ist bestrebt, menschenrechtliche Sorgfaltspflichten schrittweise in ihren Prozessen zu verankern. Letztlich entzieht sich die Lieferkette jedoch unserer direkten Kontrolle. Die uns beliefernden Firmen oder Dienstleistungsunternehmen können wir aber verpflichten, nach unseren Werten zu handeln. Dafür integrieren wir den Code of Conduct in unsere Vertragsabschlüsse. Ergänzend dazu muss es weitere Beschwerdemechanismen geben. Unser Ziel ist es, Resilienz in der Lieferkette zu schaffen. Für das Jahr 2023 planen wir die Konzeption einer Risikoanalyse gemäß Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz.

In der Vergangenheit bildeten wir beispielsweise die Lieferketten von Fenstern, Massivbausteinen, Dämmmaterialien oder Farben und Lacken ab und untersuchten sie auf soziale und ökologische Risiken. Allerdings mussten wir feststellen, dass für eine Beurteilung die Datenlage oft unzureichend ist. In einem Strategieworkshop behandelten wir zudem den NAP und das Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz und legten somit den Grundstein für weitere Arbeitsschritte. Im Berichtsjahr stand die Einführung einer neuen Lieferantensoftware auf der Agenda, verantwortet vom Kompetenzcenter Einkauf und Vertragsmanagement.

GRI 3-3 d.

Neue Lieferantensoftware

Der erste Schritt in Richtung mehr Transparenz ist mit dieser Lieferantensoftware getan. Zentral beschaffen wir nun Produkte und Dienstleistungen und verwalten die dazugehörigen Verträge. Beim Einkauf von Produkten und Dienstleistungen, die wir zum bestmöglichen Preis beschaffen, achten wir auf Qualität und Liefertreue, Rechtssicherheit (in Zusammenarbeit mit der Rechtsabteilung), Nachhaltigkeit und Compliance. Alle abgeschlossenen Verträge werden digital im Vertragsmanagement archiviert.

Der Austausch von Daten zwischen Einkauf und Lieferfirmen ist weitestgehend automatisiert, die Abwicklung für beide Seiten einfacher und sicherer. Das betrifft auch digitale Auftragsvergabe: Firmen können sich zunächst online über ein Kontaktformular auf der Webseite mit allen relevanten Daten registrieren. Nach Prüfung durch das NHW-Einkaufsteam erfolgt die Eintragung in die Firmendatenbank für potenzielle Lieferfirmen. Je nach Bedarf werden passende Betriebe ausgewählt und via E-Mail aufgefordert, ein konkretes Angebot abzugeben. Im nächsten Schritt werden mit den Unternehmen der engeren Wahl Verhandlungsgespräche geführt, bei Einigung ein Vertrag digital erstellt.

Wirksamkeitsüberwachung

Um soziale, ethische und ökologische Standards innerhalb der Lieferkette sicherzustellen, haben wir den Code of Conduct als Bestandteil aller Verträge mit Liefer- und Dienstleistungsunternehmen verankert. Damit ist die Anerkennung des Verhaltenskodex ein verbindliches Kriterium für deren Auswahl. Die neu eingeführte Lieferantensoftware garantiert die lückenlose Dokumentation der abgeschlossenen Verträge.

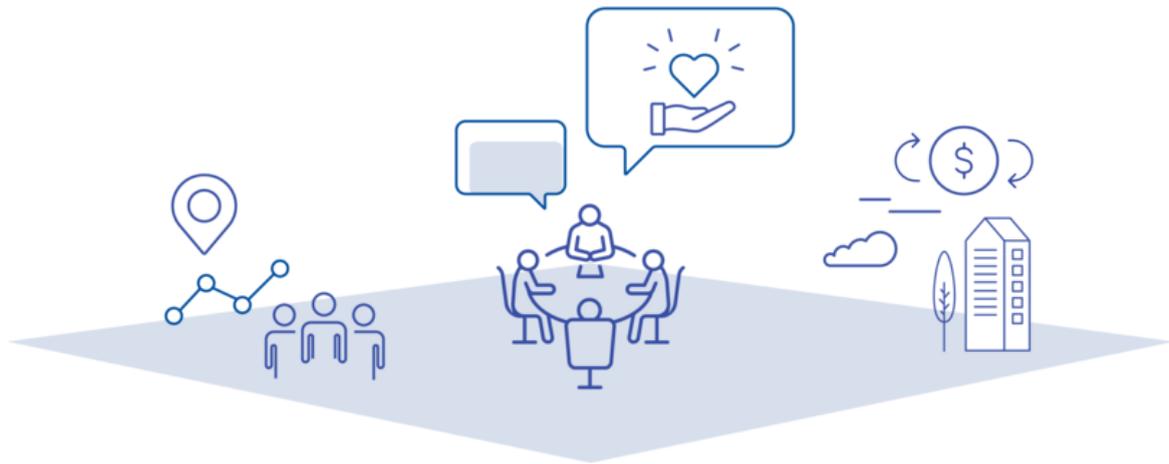
GRI 3-3 e.

Einbindung von Interessengruppen

Bei unserer Stakeholder-Befragung im Rahmen des Nachhaltigkeitsstrategieprozesses 2023 interviewten wir verschiedene Stakeholdergruppen. Zur nachhaltigen Lieferkette befragten wir den BUND Hessen und nutzten die Beteiligungsplattform „Frankfurt fragt mich“ (ffm.de). Das Ergebnis: Prinzipiell wird es sehr positiv gesehen, dass sich die NHW im Bereich Nachhaltigkeit auch mit der Lieferkette auseinandersetzt. Denn für die Baubranche sei bekannt, dass Produkte in Umlauf gebracht werden, welche nicht der Einhaltung von Menschenrechten oder Umweltvorschriften entsprechen. Die Verantwortung bei der Produktbeschaffung müsse also wachsen. Durch den verstärkten Einsatz von Holz und das Substituieren herkömmlicher Materialien könne man der Umweltschädlichkeit vieler Produkte entgegenwirken.

Durch die Befragungsergebnisse sehen wir uns bestärkt darin, die Lieferkette als wesentliches Thema sowohl in sozialer als auch ökologischer Hinsicht identifiziert zu haben. Wir wollen künftig gezielter darauf hinwirken, dass Menschenrechte in globalen Lieferketten beachtet werden und wir bei Bau und Modernisierung verstärkt umweltverträgliche Materialien verwenden.

GRI 3-3 f.



Kommunikation und gesellschaftliches Engagement



Handlungsfelder

HF 6 Strategie

GRI-Standards

GRI 2 | Allgemeine Angaben

GRI 3-3 | Management des wesentlichen Themas

Per Gesellschaftsvertrag ist unser Unternehmen dem gesellschaftlichen Engagement im weitesten Sinne verpflichtet, denn unser Auftrag lautet, bezahlbaren Wohnraum für die breite Bevölkerung bereitzustellen. Neben unserem Kerngeschäft erbringen wir zudem zahlreiche soziale Leistungen, die den Mietparteien und der Gesellschaft zugutekommen. Um dies sichtbar zu machen, setzen wir auf Stakeholder-Dialoge und eine transparente, zielgerichtete Kommunikation, vor allem zu unseren Nachhaltigkeitsaktivitäten. Was das Engagement der NHW als Arbeit- oder Auftraggeberin betrifft, so verweisen wir auf unsere wesentlichen Themen **„Attraktive Arbeitsbedingungen“** → und **„Nachhaltige Lieferkette“** → sowie daran angrenzende Kapitel.

Den Menschen zugewandt

Auswirkungen

Wir sehen eine Chance darin, dass Dritte unser Selbstverständnis teilen und die NHW als „Trägerin des Gemeinwohls“ wahrnehmen. Unser Ziel ist es, entsprechend unserer Eigentümerschaft verantwortungsvoll zu kommunizieren und zu agieren. Stichwort: Public Governance. Wir wollen Transparenz schaffen, Kooperationen eingehen und interessierte Menschen aktiv einbeziehen. So wollen wir gesellschaftliche Veränderungen weiter vorantreiben.

Dennoch bleibt das Risiko, dass trotz unserer gesellschaftlichen Relevanz die finanziellen Förderungen ausbleiben, die für unser weitreichendes Engagement nötig sind. Details dazu finden sich im **Kapitel zur Klimastrategie** →.

Das wesentliche Thema **„Kommunikation und gesellschaftliches Engagement“** → bildet eine Schnittmenge mit dem Kapitel **„Sozialverträgliches Wohnen“** →, sodass beide Kapitel im Zusammenhang gesehen werden müssen.

GRI 3-3 a.
GRI 3-3 b.

Richtlinien/Verpflichtungen

Unser Unternehmensleitbild „Mission und Vision“ und der Verhaltenskodex sind im **Kapitel zur Diversität** → beschrieben. Den Austausch über Social Media regelt ein Social-Media-Leitfaden, den die betreffenden Mitarbeitenden kennen.

Unsere 2021 erarbeitete **Kommunikationsstrategie** nimmt alle Interessengruppen in den Blick: von der Politik, den Kommunen und Verbänden über unser Personal und unsere Mieterschaft bis hin zur jungen Generation sowie der breiten Öffentlichkeit. Der Fokus unserer Kommunikation soll auf Nachhaltigkeit, Innovation, dem sozialen Beitrag und der Demografie liegen.

Die Grundsätze für unser soziales Engagement lauten:

- Wir fördern eine lebendige Kommunikation in den Wohngebieten und vermeiden Konflikte durch die Unterstützung von Mieteraktivitäten und

Jugendprojekten.

- Wir setzen für die Betreuung älterer Menschen auf individuelle Beratung und gemeinschaftliche Projekte im Quartier, gerne in Kooperation mit anerkannten Partnern.
- Wir unterstützen die Hochschulausbildung in den Bereichen Architektur, Städtebau, Wohnungswirtschaft und Geografie, u. a. mit von uns gestifteten **Hochschulpreisen**.
- Wir bieten Studierenden über Praktikumsplätze und Projektarbeiten frühzeitig einen Einblick in die berufliche Praxis. Außerdem beschäftigen wir Werkstudierende.
- Wir unterstützen zahlreiche kulturelle und soziale Projekte mit **Geld- und Sachspenden** und übernehmen Verantwortung in der Entwicklungshilfe.

GRI 3-3 c.

2022 unterstützte die NHW
das **Gemeinwohl** mit einer
Summe von rund

24,8 

Mio. Euro

(Vorjahr: 18,7 Mio. Euro)

Maßnahmen und Wirksamkeitsüberwachung

Marktgerechte und sozial ausgewogene Mieten sind Auftrag und Ziel der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt, um soziale Integration möglich zu machen und damit zur wirtschaftlichen Prosperität beizutragen. In den lokalen und regionalen Wertschöpfungsketten für Handel, Handwerk und Dienstleistungen hat das Engagement der Unternehmensgruppe einen nennenswerten Anteil. Darüber hinaus werden durch Beratungsleistungen mit zahlreichen Projekten an vielen verschiedenen Standorten Städte und Kommunen in Hessen, Thüringen und den angrenzenden Bundesländern Hessens in ihrer Stadtentwicklung unterstützt (mehr dazu im Abschnitt **Lebensräume ökologisch entwickeln** → im Kapitel zur Biodiversität).

Neben ihrem Kerngeschäft erbringt die NHW eine Reihe von sozialen Leistungen, die der Mieterschaft sowie der Gesellschaft im Allgemeinen zugutekommen. Seit dem Geschäftsjahr 2021 quantifizieren wir diese Leistungen unter dem Begriff Sozialbeitrag und machen ihn mit einem konkreten Geldbetrag greifbar. Der Sozialbeitrag setzt sich zusammen aus ökonomischen Beiträgen im Rahmen des Vermietungsgeschäfts, die zur Entlastung der Mieterhaushalte beitragen, beispielsweise der sozialen Mietenpolitik, sozialen Leistungen wie dem Sozialmanagement und der Mietschuldnerberatung sowie ökologischem Handeln wie der Forcierung nachhaltigen Bauens oder der Inanspruchnahme nachhaltiger

Finanzierungsinstrumente. 2022 unterstützte die NHW das Gemeinwohl mit einer Summe von rund 24,8 Mio. Euro (Vorjahr: 18,7 Mio. Euro).

Das soziale Engagement spiegelt sich auch in einem 2021 in die Wege geleiteten Modellprojekt wider. Die NHW und das Land Hessen vermieten bis zu 15 Wohnungen an Frauen, die nach einem Aufenthalt in einem Frauenhaus wieder ausziehen möchten, jedoch keine geeignete Wohnung für den Neustart finden. Das Land erwirbt dabei die Belegungsrechte. Die Wohnungen werden vorwiegend in Bad Homburg, Frankfurt am Main, Fulda, Hanau, Kassel und Wiesbaden angeboten.

Über unser Kerngeschäft hinaus bearbeiteten wir im Jahr 2022 folgende soziale Themen:

- Schönhof-Viertel, Frankfurt: Planung eines nachhaltigen und sozialen Stadtparks für das Schönhof-Viertel, nutzbar für verschiedene Altersgruppen mit Barrierefreiheit, Spiel- und Sportangeboten, Ruhezeiten, Mobilitätskonzept, gemeinschaftliches Wohnen der „Lebenshilfe Frankfurt“, offene Schule im Schönhof-Viertel für die Anwohnerschaft (Nutzung der Sporthalle, Bibliothek und Mensa). Außerdem wird die NHW im Schönhof-Viertel drei Kindertagesstätten vermieten. Das Studierendenwerk Frankfurt wird im Schönhof-Viertel ein Studierenden-Hostel betreiben, das auch Auszubildende oder Fachkräfte, die eine Bleibe auf Zeit benötigen, beherbergen wird.
- In der Markwaldsiedlung, Erlensee, erfolgt durch Neubau, Modernisierung und Neugestaltung der Außenflächen eine Aufwertung des Gesamtquartiers (inklusive Erstellung einer zentralen Energieversorgung für das gesamte Areal durch überwiegend erneuerbare Energien).
- DRK-Klinikum, Kassel: Das übrig gebliebene Inventar aus der 2021 angekauften Klinik wurde gespendet und in die Kriegsgebiete in die Ukraine gebracht.

Langfristig betreuen wir folgende Projekte: **„Housing! For Future“** in Namibia – die NHW ist eine der Initiatorinnen des spendenbasierten Projekts für menschenwürdigen Wohnraum in Windhoek, sowie **„Stark für dein Projekt“** – eine Aktion, bei der sich Menschen um eine finanzielle Unterstützung ihres Projekts bewerben können, beispielsweise Vereine oder Institutionen. Neben den 60.000 € für „Stark für dein Projekt“ wurden insgesamt 300.000 € in drei Tranchen für „Housing! For Future“ gespendet.

Mit unserer Mieterschaft treten wir über verschiedene Kanäle in Kontakt, und zwar sowohl analog als auch digital, beispielsweise über die Service-Center, per Telefon oder Social Media. Auf der Internetseite www.wohnen-in-der-mitte.de steht ein Chatbot zur Verfügung, bei Fragen zu Betriebskosten, Hausordnung oder verlorenen Schlüsseln mit kurzen Textdialogen weiterhilft.

GRI 3-3 d.
GRI 3-3 e.

Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern

Wir suchen in regelmäßigen Abständen den Dialog mit unseren Anspruchsgruppen, beispielsweise unseren Mitarbeitenden, den Mietparteien, dem Aufsichtsrat, den Aufsichtsbehörden, dem Bundesland Hessen und den Kommunen.

Bürgerbeteiligungen sehen wir als Erfolgsfaktor für ausgewählte Projekte, vor allem wenn es um die Neugestaltung von Quartieren geht. In Stadtteilen

mit komplexen Milieustrukturen, die besonderen Handlungsbedarf erfordern, setzen wir bevorzugt auf innovative Modelle der Bürgerbeteiligung. Um die für uns schwierig zu erreichende Anwohnerschaft zur Beteiligung zu motivieren, arbeitet unsere Marke ProjektStadt unter dem Titel „Bürgerbeteiligung und Kommunikation PLUS“ dauerhaft an transparenten Partizipationsformaten für Stadtentwicklungsprozesse. Diese sollen digital, medienübergreifend und niedrigschwellig sein. Durch Apps für das Smartphone wollen wir mehr Jugendliche erreichen. Vor allem interaktive und smarte 3D-Anwendungen sollen fester Bestandteil unserer Dienstleistungen für Städte und Kommunen werden.

In allen Kapiteln zu den wesentlichen Themen ist jeweils unter GRI 3-3 f. (Einbindung von Interessengruppen) beschrieben, wie und zu welchem Zweck wir in den Dialog mit den einzelnen Interessengruppen treten.

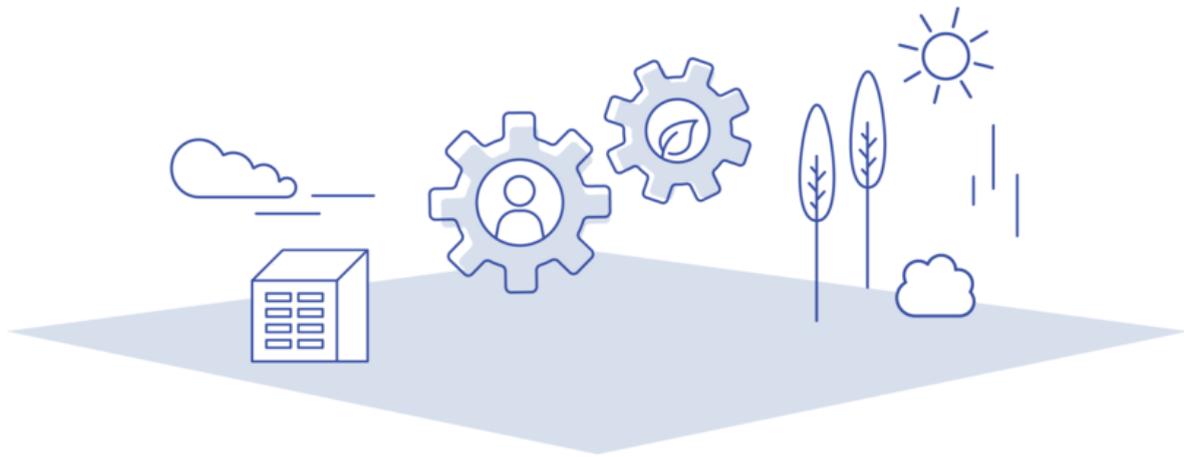
Unsere Nachhaltigkeitskommunikation gestalten wir transparent und zielgruppengerecht; bestes Beispiel ist der jährliche Nachhaltigkeitsbericht. Außerdem informieren wir über Umweltproduktdeklarationen. Unser aktives politisches Engagement für eine nachhaltige Entwicklung findet ihren Ausdruck in der [IW.2050](#) →.

Die Ergebnisse unserer Ende 2022 durchgeführten Mitarbeiterumfrage „361-Grad-Feedback zu den Führungsleitlinien“ dokumentieren wir im [Kapitel „Attraktive Arbeitsbedingungen“](#) →.

Im Jahr 2021 ließen wir Bestandskundschaft aus dem Bereich Stadtentwicklung, betreut von unserer Marke ProjektStadt, befragen. Die zentralen Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen: Nach wie vor besteht ein hoher Beratungsbedarf bei der Stadtentwicklung durch externe Dienstleistungsunternehmen; Schlüsselfaktoren bei deren Auswahl sind Konzeptqualität und Qualifikation. Digitale Veranstaltungen haben als Instrument im Kundenkontakt an Bedeutung gewonnen. Mit den Leistungen der ProjektStadt besteht insgesamt eine ausgesprochen hohe Zufriedenheit über alle Bereiche hinweg. Drei von vier befragten Teilnehmenden würden die ProjektStadt auf jeden Fall weiterempfehlen; Gründe dafür sind gute Erfahrungen mit der Leistung, Zusammenarbeit, Zuverlässigkeit und Qualität. Allerdings sind – trotz großen Bedarfs – unsere Klimaschutzkonzepte wenig bekannt.

Aus den Ergebnissen dieser Kundenbefragung entstand eine umfangreiche To-do-Liste für das Berichtsjahr 2022 und die Folgejahre, die unter anderem folgende Punkte beinhaltet:

- Marketing für bereits bestehende Produkte rund um das Thema Klimaschutz ausbauen
- Prüfen, ob Ausweitung oder Anpassung der Produktpalette in weiteren Feldern notwendig ist (beispielsweise Lösungsansätze für Leerstände)
- Personelle Ressourcen für Zukunftsthemen prüfen
- Abgleich der Qualifikationen und Erfahrungen bestehender Teammitglieder mit den abgefragten Zukunftsfeldern und dem Beratungsbedarf
- Qualifizierungsmaßnahmen oder Mitarbeiterrekrutierung ausloten
- Bei Personalwechseln betriebliches Wissensmanagement-Konzept prüfen
- Digitalisierung forcieren, um Kundenkontakte auch digital zu pflegen
- Maßnahmen zur Steigerung der Bekanntheit des Kundenmagazins und der Internetseite entwickeln



ESG- Risikomanagement



Handlungsfelder

HF 6 Strategie

GRI-Standards

**GRI 3-3 | Management des
wesentlichen Themas**

Das konzernweite Risikomanagement, das die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, Risiken aus Compliance-Verstößen, Datenschutz, Geldwäscheprävention sowie zu Image und Reputation im Blick behält, hat für Unternehmen wie das unsere eine lange Tradition. Seit einigen Jahren entwickeln wir aber auch unser ESG-Risikomanagement (Environment, Social, Governance), das Risiken aus Nachhaltigkeitsperspektive betrachtet. Entscheidend ist, dass Nachhaltigkeits- und Risikomanagement aufeinander abgestimmt und gemeinsam ausgerichtet sind. Damit einher geht die Risikobewertung, aber auch die Chancenbetrachtung aller Geschäftstätigkeiten aus Nachhaltigkeitsperspektive. Ziel ist es, dass sich die NHW an Nachhaltigkeitsrisiken anpasst. Allen voran geht es um das Management von Klimarisiken.

Nachhaltigkeitsrisiken und -chancen steuern

Auswirkungen

Risiken

Uns ist bewusst, dass eine Vernachlässigung von Nachhaltigkeitsrisiken enorme Gefahren für Mensch und Umwelt nach sich ziehen kann. Prominentes Beispiel ist hier der Klimawandel inklusive der Überhitzung von Stadtteilen.

GRI 3-3 a.
GRI 3-3 b.

Klimarisiken für Menschen und Wohnungsbestand

Der Klimawandel bringt Wetterturbulenzen mit sich, beispielsweise Starkregenereignisse, Hitzeperioden oder Stürme. Deren negative Auswirkungen können enorm sein. Die schlimmste Folge bei Starkregen wäre der Schaden, den Personen durch Hochwasser erleiden, wenn ihre Wohnung im Erdgeschoss oder Souterrain liegt. Was die Gebäude betrifft, so ist bei Starkregen neben der Beschädigung von Wohnraum zudem die Zerstörung von Haustechnik im Keller wahrscheinlich (mit daraus folgenden außerplanmäßige Sanierungskosten). Temporär nicht nutzbare Kellerräume würden zu Mietminderungen führen.

Ähnliches gilt für langanhaltend hohe Temperaturen in den Sommermonaten. Wenn sich Wohnungen zu sehr aufheizen, kann das beispielsweise Kreislaufprobleme für die dort lebenden Menschen zur Folge haben. Diese würden möglicherweise Mietminderungen geltend machen. Gibt es zudem Setzungsrisse durch Dürre, sind außerplanmäßige Sanierungen nötig, was ein potenzielles Kostenrisiko darstellt.

Bei Starkwindereignissen kann es Personenschäden durch herabfallende Bauteile geben. Mietausfälle durch Beschädigungen sind möglich, außerplanmäßige Sanierungskosten die Folge.

Abweichung von Nachhaltigkeitszielen

Es besteht das Risiko, dass wir von den gesteckten Zielen unserer Klimastrategie abweichen. Reputationsverlust und Imageschaden wären die Folge. Der potenzielle Schaden besteht in diesem Fall aber auch in finanziellen Schäden: beispielsweise durch vermehrte CO₂-Abgaben oder durch nicht mehr vermietbare Wohneinheiten. Aufgrund der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), der Berichtspflicht ab 2025 und der EU-Taxonomie müssen wir beim Bauen zunehmend Nachhaltigkeitsstandards beachten (Stichwort: „graue“ Emissionen, die in den Baustoffen stecken), was eine große Herausforderung darstellt. Ziel ist es, dass sich die NHW anpasst. Das kann u. a. durch andere Primärkonstruktionsarten geschehen: Indem wir zukünftig beispielsweise aus Holz statt aus Stahlbeton bauen, können wir das Risiko an dieser Stelle reduzieren. Nachhaltigkeit ist auch ein entscheidendes Kriterium für die Fremdmittelbeschaffung.

Regulatorische und rechtliche Risiken

Änderungen von rechtlichen Rahmenbedingungen vor allem im Miet-, Bau- und Umweltrecht – besonders wenn sie kurzfristig sind – stellen uns vor große Herausforderungen. Wir verfolgen politische Planungen in dieser Hinsicht deshalb mit großer Aufmerksamkeit, um auf verbindliche Änderungen reagieren zu können. Jede Veränderung der rechtlichen Rahmenbedingungen könnte sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft auswirken.

Umfeld- und marktbezogene Risiken

Unsere Reputation ist von entscheidender Bedeutung. Ein schlechtes Ansehen entspricht nicht unserem Leitbild und kann unsere Geschäftstätigkeit in lokalen Märkten erschweren. Daher streben wir jederzeit eine frühzeitige und offene Kommunikation sowie einen direkten Dialog mit allen Gruppen an, die ein berechtigtes Interesse haben, wenn es um Konflikte beispielsweise mit Nachhaltigkeitsbezug geht.

Projektrisiken

Risiken aus dem Erwerb von Grundstücken (beispielsweise Altlasten) beobachten wir auf Projektebene, ebenso wie bei größeren Neubau- und Modernisierungsprojekten sowie bei bedeutenden Projekten in der Stadtentwicklung oder der Bauland-Offensive Hessen GmbH (BOH).

Risiken aus der Geschäftstätigkeit

Da wir bei unseren Bautätigkeiten verschiedene General- und Nachunternehmer beauftragen, bestehen zahlreiche Risiken, die Nachhaltigkeitsaspekte betreffen. Diese liegen oft nicht direkt in unserer Hand und sind unsererseits nur bedingt kontrollierbar. Aufgrund von unzureichenden Informationen bezüglich der in den Immobilien verbauten Materialien sowie der Umsetzung von neuen oder aktualisierten bautechnischen Regularien (beispielsweise Brandschutzmaßnahmen) kann es zu Geschäftsrisiken kommen. Hinzu kommen Compliance-Risiken (siehe unten).

Compliance-Risiken

Die Schädigung unseres guten Rufes kann aus Compliance-Verstößen resultieren. Zu den Compliance-Risiken zählen:

- Verstöße innerhalb unseres Unternehmens (beispielsweise Korruption, Betrug oder andere Vorteilsnahmen, Regelverstöße, Verstöße gegen das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz AGG oder auch Mobbing).
- Verstöße seitens Partnerunternehmen (beispielsweise Vertragsverstöße, Menschenrechtsverletzungen); dazu zählen auch Verdachtsfälle zu Tätigkeiten im Zusammenhang mit Geldwäsche-Aktivitäten (beispielsweise ein seitens externer Firmen angebotener Bargeldverkehr).
- Verstöße der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt oder eines ihrer Tochterunternehmen gegen bestehende Regelungen, Vorschriften, Gesetze (beispielsweise Kartellrecht, DSGVO).
- Risiken, die aus den Regelungen zur Geldwäscheprävention erwachsen.

Mehr zu diesem Thema findet sich im [Kapitel „Ethisches Wirtschaften und Compliance“](#) →.

Datenschutz-Risiken

Aus dem täglichen Umgang und der Verarbeitung personenbezogener Daten (beispielsweise über Personal oder Mietparteien) sowohl innerhalb der NHW als auch durch beauftragte Dritte erwachsen Datenschutz-Risiken. Mehr dazu im [Kapitel „Ethisches Wirtschaften und Compliance“](#) →.

Chancen

Unsere Unternehmensaktivitäten, um negative Auswirkungen zu verringern, hat positive Auswirkungen auf Mensch und Umwelt. Ein funktionierendes ESG-Risikomanagement stärkt zudem langfristig und in hohem Maße die unternehmerische Resilienz. Darüber hinaus bietet unser Risikomanagementsystem die Möglichkeit, alternativ zur Risikobewertung auch Chancen zu beurteilen.

Umfeld- und marktbezogene Chancen

Die anhaltend angespannte Wohnungsmarktlage in bestimmten Ballungsräumen kann punktuell zu zusätzlichen Fördermitteln seitens Politik und Verwaltung führen. Dies gilt auch für die Anforderung, Wohnungsbestände an Zielsetzungen zur CO₂-Minderung anzupassen. Dies kann regional positive Auswirkungen auf unsere Geschäftstätigkeit haben.

Chancen aus der Geschäftstätigkeit

Modernisierungen in unseren Wohnungen eröffnen die Chance, die Zufriedenheit unserer Mieterschaft zu erhöhen und sie länger an uns zu binden. Zudem steigern wir durch die energetische Optimierung die Qualität des angebotenen Wohnraums und verringern den CO₂-Ausstoß. Beides dient der Sicherung eines nachhaltigen Bestandes.

Weitere Einzelrisiken und Chancen sind bei den wesentlichen Themen in den entsprechenden Kapiteln jeweils unter GRI 3-3 a. + GRI 3-3 b. (Auswirkungen) beschrieben.

Richtlinien/Verpflichtungen

Im **Risikomanagement-Handbuch** sind Ziele, Grundsätze und Risikomanagementprozess beschrieben. Es besteht eine verbindliche Prozessbeschreibung zum Risikomanagementsystem der NHW. Zum Internen Kontrollsystem (IKS) der Unternehmensgruppe gehören organisatorische **Regelungen** und Maßnahmen zur Einhaltung gesetzlicher, untergesetzlicher und unternehmerischer Vorgaben sowie **Anweisungen** zur Steuerung und Sicherstellung der betrieblichen Abläufe und der Erfüllung compliance-relevanter Erfordernisse. Für die Meldung, Bewertung und Überwachung von Risiken gibt es einheitliche Ansätze.

Weitere Richtlinien, beispielsweise zu Compliance oder Datenschutz, finden sich im **Kapitel „Ethisches Wirtschaften und Compliance“** →.

GRI 3-3 c.

Maßnahmen

Risikomanagementsystem

Wir verfügen über ein systematisches Risikomanagementsystem, um Risiken frühzeitig zu identifizieren und entsprechende Gegenmaßnahmen ergreifen zu können. Dieses Risikofrühwarnsystem sorgt dafür, wesentliche oder bestandsgefährdende Risiken und Ereignisse zu erkennen und negative Entwicklungen rechtzeitig verfolgen zu können. Darunter fallen beispielsweise Risiken, die die zukünftige Entwicklung des Unternehmens gefährden oder geschäftsschädigende Reputationsschäden auslösen könnten. Potenzielle Risiken aus Compliance-Verstößen und zum Datenschutz werden ebenfalls systemunterstützt erfasst und bewertet, um so in die Risikogesamtbewertung einzufließen.

Die Funktionen zum Risiko- und Compliance-Management sind zentral bei der Konzernmutter Nassauische Heimstätte, Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH zugeordnet, und zwar in einem Kompetenzcenter beim leitenden Geschäftsführer. Sie erstrecken sich auf alle Geschäftsfelder und die Gesellschaften der Unternehmensgruppe. Der Geschäftsführung obliegt es, nach einer Risikoidentifikation entsprechende Gegenmaßnahmen zu entwickeln, einzuleiten und zu steuern. Es erfolgt eine monatliche Berichterstattung durch das zentrale Risikomanagement an die Geschäftsführung in Form eines Risikokurzberichtes aus dem EDV-System heraus. Zudem wird auf dieser Basis in jeder Sitzung des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates über die Risikosituation berichtet, insbesondere zu den am höchsten bewerteten Einzelrisiken.

Für die Risikofrüherkennung der gesamten Unternehmensgruppe kommt ein dynamisches, integriertes und EDV-gestütztes System zum Einsatz. In regelmäßigen Abständen hinterfragen die Risikoverantwortlichen die Inventarisierung in Einzelgesprächen auf Aktualität und Passgenauigkeit. Dies geschieht zusätzlich zur monatlichen Erfassung und Bewertung der Risiken.

Nachhaltigkeitskriterien integrieren wir zunehmend in unser Risikomanagementsystem. Deshalb zählt der Leiter des Kompetenzcenters

Nachhaltigkeitsmanagement zu den insgesamt 23 dezentralen Risikoverantwortlichen, die den ganzen Konzern abdecken. Sie alle berücksichtigen und bewerten die für ihre Fachbereiche tatsächlichen und potenziellen Nachhaltigkeitsrisiken; dazu gehören auch Ad-hoc- Risiken.

Für das Jahr 2023 planen wir die Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsrisikobewertung.

GRI 3-3 d.

Wirksamkeitsüberwachung

Die Unternehmensgruppe verfügt über ein Internes Kontrollsystem (IKS). Prüfungen erfolgen durch die Innenrevision und ggf. durch den Compliance-Beauftragten. Potenzielle Risiken aus möglichen Compliance-Verstößen werden ebenfalls systemunterstützt erfasst und bewertet und so in die Risikogesamtbewertung einbezogen.

Die Überwachung von Nachhaltigkeitsrisiken erfolgt grundsätzlich mindestens jährlich. Der Überwachungsrythmus beim Risiko „Abweichen von Klimazielen“ ist halbjährlich, also in einem engeren Abstand.

Alle zwei Jahre analysiert und bewertet ein sogenannter Lenkungsgruppenworkshop sowohl die bereits erfassten als auch mögliche neue Nachhaltigkeitsrisiken, beispielsweise Risiken, die durch den Klimawandel bedingt sind. Turnusgemäß soll der nächste Workshop im Jahr 2023 stattfinden.

Kennzahlen zur Wirksamkeit des Risikomanagements im Allgemeinen erfassen wir nicht. Wir ermitteln aber für jedes wesentliche Thema die zur Steuerung nötigen Indikatoren und verweisen deshalb auf die dazugehörigen Kapitel (und auf die dortigen Abschnitte zu GRI 3-3-e.).

GRI 3-3 e.

Einbindung von Interessengruppen

Wir pflegen den Dialog mit allen Interessengruppen, um ihre Ideen und Verbesserungsvorschläge auch zu den erkannten Risiken aufzugreifen. Die verschiedenen Kommunikationsformate beschreiben wir bei den wesentlichen Themen in den entsprechenden Kapiteln jeweils unter GRI 3-3 f.

GRI 3-3 f.

GRI Index

GRI Standard	Angabe	Auslassungsgrund / Kommentar
ANWENDUNGSERKLÄRUNG	DIE UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE WOHNSTADT HAT IN ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN GRI-STANDARDS FÜR DEN ZEITRAUM 01.01.2022 BIS 31.12.2022 BERICHTET.	
VERWENDETER GRI 1	GRI 1: GRUNDLAGEN 2021	
GRI 2: ALLGEMEINE ANGABEN		
	GRI 2-1 Organisationsprofil	
	GRI 2-2 Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden	
	GRI 2-3 Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle	
	GRI 2-4 Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen	
	GRI 2-5 Externe Prüfung	
	GRI 2-6 Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	
	GRI 2-7 Angestellte	
	GRI 2-8 Mitarbeiter:innen, die keine Angestellten sind	
	GRI 2-9 Führungsstruktur und Zusammensetzung	Geschäftsführung & Aufsichtsrat: www.naheimst.de/ueber-uns/struktur-unternehmensfuehrung PCGK: finanzen.hessen.de/sites/finanzen.hessen.de/files/2021-08/public_corporate_governance_codex_-_teil_a.pdf PCGK: finanzen.hessen.de/sites/finanzen.hessen.de/files/2021-08/public_corporate_governance_codex_-_teil_a.pdf
	GRI 2-10 Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans	
	GRI 2-11 Vorsitzende:r des höchsten Kontrollorgans	
	GRI 2-12 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Beaufsichtigung der Bewältigung der Auswirkungen	
	GRI 2-13 Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen	
	GRI 2-14 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	
	GRI 2-15 Interessenkonflikte	
	GRI 2-16 Übermittlung kritischer Anliegen	
	GRI 2-17 Gesamteltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	
	GRI 2-18 Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans	
	GRI 2-19 Vergütungspolitik	
	GRI 2-20 Verfahren zur Festlegung der Vergütung	
	GRI 2-21 Verhältnis der Jahresgesamtvergütung	

GRI Standard	Angabe	Auslassungsgrund / Kommentar
	GRI 2-22 Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung	
	GRI 2-23 Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	
	GRI 2-24 Einbeziehung politischer Verpflichtungen	
	GRI 2-25 Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen	
	GRI 2-26 Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen	
	GRI 2-27 Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen	
	GRI 2-28 Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	
	GRI 2-29 Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	
	GRI 2-30 Tarifverträge	
GRI 3: WESENTLICHE THEMEN		
	GRI 3-1 Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	
	GRI 3-2 Liste der wesentlichen Themen	
KLIMASCHUTZ (GRI 302 ENERGIE, GRI 305 EMISSIONEN)		
	GRI 3-3 Management des wesentlichen Themas	
	GRI 302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation	
	GRI 302-2 Energieverbrauch außerhalb der Organisation	Keine Informationen verfügbar
	GRI 302-3 Energieintensität	
	GRI 302-4 Verringerung des Energieverbrauchs	Keine Informationen verfügbar
	GRI 302-5 Senkung des Energiebedarfs für Produkte und Dienstleistungen	Keine Informationen verfügbar
	GRI 305-1 Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	
	GRI 305-2 Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	
	GRI 305-3 Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	
	GRI 305-4 Intensität der Treibhausgasemissionen	
	GRI 305-5 Senkung der Treibhausgasemissionen	
	GRI 305-6 Emissionen Ozon abbauender Substanzen	Nicht zutreffend
	GRI 305-7 Stickstoffoxide (NOx), Schwefeloxide (SOx) und andere signifikante Luftemissionen	Nicht zutreffend
KLIMAAANPASSUNG (GRI 416 KUNDENGESUNDHEIT UND - SICHERHEIT)		
	GRI 3-3 Management des wesentlichen Themas	
	GRI 416-1 Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit	
	GRI 416-2 Verstöße im Zusammenhang mit den Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen auf die Gesundheit und Sicherheit	
KREISLAUFWIRTSCHAFT (GRI 301 MATERIALIEN, GRI 306 ABFALL)		
	GRI 3-3 Management des wesentlichen Themas	
	GRI 301-1 Eingesetzte Materialien nach Gewicht oder Volumen	Keine Informationen verfügbar
	GRI 301-2 Eingesetzte recycelte Ausgangsstoffe	Keine Informationen verfügbar
	GRI 301-3 Wiederverwertete Produkte und ihre Verpackungsmaterialien	Keine Informationen verfügbar
	GRI 306-1 Anfallender Abfall und erhebliche abfallbezogene Auswirkungen	
	GRI 306-2 Management erheblicher abfallbezogener Auswirkungen	
	GRI 306-3 Angefallener Abfall	
	GRI 306-4 Von Entsorgung umgeleiteter Abfall	Keine Informationen verfügbar

GRI Standard	Angabe	Auslassungsgrund / Kommentar
	GRI 306-5 Zur Entsorgung weitergeleiteter Abfall	
SCHUTZ DER UMWELT UND BIODIVERSITÄT (GRI 304 BIODIVERSITÄT)		
	GRI 3-3 Management des wesentlichen Themas	
	GRI 304-1 Eigene, gemietete und verwaltete Betriebsstandorte, die sich in oder neben Schutzgebieten und Gebieten mit hohem Biodiversitätswert außerhalb von geschützten Gebieten befinden	Keine Informationen verfügbar
	GRI 304-2 Erhebliche Auswirkungen von Aktivitäten, Produkten und Dienstleistungen auf die Biodiversität	Keine Informationen verfügbar
	GRI 304-3 Geschützte oder renaturierte Lebensräume	Keine Informationen verfügbar
	GRI 304-4 Arten auf der Roten Liste der Weltnaturschutzunion (IUCN) und auf nationalen Listen geschützter Arten, die ihren Lebensraum in Gebieten haben, die von Geschäftstätigkeiten betroffen sind	Keine Informationen verfügbar
SOZIALVERTRÄGLICHES WOHNEN		
	GRI 3-3 Management des wesentlichen Themas	
	Eigene Kennzahlen	
ATTRAKTIVE ARBEITSBEDINGUNGEN (GRI 401 BESCHÄFTIGUNG)		
	GRI 3-3 Management des wesentlichen Themas	
	GRI 401-1 Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	
	GRI 401-2 Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden	
	GRI 401-3 Elternzeit	
DIVERSITÄT, GLEICHBERECHTIGUNG UND INKLUSION (GRI 401 BESCHÄFTIGUNG, GRI 405 DIVERSITÄT UND CHANCENGLEICHHEIT)		
	GRI 3-3 Management des wesentlichen Themas	
	GRI 405-1 Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	
	GRI 405-2 Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern	
AUS- UND WEITERBILDUNG, CHANGE-KOMPETENZ (GRI 401 BESCHÄFTIGUNG)		
	GRI 3-3 Management des wesentlichen Themas	
	Eigene Kennzahlen	
ETHISCHES WIRTSCHAFTEN UND COMPLIANCE		
	GRI 3-3 Management des wesentlichen Themas	
	Eigene Kennzahlen	
NACHHALTIGE LIEFERKETTE (GRI 308 UMWELTBEWERTUNG DER LIEFERANTEN, GRI 414 SOZIALE BEWERTUNG DER LIEFERANTEN)		
	GRI 3-3 Management des wesentlichen Themas	
	GRI 308-1 Neue Lieferanten, die anhand von Umweltkriterien überprüft wurden	Keine Informationen verfügbar
	GRI 308-2 Negative Umweltauswirkungen in der Lieferkette und ergriffene Maßnahmen	Keine Informationen verfügbar
	GRI 414-1 Neue Lieferanten, die anhand von sozialen Kriterien überprüft wurden	Keine Informationen verfügbar
	GRI 414-2 Negative soziale Auswirkungen in der Lieferkette und ergriffene Maßnahmen	Keine Informationen verfügbar

GRI Standard	Angabe	Auslassungsgrund / Kommentar
KOMMUNIKATION UND GESELLSCHAFTLICHES ENGAGEMENT		
	GRI 3-3 Management des wesentlichen Themas	
	Eigene Kennzahlen	
ESG-RISIKOMANAGEMENT		
	GRI 3-3 Management des wesentlichen Themas	

GdW Index

GdW-Indikatoren	Auslassungsgrund
PERSPEKTIVE „NACHHALTIGES MANAGEMENT VON MIETER- UND MITGLIEDERBEZIEHUNGEN“	
GdW MB1: Vermietete eigene Wohnungen	Nicht zutreffend
GdW MB2: Marktanteil	Keine Informationen verfügbar
GdW MB3: Vermietungsquote	Nicht zutreffend
GdW MB4: Durchschnittsmiete im Bestand	
GdW MB5: Durchschnittsmiete bei Erstvermietung	Nicht zutreffend (gravierende regionale Unterschiede)
GdW MB6: Mietenstruktur	
GdW MB7: Betriebskostenquote	Keine Informationen verfügbar
GdW MB8: Durchschnittliche Mietvertragsdauer	
GdW MB9: Mieterfluktuation	
GdW MB: Mieterzufriedenheit	
PERSPEKTIVE „NACHHALTIGES BESTANDSMANAGEMENT“	
GdW BM1: Neubauquote	Nicht zutreffend
GdW BM2: Modernisierungsintensität	Nicht zutreffend
GdW BM3: Anteil seit 1990 energetisch voll- bzw. teilmodernisierter Wohnungen	
GdW BM4: Instandhaltungsintensität	Nicht zutreffend
GdW BM5/6: Energieintensität des Gebäudebestands	
GdW BM7: Anteil regenerativer Energieträger an der Wärmeversorgung	
GdW BM8/9: CO ₂ -Intensität im Gebäudebestand	
GdW BM10: Anteil barrierefreier Wohnungen im Bestand	
GdW BM11: Anteil barrierefreier Wohnungen im Neubau	
GdW BM: Verhältnis von Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand zu Abschreibungsaufwand	Keine Informationen verfügbar
PERSPEKTIVE „NACHHALTIGES PERSONALMANAGEMENT“	
GdW PE1: Anzahl der Mitarbeiter	
GdW PE2: Altersstruktur der Mitarbeiter	
GdW PE3: Anteil weiblicher/männlicher Mitarbeiter	
GdW PE4: Anteil der Mitarbeiter mit Schwerbehindertenstatus	
GdW PE5: Qualifikationsstruktur der Belegschaft	Nicht zutreffend
GdW PE6: Unternehmenszugehörigkeit	
GdW PE7: Teilzeitquote	
GdW PE8: Ausbildungsquote	
GdW PE9: Übernahmequote	
GdW PE10: Weiterbildungsintensität	
GdW PE11: Abwesenheitsquote	
GdW PE12: Mitarbeiterfluktuation	
PERSPEKTIVE „NACHHALTIGES QUARTIERSMANAGEMENT“	
GdW QM1: Quartiers- bzw. stadtteilbezogener Marktanteil	Als nicht wesentlich bewertet

GdW-Indikatoren	Auslassungsgrund
GdW QM2: Finanzielle Förderung lokaler Nachbarschaften	
GdW QM3: Finanzielle Förderung von Maßnahmen zur Verbesserung des baulichen Wohnumfelds	
GdW QM4: Soziale Kooperationen	
PERSPEKTIVE „NACHHALTIGES MANAGEMENT UNTERNEHMENSINTERNER GESCHÄFTSPROZESSE“	
GdW GP1: Energieverbrauch des Unternehmens	
GdW GP2: Energieintensität des Unternehmens	
GdW GP3: Anteil erneuerbarer Energien an der Energieversorgung des Unternehmens	
GdW GP4: CO ₂ -Emissionen des Unternehmens	
GdW GP5: CO ₂ -Intensität des Unternehmens	
GdW GP6: Wasserverbrauch des Unternehmens	Als nicht wesentlich bewertet
GdW GP7: Wasserintensität des Unternehmens	Als nicht wesentlich bewertet

Glossar

audit berufundfamilie

Freiwilliges, strategisches Managementinstrument, das durch die kooperative Erarbeitung von Zielen und die regelmäßige Überprüfung des Fortschritts zur besseren Vereinbarkeit von Beruf und Familie beiträgt. Initiiert durch die gemeinnützige Hertie-Stiftung zur Umsetzung einer nachhaltigen familien- und lebensphasenbewussten Personalpolitik.

Compliance

Compliance beschreibt die Regeltreue (auch Regelkonformität) von Unternehmen, also die Einhaltung von Gesetzen, Richtlinien und freiwilligen Kodizes.

Corporate Social Responsibility (CSR)

Gesellschaftliche Verantwortung von Unternehmen als Teil des nachhaltigen Wirtschaftens, die ökonomische, soziale und umweltbezogene Auswirkungen der jeweiligen gesamten Wertschöpfungskette betrifft. Entsprechend der EU-CSR-Richtlinie umfasst CSR alle entsprechenden Leistungen im Kerngeschäft: Arbeitsbedingungen, Umweltschutz, Verbraucherschutz, integrierte Produktpolitik und sozialökologische Standards in der Zulieferkette.

Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen DGNB e. V.

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) ist eine Non-Profit-Organisation. Seit ihrer Gründung im Jahr 2007 engagiert sich die DGNB für die Förderung hochwertiger Gebäude und lebenswerter Quartiere, um eine nachhaltige gebaute Umwelt zu schaffen. Ihr Ziel besteht darin, den Bau- und Immobilienmarkt zu transformieren, indem sie ein angemessenes Qualitätsverständnis etabliert und verantwortungsvolles, nachhaltiges Handeln fördert.

Energieeinsparverordnung (EnEV)

Seit 2002 geltende Umsetzungsverordnung des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG), die für Wohngebäude, Bürogebäude und gewisse Betriebsgebäude Mindestanforderungen für den Wärmeschutz und die Energieeffizienz festlegt. Die aktuelle EnEV trat am 1. Mai 2014 in Kraft und enthält unter anderem eine Verschärfung der Neubauanforderungen zum 1. Januar 2016.

Environmental-, Social- und Governance-Ansatz (ESG)

Der Environmental-, Social- und Governance-Ansatz, also Umwelt, Soziales und Unternehmensführung, ist international in Unternehmen und der Finanzwelt etabliert. Bei ESG steht die Frage im Vordergrund, ob und wie bei der unternehmerischen Praxis ökologische und soziale Aspekte sowie die Art der Unternehmensführung beachtet werden. Viele Rating- und Research-Agenturen für Nachhaltigkeit arbeiten mit dem ESG-Ansatz.

Global Reporting Initiative (GRI)

Nichtregierungsorganisation und Austauschplattform zum kontinuierlichen Dialog zur Unternehmensberichterstattung. Die GRI entwickelt Standards zur Nachhaltigkeitsberichterstattung, um die Qualität zu steigern und Informationen vergleichbar zu machen. Die GRI Standards haben sich international als Standard der nachhaltigen Berichterstattung etabliert.

Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol)

Weltweit meistgenutzter Leitfaden zur systematischen Erfassung von CO₂ und anderen Treibhausgasemissionen und zur Erstellung einer Treibhausgasbilanz. Das GHG Protocol wurde 1998 auf Grundlage des Treibhausgas-Berichtsprotokolls des Unternehmens BP entwickelt und durch das World Resources Institute (WRI) und das World Business Council for Sustainable Development (WBCSD) 2008 erweitert und 2011 aktualisiert. Es definiert die Grundprinzipien der Relevanz, Vollständigkeit, Konsistenz, Transparenz und Genauigkeit und lehnt sich dabei an Prinzipien der finanziellen Rechnungslegung an. Das GHG Protocol definiert Regeln zur organisationalen Abgrenzung einer Treibhausgasbilanz und zur operativen Abgrenzung mit der Einteilung der Emissionen in drei sogenannte „Scopes“.

GRI Angabe

Durch GRI definierte Leistungsangabe (auch „Key Performance Indicator KPI“), welche die unternehmerische Leistung in einem Themenfeld der Nachhaltigkeit erläutert und quantifiziert. Zusammengefasst werden dabei betriebliche Kenngrößen, die Erfolge beziehungsweise Misserfolge in dem jeweiligen Thema abbilden.

GRI Standards

Aktuelle Standards der GRI und verpflichtend ab Juli 2018 für Unternehmen, die nach GRI berichten. Der Schwerpunkt liegt auf der Bestimmung der Wesentlichkeit, der Einbindung der Stakeholder und den Managementansätzen zur Handhabung der wesentlichen Themen (Topics).

Internationale Arbeitsorganisation (ILO)

Die Internationale Arbeitsorganisation (IAO), auch bekannt als ILO (International Labour Organization) ist eine Sonderorganisation der Vereinten Nationen. Ihr Auftrag besteht darin, soziale Gerechtigkeit, Menschenrechte und Arbeitsrechte zu fördern, einschließlich der Bekämpfung des Menschenhandels.

Key-Performance-Indicator (KPI)

KPIs (Key Performance Indicators) sind messbare Kennzahlen, die Unternehmen verwenden, um den Fortschritt und den Erfolg bei der Erreichung ihrer Ziele zu verfolgen und zu bewerten. Sie dienen als Leistungsmaßstab, um die Effektivität einer Organisation, Abteilung oder eines Projekts zu messen.

Kleiner-2-Grad-Ziel

Das 2-Grad-Ziel beschreibt das Ziel der internationalen Klimapolitik, die globale Erwärmung auf deutlich unter zwei Grad Celsius, idealerweise auf 1,5 Grad Celsius, bis zum Jahr 2100 gegenüber dem Niveau vor Beginn der Industrialisierung zu begrenzen.

Lebenszyklusanalyse

Eine Lebenszyklusanalyse (auch genannt: Umwelt- oder Ökobilanz) ist eine systematische Analyse der Umweltwirkungen von Produkten während des gesamten Lebensweges – also von der Produktion, über die Nutzungsphase bis hin zur Entsorgung.

Nationaler Aktionsplan Wirtschaft und Menschenrechte (NAP)

Der "Nationale Aktionsplan für Wirtschaft und Menschenrechte der Bundesregierung" (NAP) etabliert klare Verantwortlichkeiten für deutsche Unternehmen, um die Menschenrechte zu wahren. Der NAP legt global einheitliche und überprüfbare Standards fest, die einen festen Rahmen für diese Verantwortlichkeiten bieten.

pme Familienservice

Der pme Familienservice ist ein privater Beratungs- und Vermittlungsdienst mit Niederlassungen in verschiedenen deutschen Großstädten. Er bietet umfassende Unterstützung für alle Arten der Kinderbetreuung (für nicht schulpflichtige Kinder) sowie für pflegebedürftige Angehörige, wenn Bedarf besteht.

Primärenergiebedarf

Der gesamte Energiebedarf (fp) eines Systems, der zum eigentlichen Endenergiebedarf an einem Energieträger die Energiemenge beinhaltet, die durch vorgelagerte Prozessketten bei der Gewinnung, Umwandlung und Verteilung des Energieträgers benötigt wird. Zur Ermittlung des Primärenergiebedarfs wird der entsprechende (End-)Energiebedarf unter Berücksichtigung der beteiligten Energieträger mit einem Primärenergiefaktor (PEF, fp) multipliziert. Der Primärenergiebedarf ist ein wichtiger Faktor zur Beurteilung der Energieeffizienz eines Gebäudes.

Primärenergieverbrauch

Tatsächlicher Energieverbrauch multipliziert mit einem Primärenergiefaktor (PEF, fp), der die Verluste, die bei der Erzeugung der Endenergie durch Umwandlung und Verteilung des Energieträgers aus der Primärenergie auftreten, beinhaltet.

Scopes 1-3

Aufschlüsselung der Treibhausgasemissionen nach dem GHG Protocol. Dabei werden in den einzelnen Betrachtungen die eigens erzeugten Treibhausgase erfasst (Scope 1), eingekaufte Energie, wie durch Energieverbrauch (Scope 2), und sämtliche übrigen Emissionen, die aus vor- und nachgelagerten Unternehmenstätigkeiten resultieren (Scope 3).

Second-Party-Opinion (SPO)

Eine SPO gibt Auskunft über den nachhaltigen Verwendungszweck eines grünen Schuldscheines. Dies erfolgt in erster Linie durch eine Einschätzung einer Ratingagentur zur tatsächlichen Mittelverwendung, aber auch zum Emittenten selbst. Hierdurch wird die Transparenz erhöht und die Glaubwürdigkeit der Emission gestärkt.

Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau e. V. (NaWoh)

Der Verein NaWoh e.V. (Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau) mit Sitz in Berlin entstand durch eine Kooperation von Verbänden der Immobilienwirtschaft, wohnungswirtschaftlichen Akademien und dem Mieterbund, um eine strukturierte Plattform für das Qualitätssiegel „Nachhaltiger Wohnungsbau“ zu schaffen. Als Resultat der Vereinsgründung erhalten interessierte Bauherren die Möglichkeit, eine Konformitätsprüfung durchlaufen zu lassen und somit das begehrte Qualitätssiegel für ihre Neubauten zu erlangen.

Vollzeitäquivalent (VZÄ)

Gibt die rechnerische Anzahl der Mitarbeiter:innen bei einer gemischten Personalbelegung mit Teilzeitbeschäftigten als Vollzeitstellen wieder.