

# *Konzern*

Finanzbericht 2023



UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE  
WOHNSTADT

# *Konzern-Lagebericht*

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

---



## *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 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:

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*

### **Konjunkturelle Weltlage: Hohe Inflationsraten, geldpolitische Straffung**

Die hohen Inflationsraten und die geldpolitische Straffung belasten die Weltkonjunktur. Zwar weisen die USA bis zuletzt ein robustes Wachstum auf, in China hingegen blieb das Wachstum trotz der Abkehr von der Null-Covid-Politik hinter den Erwartungen zurück. Die Konjunktur in den anderen fortgeschrittenen Volkswirtschaften und in den Schwellenländern ist zwar heterogen, aber insgesamt ebenfalls gedämpft. Das globale Bruttoinlandsprodukt expandierte in einigen fortgeschrittenen Volkswirtschaften wie den USA und Japan recht stark. Der Sachverständigenrat erwartet für 2023 und 2024 Wachstumsraten des globalen BIP von 2,7 % und 2,2 %.

→ Vgl. Jahresgutachten 2023/2024 des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, S. 19f

Der globale Warenhandel ging in der ersten Jahreshälfte 2023 gegenüber der zweiten Jahreshälfte 2022 um 1,9 % zurück, was vermutlich auf einen postpandemischen Nachholeffekt zurückzuführen ist.

→ Vgl. Jahresgutachten 2023/2024 des Sachverständigenrats, S. 19

Das Wachstum im Euro-Raum und im Vereinigten Königreich fiel dagegen deutlich schwächer aus. Die Wirtschaft im Euro-Raum dürfte erst im Jahr 2024 wieder etwas höhere Wachstumsraten erreichen. Für 2023 und 2024 erwartet der Rat im Euro-Raum ein BIP-Wachstum von ca. 0,6 % bzw. 1,1 %.

→ Vgl. Jahresgutachten 2023/2024 des Sachverständigenrats, S. 19f.

Die konjunkturelle Dynamik im Euro-Raum war im ersten Halbjahr 2023 schwach. Das BIP ist im zweiten Quartal 2023 preis-, kalender- und saisonbereinigt um 0,2 % leicht gestiegen, nachdem es im vierten Quartal 2022 und im ersten Quartal 2023 noch stagnierte. Im Vergleich zum Niveau vor der Pandemie im vierten Quartal 2019 lag das BIP im Euro-Raum im zweiten Quartal 2023 um 3,1 % höher, gegenüber dem vierten Quartal 2021 hat es um 2,0 % zugenommen. Das Wachstum war in den Mitgliedsstaaten jedoch unterschiedlich.

→ Vgl. Jahresgutachten 2023/2024 des Sachverständigenrats, S. 33

Die Erwerbslosenquote im Euro-Raum ging weiter zurück, allerdings gibt es deutliche Niveauunterschiede in den einzelnen Ländern. Im August 2023 betrug sie 6,4 % und war somit um 0,3 Prozentpunkte niedriger als im Vorjahresmonat. Gleichzeitig stieg die Beschäftigungsquote, die mit 61,3 % im zweiten Quartal 2023 einen historischen Höchstwert erreichte.

→ Vgl. Jahresgutachten 2023/2024 des Sachverständigenrats, S. 36

Die Quote der offenen Stellen ist rückläufig, bleibt aber nur leicht unter dem Höchstwert aus dem zweiten Quartal 2022. Der Sachverständigenrat geht davon aus, dass der Arbeitsmarkt wegen der hohen Zahl an offenen Stellen erst einmal angespannt bleibt. Das Wachstum der

Nominallöhne im Euro-Raum hat angezogen. Die Stundenlöhne sind im zweiten Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 5,9 % und im Vergleich zum Vorquartal um 0,8 % gewachsen. Die Tariflöhne sind im selben Zeitraum gegenüber dem Vorjahresquartal um 4,4 % gestiegen.

→ Vgl. Jahresgutachten 2023/2024 des Sachverständigenrats, S. 37



### **Deutsche Wirtschaft: Schwache Entwicklung während der Energiekrise**

Die deutsche Wirtschaftsleistung liegt derzeit nahezu auf demselben Niveau wie zu Beginn der Corona-Pandemie vor knapp vier Jahren. Deutschland verzeichnet damit seit Beginn der Pandemie das geringste Wachstum aller Volkswirtschaften des Euro-Raums. Zwar kam Deutschland zunächst noch vergleichsweise gut durch die Pandemie. Während der Energiekrise entwickelte sich die deutsche Wirtschaft jedoch sehr schwach.

→ Vgl. Jahresgutachten 2023/2024 des Sachverständigenrats, S. 1

Der Sachverständigenrat erwartet, dass das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 um 0,4 % zurückgeht. Hierfür ist insbesondere der Rückgang der inländischen Nachfrage verantwortlich, zum großen Teil bedingt durch den starken Rückgang der staatlichen Konsumausgaben zu Jahresbeginn 2023. Das außenwirtschaftliche Umfeld Deutschlands ist stark eingetrübt. Hierzu haben die weltweite geldpolitische Straffung und die schleppende Entwicklung in China beigetragen. Die Inflation in Deutschland ist gemessen am nationalen Verbraucherpreisindex (VPI) im Verlauf des Jahres 2023 deutlich zurückgegangen, von 8,7 % gegenüber dem Vorjahresmonat im Januar 2023 auf 4,5 % im September 2023. Dies ist größtenteils auf geringere Preissteigerungen bei den schwankungsanfälligen Gütergruppen Energie und Nahrungsmittel zurückzuführen. Die Kerninflation bleibt mit zuletzt 4,5 % jedoch weiterhin deutlich erhöht. Für das Jahr 2023 prognostiziert der Sachverständigenrat eine durchschnittliche Inflationsrate von 6,1 % und für das Jahr 2024 von 2,6 %.

→ Vgl. Jahresgutachten 2023/2024 des Sachverständigenrats, S. 4



### **Weiterhin Engpässe auf dem Arbeitsmarkt**

Die Engpässe am Arbeitsmarkt bleiben hoch, die konjunkturelle Schwäche spiegelt sich aber nicht in Arbeitslosenzahlen wider. Die Erwerbstätigkeit ist im zweiten Quartal 2023 gegenüber dem Vorquartal um 0,1 % (1. Quartal +0,2 %) gestiegen. Das ist auf einen Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung zurückzuführen, die mit 34,8 Millionen Personen einen neuen Höchststand erreichte. Die Arbeitslosenquote stieg im Vergleich zum Vorquartal leicht um 0,1 Prozentpunkte auf 5,6 %. Die Anzahl der gemeldeten Stellen ist im September 2023 zurückgegangen und setzt damit ihren Abwärtstrend fort. Die Einstellungsbereitschaft der Unternehmen ist ebenfalls gesunken.

→ Vgl. Jahresgutachten 2023/2024 des Sachverständigenrats, S. 63 f.

Die Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter mit deutscher Staatsangehörigkeit stagnierte im vergangenen Jahr und ist in den vergangenen Monaten zurückgegangen. 2024 werden zunehmend Geflüchtete aus der Ukraine dem Arbeitsmarkt zur Verfügung stehen. Demgegenüber steht die demografische Alterung, weshalb der Sachverständigenrat lediglich

mit einem schwachen Anstieg der Erwerbstätigenzahl und somit einem leichten Rückgang der Arbeitslosigkeit rechnet.

→ Vgl. Jahresgutachten 2023/2024 des Sachverständigenrats, S. 67

---

**Quelle:**

Wachstumsschwäche überwinden – in die Zukunft investieren: Jahresgutachten 2023/2024 des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung



## Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

### Wohnungsmarkt in Deutschland wächst weiter, Bedarf noch nicht gedeckt

Eine Trendstudie zu schreiben, in der wir bis ins Jahr 2040 blicken, erscheint vor dem Hintergrund der weitreichenden Veränderungen, die wir zurzeit erfahren, vermessen. Viele der aktuellen Krisen wirken dabei wie ein Katalysator. Sie verstärken Trends, weil sie unseren Blick auf die Welt verändern oder weil sie uns dazu bringen, schneller und konsequenter zu handeln als es ohne Krise der Fall wäre.

Deutschlands Bevölkerungszahl ist 2022, vor allem bedingt durch das Kriegsgeschehen in der Ukraine, deutlich um 1,3 % beziehungsweise 1,2 Mio. Personen gewachsen. Heute leben rund 4,1 Mio. Menschen mehr in Deutschland als noch 2010. Vom Bevölkerungswachstum profitierten jedoch nicht alle Regionen gleichermaßen. Bei rund ein Viertel der Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland haben zwischen 2010 und 2022 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 2022 um insgesamt 2,0 Mio. Einwohner gewachsen. Alle wachsenden Kreise zusammengenommen kommen auf ein Plus von 4,6 Mio. Einwohnern. Ausschlaggebend für die Zuwächse war die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2022 erreichte die Nettozuwanderung Deutschlands ein kriegsbedingtes Ausnahmeniveau von knapp 1,5 Mio. Personen. Langfristig, also im Mittel der Jahre 2010 bis 2022, sind im Saldo jährlich gut 500.000 Personen nach Deutschland zugewandert.

→ Vgl. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024, Seite 8



### Wunsch nach Eigenheim immer noch groß, Umland noch im Fokus

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

→ Vgl. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024, Seite 8



### **Es wird weniger gebaut**

Die Unternehmen des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft GdW investieren 2022 rund 19 Milliarden Euro, 4 % weniger als im Vorjahr, die Neubauinvestitionen brachen um 8,4 % ein. Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen gingen laut GdW 2022 erstmals seit langem deutlich zurück. Angesichts hoher Preissteigerung bei Baumaterial und Baupreisen, deutlich gestiegener Zinskosten sowie wachsender Unsicherheiten bezüglich öffentlicher Förderkonditionen fiel das Minus im Wohnungsbau mit 2,1 % stärker aus als in den übrigen Bausparten. Mit einem Volumen von 292 Mrd. Euro repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 62 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen nahm 2022 leicht zu und erreichte 295.300 Einheiten. Hier werden Vorzieheffekte deutlich, da Bauherren begonnene Projekte möglichst schnell über die Ziellinien bringen wollten. Bereits für 2023 wird ein deutlicher Einbruch der Fertigstellungen erwartet von -18 %. Bis 2025 dürfte die Zahl der neu gebauten Wohnungen auf einen Wert unter 200.000 Einheiten pro Jahr absacken.

Die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen bauten 2022 gut 32.000 neue Wohnungen. Auch hier eine Steigerung zum Vorjahr. Für das Jahr 2023 erwarten die Unternehmen einen Rückgang der Fertigstellungen um rund ein Viertel. Dann dürften von den GdW-Unternehmen lediglich 24.000 Wohnungen gebaut werden. Weiterhin entsteht zu wenig Wohnungsneubau. Nur 74 % der von der Bundesregierung angestrebten 400.000 Wohnungen pro Jahr wurden 2022 auch errichtet. Beim Mietwohnungsbau liegt die Bedarfsdeckung niedriger, und zwar bei lediglich 53 %, beim geförderten sozialen Mietwohnungsbau gar nur bei 23 % der angestrebten Zahl von 100.000 Sozialwohnungen im Jahr.

Der Neubau von 22.500 Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau reichte auch 2022 nicht aus, um das Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände zu stoppen. Laut GdW deutet sich hier eine leichte Trendwende an.

→ Vgl. [Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024, Seite 8](#)



### **Mieten stabil, Kostenfaktor Energie**

Laut GdW stiegen die Mieten im Bestand 2022 bundesweit im Mittel um 1,8 % und bleiben damit beständig. Betrachtet man jedoch die Neu- und Wiedervermietungsmieten, die in der Regel eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, ergibt sich ein anderes Bild. Hier erhöhten sich die Mieten deutschlandweit um 4 % auf durchschnittlich 9,66 EUR/m<sup>2</sup>. Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind die Energiepreise deutlich gestiegen. Die GdW-Unternehmen mussten ihre warmen Betriebskostenvorauszahlungen 2022 deutlich um 42 % erhöhen. Auch auf lange Sicht stiegen die Energiepreise deutlich schneller als die Nettokaltmieten. In den letzten 23 Jahren verteuerten sich die Energiekosten um 127 %. Die Nettokaltmieten stiegen dagegen nur um 35 %, bei einer Inflation von 56 %.

→ Vgl. [Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024, Seite 9](#)

## **Krieg und Energiekosten als Einschnitt**

Seit Anfang 2022 steht auch die Wohnungswirtschaft in der Bundesrepublik unter dem Eindruck der Krisen. Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den vergangenen zehn Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Das Neubauziel der Bundesregierung von 400.000 wird angesichts der abknickenden Wohnungsbaukonjunktur auf absehbare Zeit nicht erreicht. Damit dürfte sich die Nachfragesituation in den zuwanderungsstarken Regionen weiter deutlich verschärfen.

→ Vgl. [Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024, Seite 8f](#)

Laut Frühjahrsgutachten des Rates der Immobilienweisen zeigt sich der Wohnungsmarkt 2022 neuen Herausforderungen gegenüber. Der annähernd zeitgleiche drastische Anstieg der Baupreise und der Zinsen ließ viele Projektkalkulationen zerbröseln und regelrechte Angst kehrte unter den Wohnungsmarktakeuren ein. Von einem dramatischen Einbruch der Neubauaktivitäten, von einbrechender (Käufer-) Nachfrage nach Wohnungen, von einer Energie- und Baukrise, von einbrechenden Baufinanzierungen und von Stornierungswellen, die durch Deutschland branden, ist die Rede. Gleichzeitig trieb der brutale russische Angriffskrieg rund eine Million Ukrainer und insbesondere Ukrainerinnen allein nach Deutschland, zusätzlich zur normalen Zuwanderung. Entsprechend stieg die Nachfrage nach Wohnungen unerwartet und schnell an.

→ Vgl. [Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2023 des Rates der Immobilienweisen, S. 222](#)



## **Ausblick eher düster**

Die Prognosen für die künftige wirtschaftliche Entwicklung sind gegenwärtig mit besonders hoher Unsicherheit behaftet. Diese spiegelt sich in den aktuellen Prognosen verschiedener Institute und Institutionen wider, die für das Jahr 2023 ein BIP-Wachstum zwischen -0,7 % und 0,3 % vorhersagen. Inzwischen wird zunehmend von einer kurzen und milden Rezession ausgegangen, wenn sie denn überhaupt eintritt. Dass sich die Konjunkturaussichten zum Jahreswechsel derart aufgehellt haben, ist vor allem auf die Entwicklung der Energiepreise im Großhandel und der Inflation zurückzuführen. Sollte sich letztere weiter abschwächen, wären weniger Zinsschritte notwendig, was dem privaten Konsum, den Investitionen und der Bauwirtschaft zugutekämen. Sich verschlechternde Finanzierungsbedingungen und steigende Baukosten führen zu Stornierungen und hoher Unsicherheit. Eine bedrohliche Verschlechterung der Lage ist gleichwohl wenig wahrscheinlich, da die Nachfrage nach Wohnraum hoch bleibt und sich nicht zuletzt in einem stärkeren Anstieg der Mieten ausdrückt. Mit nachlassendem Preisdruck im Zuge der Bewältigung der Lieferkettenprobleme und einer Normalisierung der Energie- und Rohstoffpreise sowie einer Stabilisierung des Zinsniveaus werden sich die Aussichten wieder verbessern. Angesichts von Überbewertungen auf lokalen Wohnungsmärkten sollten mögliche Preisrückgänge jedoch unter dem Aspekt der Finanzstabilität genauer beobachtet werden.

→ Vgl. [Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2023, S. 65](#)

Die nächsten Jahre werden im Hinblick auf die Krisen für den Wohnungsmarkt von Bedeutung sein. GdW-Präsident Axel Gedaschko schreibt im Vorwort zum „GdW Branchenbericht 9, Wohntrends 2040“: „Aktuell erlebt die Wohnungswirtschaft in vielerlei Hinsicht einen weitreichenden Vorzeichenwechsel. Nach mehr als einem Jahrzehnt mit

weitgehend stabilen Rahmenbedingungen sind zu den bereits bekannten Herausforderungen wie der Gestaltung des Klimawandels zahlreiche neue und in ihrer Kombination besonders komplexe Themen hinzugekommen. Sieht man sich die Wohntrendstudien der vergangenen Jahre an, wird deutlich, dass jetzt viele Effekte kumuliert zum Tragen kommen, die uns seit Jahren bekannt sind. Hier sind der demographische Wandel und der daraus resultierende Fachkräftemangel ebenso zu nennen wie das Thema Digitalisierung oder der starke Anstieg der Baukosten. Vor dem Hintergrund der aktuellen Krisenkumulation nehmen die bekannten Phänomene aber eine neue Dimension an.“

→ Vgl. GdW Branchenbericht 9, Wohntrends 2040, S. 3

---

**Quelle:**

Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW  
Wohntrends 2040, Branchenbericht 9 des GdW  
Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2023 des Rates der Immobilienweisen



## *3. Geschäftsverlauf in den einzelnen Sparten*

### **Wohnungsverwaltung**

Schwerpunkt unserer Tätigkeit im Berichtsjahr war die Bewirtschaftung der 72.558 (Vorjahr 71.110) eigenen Verwaltungseinheiten, davon 60.329 Wohnungen.

Im Ballungsraum Rhein/Main bleibt die Wohnungssuche für Menschen mit niedrigem Einkommen weiterhin schwierig. Verstärkt wird dies durch die anhaltend hohen Energiepreise, die relative hohe Inflation und den Auswirkungen durch Geflüchtete aus Krisenregionen 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 5,14 %. Die 3-Monats-Leerstände belaufen sich in Abhängigkeit der Situation der Teilmärkte auf durchschnittlich 1,3 % und resultieren insbesondere aus der Investitionstätigkeit.

Der stetig alternde Wohnungsbestand erfordert weiterhin hohe Bestandsinvestitionen. Im Berichtsjahr wurden einschließlich Eigenleistungen der Regiebetriebe 80,0 Mio. EUR für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewandt, davon Fremdkosten in Höhe von 75,5 Mio. EUR. In aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen wurden darüber hinaus 73,1 Mio. EUR mit einem Fremdkostenanteil von 68,6 Mio. EUR investiert. Die Investitionen je qm Wohnfläche betragen 37,22 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 37 Photovoltaikanlagen auf Dächern der Unternehmensgruppe.

Im Multimediabereich wurden im Jahr 2023 Dienstleistungen im Bereich Multimediasversorgung von mehreren Auftraggebern in Anspruch genommen. Wohnungen wurden gebührenpflichtig an das Breitbandnetz angeschlossen oder eine Versorgung mit TV- und Hörfunksignalen gewährleistet.

Aufgrund der gesetzlichen Neuregelung gemäß Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG) fällt zum 01.07.2024 die Umlagefähigkeit des TV-Anschlusses über die Betriebskosten weg.

Entsprechend hat die MET am 08.12.2023 nach intensiven Verhandlungen mit Vodafone ein weitreichendes Vertragswerk erfolgreich unterzeichnet, das der MET auch nach Wegfall der Umlagefähigkeit ab 01.07.2024 nachhaltig Einnahmen ermöglicht. Aus diesen Einnahmen wird auch der in den kommenden 10 Jahren umzusetzende Glasfaserausbau in den Beständen der NHW finanziert. Der Rahmenvertrag von 2014 wird mit Beginn dieses neuen Vertragswerks zum 30.06.2024 beendet.

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 2023 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 6.156 Wohnungen im Bestand der Unternehmensgruppe 19.677 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 2023 für ca. 46.000 WE erbracht.



## Rauchwarnmelder

Im Auftrag der Unternehmensgruppe hat die MET im April 2013 einen entsprechenden Rahmenvertrag mit Minol geschlossen. Dieser Rahmenvertrag wurde im Jahr 2023 gekündigt und die MET wurde durch die Geschäftsführung beauftragt das Geschäftsfeld Rauchwarnmelder in Eigenregie umzusetzen.

In allen rund 59.000 auszustattenden Wohnungen der Unternehmensgruppe sind Rauchwarnmelder installiert. Diese werden in den nächsten Jahren nach Beendigung der technischen Nutzungsdauer in Eigenregie durch neue Geräte getauscht und gewartet.



## Portfolioentwicklung

Im Rahmen der Portfolioentwicklung erfolgten im Jahr 2023 Einzelverkäufe von 29 Wohneinheiten. Blockverkäufe erfolgten keine. Restanten aus Einzelprivatisierung in Form von Einzelhäusern und Wohnungen werden in Abhängigkeit der Rahmenbedingungen weiterhin privatisiert.

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (NHW) verfolgt einen Erneuerungs- und Wachstumskurs. Dazu werden Neubauten im eigenen Bestand entwickelt.

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 weiterhin schwierig. Im Geschäftsjahr 2023 wurden 19 Eigentumswohnungen verkauft. Seit Vertriebsbeginn konnten insgesamt 26 Eigentumswohnungen veräußert werden.



## **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 483 Mietwohnungen für den eigenen Bestand begonnen. Davon wurden 45 Wohnungen aus dem Umlaufvermögen übernommen. Die kalkulierten Herstellungskosten für diese Investitionen belaufen sich auf rd. 170 Mio. EUR.

Insgesamt waren im Berichtsjahr 2023, 1.553 Wohneinheiten und 10 Gewerbeeinheiten für den eigenen Bestand im Bau. Weitere Projekte in Frankfurt am Main und Darmstadt befanden sich 2023 im Planungsprozess. Fertiggestellt werden konnten 556 Wohn- und 10 Gewerbeeinheiten mit einem Investitionsvolumen von rd. 173 Mio. EUR.



## **Neubautätigkeit – Umlaufvermögen**

Im Geschäftsjahr 2023 befanden sich 224 Eigentumswohnungen und 1 Gewerbeobjekt im Frankfurter Schönhofviertel im Bau. Weitere Neubaumaßnahmen in Frankfurt am Main befanden sich in der Planung.



## **Modernisierungstätigkeit u. Gebäudeaufstockungen – Anlagevermögen**

Bestandsinvestitionen setzen sich aus bestandserhaltenden Instandhaltungen und wertverbessernden aktivierungspflichtigen Modernisierungen zusammen. Bei der Modernisierung werden die Gebäude insbesondere energetisch ertüchtigt, die Ausstattung verbessert bzw. die Wohnungen in einen zeitgemäßen Zustand versetzt.

Für eine optimierte Planung wird das mehrjährige 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. Im Geschäftsjahr 2023 konnte die Modernisierung von insgesamt 892 Wohnungen erfolgreich abgeschlossen werden.

Um der anhaltenden Wohnungsnachfrage gerecht zu werden, werden neben der Neubautätigkeit Bestandserweiterungen durch Aufstockungen geprüft und vereinzelt umgesetzt. Im Berichtsjahr wurden 5,1 Mio. EUR, davon Fremdkosten in Höhe von 4,7 Mio. EUR, in Aufstockungsprojekte investiert und es konnten 23 Wohnungen durch Aufstockungen bezugsfertig hergestellt werden.



## **Stadtentwicklung**

Die Unternehmensgruppe ist treuhänderisch oder beratend an den Standorten Frankfurt am Main, Kassel und Weimar in über 118 Städten und Gemeinden tätig. Das Auftragsvolumen umfasst 219 (Vorjahr 224) 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 2023 Finanzierungsmittel von rd. 27,6 Mio. EUR (Vorjahr rd. 20,8 Mio. EUR) zur Verwendung.

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

### Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 252,7 Mio. EUR erhöht. Die Veränderungen im Anlagevermögen resultieren aus dem Anstieg des Sachanlagevermögens von 253,9 Mio. EUR und der Reduzierung des Umlaufvermögens (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) von 1,6 Mio. EUR.

Der Anstieg des Sachanlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus den um 145,6 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 245,3 Mio. EUR, demgegenüber gab es Abgänge in Höhe von 1,2 Mio. EUR aufgrund des Verkaufs von 29 Wohneinheiten sowie planmäßige Abschreibungen in Höhe von 82,4 Mio. EUR und außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von 16,0 Mio. EUR. Weiterhin erhöhten sich die Anlagen im Bau aufgrund der jährlichen Bautätigkeit von 170,4 Mio. EUR um 76,6 Mio. EUR auf 247,0 Mio. EUR.

Diesen Erhöhungen stand die Reduzierung der geleisteten Anzahlungen um 6,9 Mio. EUR gegenüber. Diese Reduzierung resultiert aus dem Zuwachs aus der jährlichen Bautätigkeit von 43,1 Mio. EUR reduziert um die Umbuchungsabgänge in Höhe von 50,0 Mio. EUR aufgrund von Bezugsfertigstellungen. Weiterhin reduzierten sich die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten um 2,3 Mio. EUR aufgrund planmäßiger Abschreibungen von 3,2 Mio. und Investitionen in die Geschäftsgebäude in Höhe von 0,9 Mio. EUR. Zudem haben sich die Bauvorbereitungskosten um 11,9 Mio. EUR erhöht.

Das Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,6 Mio. EUR. Wesentlich war der Abgang bei den flüssigen Mitteln von 14,1 Mio. EUR aufgrund der Reduzierung des Festgeld- und Tagesgeldbestandes. Weiterhin erhöhten sich die Grundstücke mit unfertigen Bauten um 16,2 Mio. EUR aufgrund des Baufortschritts von Eigentumswohnungen. Weiterhin erhöhten sich die unfertigen Leistungen um 9,5 Mio. EUR.

Das Eigenkapital des Konzerns hat sich um 18,6 Mio. EUR auf 1.215,3 Mio. EUR erhöht. Dies ist auf den Konzernjahresüberschuss des Jahres 2023 von 19,3 Mio. EUR bei einer

Dividendenausschüttung für das Jahr 2022 von 0,8 Mio. EUR zurückzuführen.

Die Rückstellungen reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahr um 43 TEUR. Dabei stehen dem Rückgang der Steuerrückstellungen um 1,5 Mio. EUR die Erhöhung bei den sonstigen Rückstellungen um 1,8 Mio. EUR gegenüber. Außerdem haben sich die Rückstellungen für Pensionen um 0,3 Mio. EUR reduziert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind um 159,4 Mio. EUR und die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind um 34,5 Mio. EUR aufgrund weiterer Darlehensaufnahmen angestiegen. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen stiegen um 3,5 Mio. EUR, ebenso stiegen die erhaltenen Anzahlungen um 23,5 Mio. EUR.



## Finanzlage

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2023 ist durch die Ergebnisverwendungen des Jahres 2022 von der Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage in Höhe von 0,7 Mio. EUR, der Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen in Höhe von 15,0 Mio. EUR sowie einem erzielten Jahresüberschuss in Höhe von 19,3 Mio. EUR geprägt. Die Eigenkapitalquote ist aufgrund der um 224,0 Mio. EUR gestiegenen Verbindlichkeiten gesunken und beträgt 36,0 % (Vorjahr 38,3 %).



## Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung:

Der Finanzmittelfonds hat sich im Geschäftsjahr 2023 von 126,6 Mio. EUR im Vorjahr um 14,2 Mio. EUR auf 112,4 Mio. EUR reduziert. Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelzufluss von 133,9 Mio. EUR (i. V. 101,3 Mio. EUR).

Die Investitionstätigkeit führte zu einem Mittelabfluss von insgesamt 310,3 Mio. EUR (i. V. 212,6 Mio. EUR), im Wesentlichen infolge von Auszahlungen für Investitionen in Grundstücke, Bestandsgebäude und Neubauten von insgesamt 319,7 Mio. EUR (i. V. 221,3 Mio. EUR) sowie für immaterielle Anlagen von 0,7 Mio. EUR. Diesen Auszahlungen stehen vor allem Einzahlungen für Kaufpreise aus Bestandsveräußerungen von 2,8 Mio. EUR (i. V. 6,9 Mio. EUR) sowie erhaltene Zinsen und Dividenden von insgesamt 5,9 Mio. EUR (i. V. 2,1 Mio. EUR) und Einzahlungen für Investitionszuschüsse von 1,3 Mio. EUR (i. V. 0,0 Mio. EUR) gegenüber.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit weist im Geschäftsjahr 2023 einen Mittelzufluss von 162,3 Mio. EUR (i. V. 126,9 Mio. EUR) aus. Den Darlehensaufnahmen von 273,9 Mio. EUR (i. V. 266,1 Mio. EUR) standen Tilgungen von 80,3 Mio. EUR (i. V. 114,4 Mio. EUR) gegenüber, davon 21,9 Mio. EUR (i. V. 28,9 Mio. EUR) für außerplanmäßige Tilgungen. Die gezahlten Zinsen betragen 30,8 Mio. EUR (i. V. 23,8 Mio. EUR). Wie im Vorjahr erfolgte die Auszahlung einer Dividende, unter Berücksichtigung von einzelnen Dividendenverzicht, an die Anteilseigner des Mutterunternehmens in Höhe von 0,8 Mio. EUR (i. V. 1,1 Mio. EUR).

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



## Ertragslage

Der Konzernjahresüberschuss im Jahr 2023 liegt mit 19,32 Mio. EUR rd. 3,57 Mio. EUR unter dem Vorjahreswert. Die Ursachen hierfür werden nachfolgend erläutert.

Die Umsatzerlöse liegen mit 439,91 Mio. EUR rd. 6,01 Mio. EUR über dem Vorjahr und lassen sich wie folgt erklären:

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung sind mit 426,36 Mio. EUR um 14,27 Mio. EUR gestiegen. Davon entfallen 10,77 Mio. EUR auf Sollmieten aufgrund von Neubauprojekten, Mieterhöhungen nach BGB §§557-§559 und Erhöhungen auf Grund Mieterwechseln sowie 0,19 Mio. EUR auf Grund geringere Erlösschmälerungen. Zudem sind die Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten im Zusammenhang mit höheren Energiepreisen um 2,81 Mio. EUR sowie 1,04 Mio. EUR aufgrund von sonstigen Positionen gestiegen.

Die Umsätze aus dem Verkauf von Grundstücken sind um 8,49 Mio. EUR auf 2,72 Mio. EUR gesunken, davon entfallen 3,95 Mio. EUR auf geringere Verkäufe Anlagevermögen und 4,5 Mio. EUR auf geringere Verkäufe Umlaufvermögen.

Des Weiteren sind die Erlöse aus Betreuungstätigkeiten um 0,20 Mio. EUR auf 6,58 Mio. EUR gestiegen.

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen liegen mit 3,26 Mio. EUR leicht über Vorjahr (+0,44 Mio. EUR).

Die Bestandsveränderungen haben sich um 2,40 Mio. EUR gegenüber Vorjahr verringert. Dies liegt insbesondere an den hohen Bestandserhöhungen im Umlaufvermögen im Jahr 2022.

Die aktivierten Eigenleistungen sind gegenüber Vorjahr um 3,67 Mio. EUR gestiegen, insbesondere aufgrund aktivierter Bauzinsen in Höhe von 3,08 Mio. EUR.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen 1,34 Mio. EUR unter Vorjahr. Grund hierfür war eine Rückstellungsauflösung für Gewährleistungen im Jahr 2022 in Höhe von 1,0 Mio. EUR.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind um 8,61 Mio. EUR zum Vorjahr gesunken. Während die Betriebskosten um 5,63 Mio. EUR aufgrund höherer Energiepreise sowie Einstellung einer Rückstellung für CO<sub>2</sub>- Abgaben in Höhe von 2,05 Mio. EUR gestiegen sind, sind die Instandhaltungskosten um 14,51 Mio. EUR gesunken. Grund hierfür sind geringere geplante Plan-Instandhaltungen von 9,52 Mio. EUR sowie eine höhere Aktivierung von modernisierungsbegleitender Instandhaltung in Höhe von 8,35 Mio. EUR. Dagegen sind die Kosten für den hydraulischen Abgleich um 5,50 Mio. EUR aufgrund von gesetzlichen Anforderungen gestiegen.

Die Aufwendungen aus Verkaufsgrundstücken sind um 10,52 Mio. EUR gesunken. Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen sind insbesondere aufgrund gestiegener Aufwendungen für Wärmelieferungen um 3,45 Mio. EUR gestiegen.

Der Personalaufwand ist gegenüber Vorjahr um 3,56 Mio. EUR gestiegen. Hierfür verantwortlich sind Tariferhöhungen, Lohndrift sowie Anstieg der Mitarbeiterkapazität (MAK) im Durchschnitt um rd. 35 auf rd. 842 MAK (inkl. Auszubildende).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 30,34 Mio. EUR rd. 1,05 Mio. EUR unter

dem Vorjahr. Der Rückgang begründet sich im Wesentlichen in den Kosten des Vorjahres für die Aktivitäten zum 100-jährigen Jubiläum der Nassauischen Heimstätte.

Das EBITDA liegt bei 151,47 Mio. EUR und somit 19,10 Mio. EUR über dem Vorjahr.

Die Abschreibungen sind aufgrund von Sonderabschreibungen und Aktivierung von Baukosten für Modernisierungen und Neubauten um 20,98 Mio. EUR gestiegen.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind um 6,48 Mio. EUR aufgrund Neuverschuldung und eines höheren Zinsniveaus angestiegen. Dagegen steht ein Anstieg der Zinserträge gegenüber dem Vorjahr um 3,11 Mio. EUR.

Die Erträge aus Beteiligungen sind um 0,69 Mio. EUR gestiegen.

Die Steuern liegen 0,99 Mio. EUR unter dem Vorjahr.

Der Jahresüberschuss liegt 14,12 Mio. EUR über dem Planwert für 2023. Hierfür sind insbesondere geringeren Kosten für Instandhaltung in Höhe von 22,14 Mio. EUR sowie geringere sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von 4,35 Mio. EUR verantwortlich. Dagegen liegen die Abschreibungen 12,89 Mio. EUR, insbesondere aufgrund von Sonderabschreibungen, über Plan.



## **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 anspruchsvollen wirtschaftlichen Umfeld, geprägt von wachsenden Unsicherheiten auf den globalen und regionalen Märkten, inflationär steigenden Bau- und Energiekosten sowie Zinssteigerungen am Kapitalmarkt, bewertet die Geschäftsführung den Geschäftsverlauf im Geschäftsjahr und die Lage des Konzerns 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 Compliance-Management-System 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. Potenzielle Risiken aus möglichen Compliance-Verstößen werden ebenfalls systemunterstützt erfasst und bewertet und so in die Risikogesamtbewertung einbezogen. Verantwortlich für die Risikobewertung hierzu ist der Compliance-Beauftragte der Unternehmensgruppe. Ereignisse, die die Rechte und den Schutz von personenbezogenen Daten betreffen werden bei kritischer Bewertung durch den Datenschutzbeauftragten, bzw. die interne Datenschutzkoordinatorin, ebenfalls im Risikomanagement abgebildet.

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, Ermittlungen ggf. durch den Compliance-Beauftragten der Unternehmensgruppe. Dieser steht auch für Beratungen zur Verfügung und führt ggf. einzelne Unterweisungen oder Schulungen für Beschäftigte durch. Maßnahmen entsprechend dem Geldwäschegesetz und das Hinweisgebersystem gem. dem Hinweisgeberschutzgesetz werden ebenfalls durch den Compliance-Beauftragten der Unternehmensgruppe verantwortet.



## Risiken

Die nachfolgenden Risiken sind für die Gesellschaft relevant:

### **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.

Das nach umfänglicher Diskussion der unterschiedlichen Interessenträger am 23. Juni 2021 vom Bundestag beschlossene und am 01.12.2021 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 01.12.2021 bedarf einer grundsätzlichen Neuausrichtung und -etablierung eines tragfähigen Geschäftsmodells spätestens zum Juli 2024.

Die MET hat im Geschäftsjahr unter Beteiligung einer externen Rechtsanwaltskanzlei sowie einer in diesem Marktsegment erfahrenen Beratungsgesellschaft neues Geschäftsmodell zu entwickelt, 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.



### **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. Derzeit werden diesbezüglich keine Risiken gesehen.

Der Markt ist derzeit jedoch weiterhin starken Unsicherheiten ausgesetzt. Inflation sowie Zins- und Kostensteigerungen führen zu Verteuerungen am Bau und Konsumzurückhaltung bei den Verbrauchern. Verstärkt werden diese Unsicherheiten durch Unsicherheiten als Resultat aus dem Krieg in der Ukraine. Dies kann sich auf die Konjunktur auswirken und in einer weiteren Eintrübung des Marktes resultieren. Möglich sind Mieteinbußen, auch aufgrund nicht erstatteter Betriebskosten.

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 Bebauung im Anlagevermögen entwickelt. 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.

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 TKMoG 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 für die Zukunft 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 gegebenenfalls 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**

Die wirtschaftlich schwierige Lage des Vorjahres scheint sich fortzusetzen. So prognostizieren die „Wirtschaftsweisen“ ein wirtschaftliches Wachstum von 0,7 % und einen leichten Rückgang der Inflation auf 2,6 %.

Seit Ende 2023 sind die Anleger in einer Zinssenkungseuphorie. Mit einer Senkung der Leitzinsen durch die EZB wird frühestens im Sommer 2024 gerechnet. Die Entwicklung der Inflation wird ein wichtiges Thema sein; mit einer Erreichung des Inflationsziels der EZB wird erst 2026 gerechnet. Die Lage am Immobilienmarkt wird voraussichtlich schwierig bleiben. (<https://www.helaba.com/de/research/#Maerkte-und-Trends-Jahresausblick>).

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 sowie Marktwertentwicklungen.

Insgesamt geht die Geschäftsführung von keinen bestandsgefährdenden Risiken aus.

# Chancen

Die nachfolgenden Chancen sind für die Unternehmensgruppe relevant:



## **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 und in Verbindung mit einem gezielten und energetischen Neubau somit die Nachhaltigkeit des Bestandes sichern.

Für das Jahr 2024 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.



## **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 wurde im Jahr 2023 zum zweiten Mal, nach 2017/18, fortgeschrieben. Messbare Ziele im Bereich Klimaschutz und Kreislaufwirtschaft wurden ergänzt und ein Maßnahmenplan für die Jahre 2023 ff. entwickelt. Die Nachhaltigkeitsstrategie bildet, gemeinsam mit anderen Teilstrategien, die Gesamtstrategie der NHW. Die ökologische Nachhaltigkeit stellt zudem mit Fokus auf klimagerechte Energieversorgung und der Fortschreibung der Klimastrategie zur Erreichung von Klimaneutralität bis 2045 eines der drei übergeordneten Unternehmensziele dar. Die Klimastrategie wurde nach der Erstformulierung 2018/19 im Jahr 2022 umfassend fortgeschrieben und im Dezember 2022 dem Aufsichtsrat vorgestellt. Hieraus und aus der Verabschiedung des novellierten GEG resultiert die Aufgabe, die Klimastrategie erneut bis Ende 2024 fortzuschreiben. Ziel ist es, die Erreichung der Klimaziele durch Verminderung des bestehenden Finanzierungsdeltas greifbarer zu machen.

Das Nachhaltigkeitsmanagement wurde 2015 in der NHW implementiert und 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. Im Kompetenzzentrum Nachhaltigkeitsmanagement sind zum Stichtag 31.12.2023 neun Mitarbeitende tätig. Die Geschäftsstelle der Initiative Wohnen.2050 e. V. ist ebenfalls hier angesiedelt. Deren Tätigkeit ist über einen Geschäftsbesorgungsvertrag geregelt, welcher u.a. die Rückvergütung der eingesetzten Personalressourcen sicherstellt.

Wir erheben jährlich rd. 170 Indikatoren zur Umsetzung und Steuerung unserer nachhaltigen Entwicklung. Transparenz zu unseren Aktivitäten ermöglichen wir über die jährliche Veröffentlichung des Nachhaltigkeitsberichts im Unternehmensbericht. Als KPIs aus dem Unternehmensbericht 2022 sind hier zu nennen:

- 69 % CO<sub>2</sub>-Einsparung durch Modernisierung, wodurch sich die CO<sub>2</sub>-Emissionen dieser Gebäude um etwa 2.000 t pro Jahr reduzieren
- 25,8 kg/m<sup>2</sup>a CO<sub>2</sub>-Intensität des gesamten Bestandes
- Steigerung der Erneuerbaren-Energien- und Fernwärme-Quote in der Vollmodernisierung des Geschäftsjahres auf 93 %

Neben der internen Tätigkeit wirkt das Kompetenzzentrum Nachhaltigkeitsmanagement auch als Multiplikator für Klimaschutz durch die Initiative Wohnen.2050. Diese wurde Anfang 2020 auf Betreiben der NHW in Berlin gegründet und 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 216 Wohnungsunternehmen und zwölf 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 115 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. Der jährlich veröffentlichte Praxisbericht mit einer online-Version und einer Printauflage von 2.400 Exemplaren wird vom GdW an die Bundestagsabgeordneten verteilt und findet große Resonanz in der Wohnungswirtschaft und der Fachwelt.

---

**Quellen:**

Nachhaltigkeitsbericht 2022 der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt  
Praxisbericht 2023/2024 der Initiative Wohnen.2050



## *7. Prognosebericht*

Das Bestandsinvestitionsprogramm wird auch in den kommenden Jahren auf hohem Niveau fortgesetzt. Im Jahr 2024 sind in der Unternehmensgruppe Kosten für Instandhaltung in Höhe von 84,4 Mio. EUR (Fremdkosten u. Handwerkerservice) sowie Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 104,5 Mio. EUR (Fremdkosten u. Eigenleistungen) geplant. Diese Modernisierungsmaßnahmen entsprechen der geplanten Modernisierung inkl. dem energetischen Modernisierungsprogramm aus der Eigenkapital-Erhöhung. 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 gefestigt. Flankiert werden die baulichen Erneuerungsinvestitionen durch Maßnahmen der sozialen Stabilisierung der Siedlungsstrukturen im Rahmen von Quartiersentwicklungen unter möglicher Inanspruchnahme des Programms „Sozialer Zusammenhalt“.

● Ziel der Unternehmensgruppe ist ein klimaneutraler Bestand gemäß Klimastrategie bis 2045. Aufgrund der Baupreissteigerungen, den Entwicklungen auf den Finanzmärkten sowie den stetig steigenden gesetzlichen Anforderungen an unsere Wohnungsbestände ist ein Umdenken in der Investitionstätigkeit erforderlich, ganzheitliche Modernisierungen sind portfoliostrategisch wünschenswert, aber mit Blick auf die Wohnungsbestandsgröße in Summe nicht leistbar. So werden zukünftig vermehrt sogenannte geringinvestive Maßnahmen zum Einsatz kommen, die den Fokus auf Umstellung zu fossilfreien Energieträgern bzw. Vermeidung von Treibhausgasemissionen (CO<sub>2</sub>) haben.

Die Neubautätigkeit im Wohnungsbau im Jahr 2024 beläuft sich gemäß aktueller Planung auf einen Baubeginn von 511 Wohnungen und 6 Gewerbeeinheiten für den eigenen Bestand. Die kalkulierten Herstellkosten betragen 299 Mio. EUR. Weiterhin ist der Baubeginn von 125 Wohnungen und im Umlaufvermögen geplant.

Die Veräußerung von Wohnungen des Anlagevermögens erfolgt nur noch im Rahmen von Einzelprivatisierungen entweder an Mieter oder leerstehender Wohnungen des Restverkaufsbestandes am freien Markt. Die Veräußerung von Eigentumswohnungen des Umlaufvermögens wird sich vermutlich auch 2024 als schwierig fortsetzen.

Die Ertragslage wird trotz Inflation und weiterhin hohen Zinsen als solide beurteilt. Die Leerstandsentwicklung wird weiter rückläufig prognostiziert.

Für das Geschäftsjahr 2024 wird gemäß der aktuellen Planung mit einem Konzernjahresüberschuss von 26,3 Mio. EUR gerechnet.

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

●

|                                    | IST<br>2023 | Plan<br>2024 |
|------------------------------------|-------------|--------------|
| Sollmieten                         | 310,7       | 323,6        |
| Erlösschmälerungen                 | 10,9        | 10,3         |
| Instandhaltungsaufwendungen        | 75,5        | 77,7         |
| Personalaufwand                    | 76,1        | 83,6         |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 30,3        | 34,7         |
| Zinsaufwendungen                   | 31,3        | 38,0         |
| <b>KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS</b>     | <b>19,3</b> | <b>26,3</b>  |

● Die Eigenkapitalquote für das folgende Geschäftsjahr wird aufgrund der geplanten Investitionen bei rd. 35,2 % 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 24 % und bei der Geschäftsführung unverändert bei 33 %. In der 2. Führungsebene ist der Frauenanteil gleichfalls unverändert bei 31 %. In der 3. Führungsebene ist der Frauenanteil von 31 % auf 30 % leicht gesunken.

Frankfurt am Main, den 05. April 2024

**Dr. Thomas Hain**

**Monika Fontaine-Kretschmer**

**Dr. Constantin Westphal**

KONZERN

# *Corporate Governance Bericht*

mit Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2023  
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 2023 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 mit Beschluss des Tagesordnungspunktes 10 vom 13.12.2023 die Durchführung der Qualitäts- und Effizienzprüfung im ersten Quartal 2024 beschlossen.  |
| 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 Aufsichtsratsstätigkeiten oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern gegenüber der Gesellschaft (d. h. dem Aufsichtsratsvorsitzenden) kundzutun und zu erläutern, warum hierdurch keine Interessenkonflikte entstehen.<br>Im Geschäftsjahr 2023 ist jedes Aufsichtsratsmitglied dieser Verpflichtung nachgekommen.<br>Herr Prof. Dr. Marcus Gwechenberger, Herr Oberbürgermeister 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            | 233.225,37 €  | 51.000,00 €          | 9.000,00 €           | - Dienstwagen<br>- jährlicher<br>Versorgungsbeitrag<br>i.H.v. 35.000,00 € | 328.225,37 €                       |
| Frau Monika Fontaine-Kretschmer | 209.979,00 €  | 42.450,00 €          | 6.000,00 €           | - Dienstwagen<br>- jährlicher<br>Versorgungsbeitrag<br>i.H.v. 35.000,00 € | 293.429,00 €                       |
| Herr Dr. Constantin Westphal    | 209.979,00 €  | 45.000,00 €          | 4.910,00 €           | - Dienstwagen<br>- jährlicher<br>Versorgungsbeitrag<br>i.H.v. 35.000,00 € | 294.889,00 €                       |

Im Jahr 2023 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<br>(inkl. Ausschüsse /<br>Tochtergesellschaften) |
|---|---|
| Staatsminister Tarek Al-Wazir                           | 720,00 €  |
| Herr Jens Bersch  | 720,00 €  |
| Stadtrat Prof. Dr. Marcus Gwechenberger (ab 01.09.2023) | 0,00 €*   |
| Herr Oliver Baltes                                      | 720,00 €  |
| Ministerialrätin Dagmar Brinkmann                       | 400,00 €  |
| Ministerialdirigent Dr. Michael Bruder                  | 240,00 €  |
| Herr Ulrich Caspar                                      | 320,00 €  |
| Ministerialdirigent Elmar Damm                          | 320,00 €  |
| Herr Uwe Eckart   | 240,00 €  |
| Frau MdL Hildegard Förster-Heldmann                     | 240,00 €  |
| Frau MdL Birgit Heitland (ab 12.04.2023)                | 0,00 €  |
| Oberbürgermeister Mike Josef (bis 01.09.2023)           | 0,00 €  |
| Herr Guido Jurock                                       | 160,00 €  |
| Regierungsdirektor Dr. Johannes Kalusche                | 560,00 €  |
| Herr MdL Heiko Kasseckert                               | 240,00 €  |
| Herr Wolfgang Koberg                                    | 400,00 €  |
| Stadtverordneter Sebastian Papke                        | 560,00 €  |
| Ministerialrat Dr. Frank Roland                         | 960,00 €  |
| Frau Simone Stock                                       | 240,00 €  |
| Herr Ulrich Türk  | 560,00 €  |
| Stadträtin Elke Voitl                                   | 480,00 €  |
| Regierungspräsident Mark Weinmeister                    | 240,00 €  |

\*) verzichtet auf das Sitzungsgeld

## *Anteil der Frauen im Aufsichtsrat (Nr. 6.1)*

Der Aufsichtsrat bestand zum 31.12.2023 aus 21 Mitgliedern. Dem Aufsichtsrat gehörten 5 Frauen an. Der Frauenanteil betrug also 23 v. H.

# Bilanz

zum 31.12.2023

| AKTIVA  |                  | 31.12.2023              | 31.12.2022              |
|---|------------------|-------------------------|-------------------------|
|   | EUR              | EUR                     | EUR                     |
| <b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>  |                  |                         |                         |
| <b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>                             |                  |                         |                         |
| entgeltlich erworbene Software  |                  | 1.244.632,00            | 801.622,00              |
| <b>II. SACHANLAGEN</b>  |                  |                         |                         |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten             | 2.428.656.024,81 |                         | 2.283.019.601,75        |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche mit Geschäfts- und anderen Bauten | 104.138.583,87   |                         | 106.440.197,13          |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten                | 33.461.778,09    |                         | 7.486.036,40            |
| 4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter                                | 972.729,02       |                         | 972.729,02              |
| 5. Bauten auf fremden Grundstücken                                      | 158.880,99       |                         | 7.445,29                |
| 6. technische Anlagen   | 10.825.516,72    |                         | 10.082.032,06           |
| 7. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                   | 7.219.320,35     |                         | 5.098.534,88            |
| 8. Anlagen im Bau   | 246.938.544,64   |                         | 170.368.644,67          |
| 9. Bauvorbereitungskosten   | 34.143.999,96    |                         | 22.248.139,88           |
| 10. geleistete Anzahlungen  | 104.942.320,60   |                         | 111.838.162,34          |
|   |                  | <b>2.971.457.699,05</b> | <b>2.717.561.523,42</b> |
| <b>III. FINANZANLAGEN</b>   |                  |                         |                         |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen                                   | 215.600,00       |                         | 215.600,00              |
| 2. Beteiligungen  | 548.477,61       |                         | 556.070,29              |
| 3. Wertpapiere des Anlagevermögens                                      | 41.270.074,79    |                         | 41.270.074,79           |
| 4. sonstige Ausleihungen  | 62.021,48        |                         | 72.136,18               |
|   |                  | <b>42.096.173,88</b>    | <b>42.113.881,26</b>    |
|   |                  | <b>3.014.798.504,93</b> | <b>2.760.477.026,68</b> |
| <b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>  |                  |                         |                         |
| <b>I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE</b>          |                  |                         |                         |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten                | 43.324.379,84    |                         | 63.284.548,96           |
| 2. Bauvorbereitungskosten   | 2.817.049,57     |                         | 3.130.761,41            |
| 3. unfertige Erschließungsmaßnahmen                                     | 2.515.543,16     |                         | 2.515.543,16            |
| 4. Grundstücke mit unfertigen Bauten                                    | 43.365.980,46    |                         | 27.179.841,79           |
| 5. unfertige Leistungen   | 125.407.037,47   |                         | 115.901.575,08          |
| 6. andere Vorräte   | 3.346.077,40     |                         | 2.192.743,80            |
|   |                  | <b>220.776.067,90</b>   | <b>214.205.014,20</b>   |
| <b>II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>                |                  |                         |                         |
| 1. Forderungen aus Vermietung   | 5.367.660,63     |                         | 4.015.154,89            |
| 2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken                             | 1.263.905,41     |                         | 1.398.430,72            |
| 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit                                  | 1.821.322,57     |                         | 1.735.062,97            |
| 4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                           | 59.393,15        |                         | 43.649,94               |
| 5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen                             | 66.331,95        |                         | 69.855,74               |
| 6. sonstige Vermögensgegenstände  | 14.273.681,54    |                         | 10.217.761,34           |
|   |                  | <b>22.852.295,25</b>    | <b>17.479.915,60</b>    |
| <b>III. FLÜSSIGE MITTEL</b>   |                  |                         |                         |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten                            |                  | 112.553.441,88          | 126.616.194,70          |
|   |                  | <b>356.181.805,03</b>   | <b>358.301.124,50</b>   |
| <b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>                                    |                  |                         |                         |
|   |                  | <b>2.762.345,89</b>     | <b>2.280.749,20</b>     |
|   |                  | <b>3.373.742.655,85</b> | <b>3.121.058.900,38</b> |

| PASSIVA  |                  | 31.12.2023              | 31.12.2022              |
|--|------------------|-------------------------|-------------------------|
|  | EUR              | EUR                     | EUR                     |
| <b>A. EIGENKAPITAL</b>                                       |                  |                         |                         |
| <b>I. GEZEICHNETES KAPITAL</b>                               |                  | <b>127.430.070,00</b>   | <b>127.430.070,00</b>   |
| <b>II. KAPITALRÜCKLAGE</b>                                   |                  | <b>392.821.008,48</b>   | <b>392.821.008,48</b>   |
| <b>III. GEWINNRÜCKLAGE</b>                                   |                  |                         |                         |
| 1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage                        | 66.990.875,13    |                         | 66.263.246,48           |
| 2. Bauerneuerungsrücklage                                    | 200.469.270,65   |                         | 200.469.270,65          |
| 3. andere Gewinnrücklagen                                    | 340.162.325,39   |                         | 325.119.668,44          |
|  |                  | <b>607.622.471,17</b>   | <b>591.852.185,57</b>   |
|  |                  | <b>1.127.873.549,65</b> | <b>1.112.103.264,05</b> |
| <b>IV. BILANZGEWINN</b>                                      |                  | <b>71.464.763,25</b>    | <b>69.269.857,10</b>    |
|  |                  | <b>1.199.338.312,90</b> | <b>1.181.373.121,15</b> |
| <b>V. ANTEILE ANDERER GESELLSCHAFTER</b>                     |                  | <b>15.913.793,56</b>    | <b>15.327.281,31</b>    |
|  |                  | <b>1.215.252.106,46</b> | <b>1.196.700.402,46</b> |
| <b>B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE</b>             |                  | <b>1.296.019,98</b>     | <b>0,00</b>             |
| <b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>                                     |                  |                         |                         |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 7.800.748,00     |                         | 8.144.899,00            |
| 2. Steuerrückstellungen                                      | 144.045,03       |                         | 1.669.621,80            |
| 3. sonstige Rückstellungen                                   | 31.754.206,16    |                         | 29.927.391,35           |
|  |                  | <b>39.698.999,19</b>    | <b>39.741.912,15</b>    |
| <b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>                                  |                  |                         |                         |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten              | 1.403.925.046,01 |                         | 1.244.532.389,26        |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern          | 487.889.921,61   |                         | 453.346.490,46          |
| 3. erhaltene Anzahlungen                                     | 161.411.010,26   |                         | 137.908.771,20          |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung                          | 12.150.336,38    |                         | 9.341.272,64            |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen          | 15.330.079,19    |                         | 11.805.191,78           |
| 6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen       | 6.124.049,09     |                         | 5.816.846,49            |
| 7. sonstige Verbindlichkeiten                                | 1.682.176,70     |                         | 1.801.977,62            |
|  |                  | <b>2.088.512.619,24</b> | <b>1.864.552.939,45</b> |
| <b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>                         |                  | <b>28.982.910,98</b>    | <b>20.063.646,32</b>    |
|  |                  | <b>3.373.742.655,85</b> | <b>3.121.058.900,38</b> |

# Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

|  |                | 31.12.2023            | 31.12.2022            |
|--|----------------|-----------------------|-----------------------|
|  | EUR            | EUR                   | EUR                   |
| <b>1. UMSATZERLÖSE</b>   |                |                       |                       |
| a) aus der Hausbewirtschaftung   | 426.355.152,43 |                       | 412.087.221,09        |
| b) aus Verkauf von Grundstücken  | 2.715.299,00   |                       | 11.201.586,00         |
| c) aus Betreuungstätigkeit   | 6.577.614,35   |                       | 6.782.469,82          |
| d) aus anderen Lieferungen und Leistungen  | 3.263.968,15   |                       | 2.825.758,59          |
|  |                | <b>438.912.033,93</b> | <b>432.897.035,50</b> |
| <b>2. ERHÖHUNG DES BESTANDES AN ZUM VERKAUF BESTIMMTEN GRUNDSTÜCKEN MIT FERTIGEN UND UNFERTIGEN BAUTEN SOWIE UNFERTIGEN LEISTUNGEN</b> |                | <b>29.538.019,46</b>  | <b>31.936.405,25</b>  |
| <b>3. ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN</b>  |                | <b>15.595.988,75</b>  | <b>11.929.228,44</b>  |
| <b>4. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE</b>  |                | <b>2.492.372,59</b>   | <b>3.831.060,33</b>   |
| <b>5. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>   |                |                       |                       |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung  | 196.600.054,89 |                       | 205.213.696,91        |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke  | 21.083.395,53  |                       | 31.598.574,56         |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen  | 10.915.264,80  |                       | 7.462.240,76          |
|  |                | <b>228.598.715,22</b> | <b>244.274.512,23</b> |
| <b>6. PERSONALAUFWAND</b>  |                |                       |                       |
| a) Löhne und Gehälter  | 59.894.630,72  |                       | 57.678.118,49         |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung   | 16.233.727,48  |                       | 14.886.868,72         |
|  |                | <b>76.128.358,20</b>  | <b>72.564.987,21</b>  |
| <b>7. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN</b>                                     |                | <b>106.547.572,18</b> | <b>85.571.230,70</b>  |
| <b>8. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN</b>   |                | <b>30.341.080,07</b>  | <b>31.386.408,26</b>  |
| <b>9. ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN</b>  |                | <b>2.125.686,62</b>   | <b>1.440.180,84</b>   |
| <b>10. ERTRÄGE AUS ANDEREN WERTPAPIEREN UND AUSLEIHUNGEN DES FINANZANLAGEVERMÖGENS</b>   |                | <b>1.450,29</b>       | <b>1.696,63</b>       |
| <b>11. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE</b>  |                | <b>3.756.971,79</b>   | <b>647.785,21</b>     |
| <b>12. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN</b>  |                | <b>31.280.957,48</b>  | <b>24.797.608,48</b>  |
| <b>13. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG</b>  |                | <b>90.674,17</b>      | <b>1.042.058,02</b>   |
| <b>14. ERGEBNIS NACH STEUERN</b>   |                | <b>19.435.166,11</b>  | <b>23.046.587,30</b>  |
| <b>15. SONSTIGE STEUERN</b>  |                | <b>115.692,19</b>     | <b>155.978,99</b>     |
| <b>16. KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS</b>   |                | <b>19.319.473,92</b>  | <b>22.890.608,31</b>  |
| <b>17. GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR</b>   |                | <b>52.731.801,58</b>  | <b>47.173.640,45</b>  |
| <b>18. AUF ANDERE GESELLSCHAFTER ENTFALLENDE GEWINNE/VERLUSTE</b>  |                | <b>586.512,25</b>     | <b>794.391,66</b>     |
| <b>19. KONZERNBILANZGEWINN</b>   |                | <b>71.464.763,25</b>  | <b>69.269.857,10</b>  |

# Konzern- Kapitalflussrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

| TEUR |   | 2023     | 2022     |
|------|---|----------|----------|
| 1.   | Jahresüberschuss  | 19.319   | 22.891   |
| 2.   | +/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens   | 106.548  | 85.571   |
| 3.   | +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen  | 1.388    | -5.057   |
| 4.   | +/- Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge  | -1.235   | -910     |
| 5.   | +/- Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -54.377  | -20.722  |
| 6.   | +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind   | 39.870   | 2.725    |
| 7.   | +/- Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens  | -1.520   | -4.796   |
| 8.   | +/- Zinsaufwendungen/Zinserträge  | 27.523   | 24.148   |
| 9.   | - Sonstige Beteiligungserträge  | -2.126   | -1.440   |
| 10.  | + Ertragsteueraufwand   | 91       | 1.042    |
| 11.  | - Ertragsteuerzahlungen   | -1.616   | -2.189   |
| 12.  | = CASHFLOW AUS DER LAUFENDEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT   | 133.865  | 101.263  |
| 13.  | - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen   | -749     | -272     |
| 14.  | + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens  | 2.810    | 6.956    |
| 15.  | - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen  | -319.698 | -221.328 |
| 16.  | + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens  | 109      | 6        |
| 17.  | - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen  | 0        | -2       |
|      | Einzahlungen aus Investitionszuschüssen   | 1.296    | 0        |
| 18.  | + Erhaltene Zinsen  | 3.758    | 649      |
| 19.  | + Erhaltene Dividenden  | 2.126    | 1.440    |
| 20.  | = CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT  | -310.348 | -212.551 |
| 21.  | + Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten  | 273.931  | 266.082  |
| 22.  | - Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen   | -58.414  | -85.538  |
| 23.  | - Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen  | -21.925  | -28.906  |
| 24.  | - Gezahlte Zinsen   | -30.848  | -23.755  |
| 25.  | +/- Auszahlungen/Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten im Cashpool   | 307      | 132      |
| 26.  | - gezahlte Dividenden an Gesellschafter   | -768     | -1.111   |
| 27.  | = CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT   | 162.283  | 126.904  |
| 28.  | Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds  | -14.200  | 15.616   |
| 29.  | + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode   | 126.616  | 111.000  |
| 30.  | = FINANZMITTELFONDS AM ENDE DER PERIODE   | 112.416  | 126.616  |
|      | <b>ZUSAMMENSETZUNG DES FINANZMITTELFONDS</b>  |          |          |
|      |   | 31.12.22 | 31.12.21 |
|      | Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten  | 112.554  | 126.616  |
|      | Jederzeit fällige Verbindlichkeiten (·) gegenüber Kreditinstituten  | -138     | 0        |
|      |   | 112.416  | 126.616  |

# Konzern- Eigenkapitalspiegel

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

| EUR                        | Eigenkapital des Mutterunternehmens |                       |   |                             |                            |                      | Anteile anderer<br>Gesellschafter | Konzern-<br>eigenkapital |
|----------------------------|-------------------------------------|-----------------------|---|-----------------------------|----------------------------|----------------------|-----------------------------------|--------------------------|
|                            | Gewinnrücklagen                     |                       |   |                             |                            |                      |                                   |                          |
|                            | Gezeichnetes Kapital                | Kapital-<br>rücklage  | Gesellschafts-<br>vertragliche Rücklage | Bau-<br>erneuerungsrücklage | andere Gewinn-<br>rücklage | Bilanz-<br>Gewinn    |                                   |                          |
| <b>STAND AM 01.01.2023</b> | <b>127.430.070,00</b>               | <b>392.821.008,48</b> | <b>66.263.246,48</b>                    | <b>200.469.270,65</b>       | <b>325.119.668,44</b>      | <b>69.269.857,10</b> | <b>15.327.281,31</b>              | <b>1.196.700.402,46</b>  |
| Ausschüttungen             | 0,00                                | 0,00                  | 0,00                                    | 0,00                        | 0,00                       | -767.769,92          | 0,00                              | -767.769,92              |
| Kapitalerhöhung            | 0,00                                | 0,00                  | 0,00                                    | 0,00                        | 0,00                       | 0,00                 | 0,00                              | 0,00                     |
| Einstellungen in Rücklagen | 0,00                                | 0,00                  | 727.628,65                              | 0,00                        | 15.042.656,95              | -15.770.285,60       | 0,00                              | 0,00                     |
| Konzernjahresüberschuss    | 0,00                                | 0,00                  | 0,00                                    | 0,00                        | 0,00                       | 18.732.961,67        | 586.512,25                        | 19.319.473,92            |
| <b>STAND AM 31.12.2023</b> | <b>127.430.070,00</b>               | <b>392.821.008,48</b> | <b>66.990.875,13</b>                    | <b>200.469.270,65</b>       | <b>340.162.325,39</b>      | <b>71.464.763,25</b> | <b>15.913.793,56</b>              | <b>1.215.252.106,46</b>  |

# Konzern- Eigenkapitalspiegel

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

| EUR                        | Eigenkapital des Mutterunternehmens |                       |   |                             |                            |                      | Anteile anderer<br>Gesellschafter | Konzern-<br>eigenkapital |
|----------------------------|-------------------------------------|-----------------------|---|-----------------------------|----------------------------|----------------------|-----------------------------------|--------------------------|
|                            | Gewinnrücklagen                     |                       |   |                             |                            |                      |                                   |                          |
|                            | Gezeichnetes Kapital                | Kapital-<br>rücklage  | Gesellschafts-<br>vertragliche Rücklage | Bau-<br>erneuerungsrücklage | andere Gewinn-<br>rücklage | Bilanz-<br>Gewinn    |                                   |                          |
| <b>STAND AM 01.01.2022</b> | <b>127.430.070,00</b>               | <b>392.821.008,48</b> | <b>65.314.567,73</b>                    | <b>200.469.270,65</b>       | <b>277.682.222,23</b>      | <b>96.670.535,33</b> | <b>14.532.889,65</b>              | <b>1.174.920.564,07</b>  |
| 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            |
| <b>STAND AM 31.12.2022</b> | <b>127.430.070,00</b>               | <b>392.821.008,48</b> | <b>66.263.246,48</b>                    | <b>200.469.270,65</b>       | <b>325.119.668,44</b>      | <b>69.269.857,10</b> | <b>15.327.281,31</b>              | <b>1.196.700.402,46</b>  |

# *Konzernanhang*

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

## *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 2023 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 aktuellen Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt-VO). Für die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Das Mutterunternehmen Nassauische Heimstätte hat seinen Sitz in 60594 Frankfurt am Main, Schaumainkai 47. Es ist im Handelsregister B des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Registernummer. HR B 6712 geführt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023.

## 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 2023 sind neben dem Mutterunternehmen folgende Unternehmen einbezogen worden:

| Name und Sitz der Gesellschaft  | Anteil am Stammkapital |                          |
|---|------------------------|--------------------------|
| NH ProjektStadt GmbH Frankfurt am Main                                      | 100                    | 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/<br>Jahresfehlbetrag | Umsatzerlöse | Bilanzsumme |
|---|--------------|-------------------|---------------------------------------|--------------|-------------|
|   | TEUR         | %                 | TEUR                                  | TEUR         | TEUR        |
| Bauland-Offensive Hessen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main       | 131          | 100,00            | -13                                   | 42           | 249         |
| Garagen- Bau- und Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung GmbH, Frankfurt am Main | 6.287        | 60,00             | 196                                   | 348          | 6.409       |

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/<br>Jahresfehlbetrag | Umsatzerlöse | Bilanzsumme |
|--|--------------|-------------------|---------------------------------------|--------------|-------------|
|  | TEUR         | %                 | TEUR                                  | TEUR         | TEUR        |
| Wohnungsbaugesellschaft Dietzenbach mbH, Dietzenbach <sup>1)</sup> | 4.071        | 33,33             | 46                                    | 1.015        | 4.796       |

<sup>1)</sup> Stand vom 31.12.2023

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 0,2 %, 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 2023 aufgestellt.

## *IV. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden*

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

Für nach dem 31. Dezember 2022 beginnende Modernisierungsmaßnahmen, wird die planmäßige Abschreibung für Teilmodernisierungsprojekte auf 25 Jahre festgelegt; dabei geht die Verlängerung der Nutzungsdauer bei den Teilmodernisierungen um 5 Jahre mit den hohen Anforderungen an die energetische Effizienz sowie den Umfang der davon betroffenen Gewerke einher.

Modernisierungsbegleitende Instandhaltungsmaßnahmen, die in einem engen zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit der Modernisierungsmaßnahme stehen, werden ab dem Modernisierungsprogrammjahr 2023 einheitlich mit der Modernisierungsmaßnahme aktiviert. Aufgrund dieser Änderung wurden im Geschäftsjahr 8,4 Mio. EUR aktiviert.

### **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 31,647 % (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.

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 2022 beginnende Modernisierungsmaßnahmen, wird die planmäßige Abschreibung für Teilmodernisierungsprojekte auf 25 Jahre und für Vollmodernisierungsprojekte auf 40 Jahre festgelegt.

Die **technischen Anlagen und Maschinen**, wie Photovoltaikanlagen, werden mit gleichbleibenden Raten in Höhe von 5 %, die Kabelfernseh- und Satellitenanlagen werden über einen Zeitraum von 6 bis 10 Jahren und die Messeinrichtungen werden mit 10 bis 20 % abgeschrieben. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit 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.

Im **Sonderposten für Investitionszuschüsse** werden erhaltene Zuschüsse für energieeffiziente Maßnahmen an den Gebäuden passiviert und über einen Zeitraum von zehn Jahren aufgelöst.

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 1,82 % (i. V. 1,78 %) sowie für die Ermittlung des Unterschiedsbetrages gemäß § 253 Abs. 6 HGB ein Rechnungszins von 1,74 % (i. V. 1,44 %) 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 537 TEUR (Vorjahr 543 TEUR).

In 2023 hat der Konzern an die Beamtenversorgungskasse Kurhessen-Waldeck, Kassel, Umlagezahlungen in Höhe von 195 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 acht Jahre.

Die Bewertung der Rückstellungen für Altersteilzeit erfolgt unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 0,99 % (i. V. 0,51 %) 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 1,74 % 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 3,00 % zugrunde gelegt.

Die Bewertung der Rückstellungen für Lebensarbeitszeitkonten erfolgte unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,26 % und unter Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Heubeck-Richttafeln 2018 G).

Die Bewertung der Rückstellungen für Sabbatjahr erfolgte unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 0,99 % 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:

#### Nassauische Heimstätte

#### Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main

Entwicklung des Konzernanlagevermögens im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023

|   | Anschaffungs- und Herstellungskosten |                       |                      |                      |                         | Abschreibungen          |                          |                      |                         | Restbuchwerte           |                         |
|---|--------------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|   | 01.01.2023                           | Zugänge               | Abgänge              | Umbuchungen          | 31.12.2023              | 01.01.2023              | Zugänge im Geschäftsjahr | Abgänge              | 31.12.2023              | 31.12.2023              | 31.12.2022              |
|   | EUR                                  | EUR                   | EUR                  | EUR                  | EUR                     | EUR                     | EUR                      | EUR                  | EUR                     | EUR                     | EUR                     |
| <b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>   |                                      |                       |                      |                      |                         |                         |                          |                      |                         |                         |                         |
| entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 9.733.078,23                         | 748.522,34            | 0,00                 | 0,00                 | 10.481.600,57           | 8.931.456,23            | 305.512,34               | 0,00                 | 9.236.968,57            | 1.244.632,00            | 801.622,00              |
| <b>II. SACHANLAGEN</b>  |                                      |                       |                      |                      |                         |                         |                          |                      |                         |                         |                         |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten   | 3.897.504.685,59                     | 109.902.419,88        | -1.765.791,15        | 135.371.829,05       | 4.141.013.143,37        | 1.614.485.083,84        | 98.395.165,10            | -523.130,38          | 1.712.357.118,56        | 2.428.656.024,81        | 2.283.019.601,75        |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten  | 141.399.393,73                       | 946.274,17            | 0,00                 | 38.149,10            | 142.383.817,00          | 34.959.196,60           | 3.286.036,53             | 0,00                 | 38.245.233,13           | 104.138.583,87          | 106.440.197,13          |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten  | 7.486.036,40                         | 26.109.271,40         | -108.869,87          | -24.659,84           | 33.461.778,09           | 0,00                    | 0,00                     | 0,00                 | 0,00                    | 33.461.778,09           | 7.486.036,40            |
| 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. Bauten auf fremden Grundstücken  | 53.246,08                            | 140.291,56            | 0,00                 | 13.786,66            | 207.324,30              | 45.800,79               | 2.642,52                 | 0,00                 | 48.443,31               | 158.880,99              | 7.445,29                |
| 6. technische Anlagen und Maschinen   | 19.922.811,25                        | 1.949.592,07          | 0,00                 | 1.222.362,84         | 23.094.766,16           | 9.840.779,19            | 2.428.470,25             | 0,00                 | 12.269.249,44           | 10.825.516,72           | 10.082.032,06           |
| 7. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung   | 18.659.632,11                        | 4.165.526,60          | -1.824.710,74        | 0,00                 | 21.000.447,97           | 13.561.097,23           | 2.044.126,13             | -1.824.095,74        | 13.781.127,62           | 7.219.320,35            | 5.098.534,88            |
| 8. Anlagen im Bau   | 170.368.644,67                       | 116.947.929,80        | 0,00                 | -40.378.029,83       | 246.938.544,64          | 0,00                    | 0,00                     | 0,00                 | 0,00                    | 246.938.544,64          | 170.368.644,67          |
| 9. Bauvorbereitungskosten   | 22.265.645,72                        | 16.399.689,25         | -28.824,70           | -4.389.385,16        | 34.247.125,11           | 17.505,84               | 85.619,31                | 0,00                 | 103.125,15              | 34.143.999,96           | 22.248.139,88           |
| 10. geleistete Anzahlungen  | 111.838.162,34                       | 43.137.013,25         | 0,00                 | -50.032.854,99       | 104.942.320,60          | 0,00                    | 0,00                     | 0,00                 | 0,00                    | 104.942.320,60          | 111.838.162,34          |
|   | <b>4.390.470.986,91</b>              | <b>319.698.007,98</b> | <b>-3.728.196,46</b> | <b>41.821.197,83</b> | <b>4.748.261.996,26</b> | <b>1.672.909.463,49</b> | <b>106.242.059,84</b>    | <b>-2.347.226,12</b> | <b>1.776.804.297,21</b> | <b>2.971.457.699,05</b> | <b>2.717.561.523,42</b> |
| <b>III. FINANZANLAGEN</b>   |                                      |                       |                      |                      |                         |                         |                          |                      |                         |                         |                         |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen   | 215.600,00                           | 0,00                  | 0,00                 | 0,00                 | 215.600,00              | 0,00                    | 0,00                     | 0,00                 | 0,00                    | 215.600,00              | 215.600,00              |
| 2. Beteiligungen  | 2.289.837,40                         | 0,00                  | -7.592,68            | 0,00                 | 2.282.244,72            | 1.733.767,11            | 0,00                     | 0,00                 | 1.733.767,11            | 548.477,61              | 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                    | 41.270.074,79           | 41.270.074,79           |
| 4. sonstige Ausleihungen  | 72.136,18                            | 0,00                  | -10.114,70           | 0,00                 | 62.021,48               | 0,00                    | 0,00                     | 0,00                 | 0,00                    | 62.021,48               | 72.136,18               |
|   | <b>43.847.648,37</b>                 | <b>0,00</b>           | <b>-17.707,38</b>    | <b>0,00</b>          | <b>43.829.940,99</b>    | <b>1.733.767,11</b>     | <b>0,00</b>              | <b>0,00</b>          | <b>1.733.767,11</b>     | <b>42.096.173,88</b>    | <b>42.113.881,26</b>    |
|   | <b>4.444.051.713,51</b>              | <b>320.446.530,32</b> | <b>-3.745.903,84</b> | <b>41.821.197,83</b> | <b>4.802.573.537,82</b> | <b>1.683.574.686,83</b> | <b>106.547.572,18</b>    | <b>-2.347.226,12</b> | <b>1.787.775.032,89</b> | <b>3.014.798.504,93</b> | <b>2.760.477.026,68</b> |

<sup>1)</sup> Umbuchung aus dem Umlaufvermögen

Auf die Herstellungskosten der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten sind im Geschäftsjahr 2023 einbezogene Zinsen für Fremdkapital in Höhe von 808 TEUR (i. V. 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 125,1 Mio. EUR (i. V. 115,9 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                   |   |
|--|------------------------|---|-------------------------|---|
|  |                        | Restlaufzeit<br>von<br>mehr als<br>einem Jahr | gegen<br>Gesellschafter | gegen<br>Unternehmen,<br>mit<br>denen ein<br>Beteiligungs-<br>verhältnis<br>besteht |
|  | EUR<br>(Vorjahr)       | EUR<br>(Vorjahr)                              | EUR<br>(Vorjahr)        | EUR<br>(Vorjahr)  |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit        | 1.821.322,57           | 0,00  | 628.367,73              | 0,00  |
|  | (1.735.062,97)         | 0,00  | (494.702,11)            | 0,00  |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 59.393,15              | 0,00  | 0,00                    | 15.101,85   |
|  | (43.649,94)            | 0,00  | 0,00                    | (13.562,88)   |
| Sonstige Vermögensgegenstände              | 14.273.681,54          | 9.286.250,50                                  | 28.579,50               | 31.764,67   |
|  | (10.217.761,34)        | (7.610.367,23)                                | (28.579,50)             | (27.646,45)   |
|  | <b>16.154.397,26</b>   | <b>9.286.250,50</b>                           | <b>656.947,23</b>       | <b>46.866,52</b>  |
|  | <b>(11.996.474,25)</b> | <b>(7.610.367,23)</b>                         | <b>(523.281,61)</b>     | <b>(41.209,33)</b>  |

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 306 TEUR (i. V. 328 TEUR) und Steuererstattungsansprüche in Höhe von 5.281 TEUR (i. V. 3.965 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 2023 wurden Bardividenden vom Konzernmutterunternehmen Nassauische Heimstätte in Höhe von 768 TEUR (i. V. 1.111 TEUR) ausgeschüttet.

### **Gewinnrücklage**

Mit Wirkung des Beschlusses der 38. Sitzung der Gesellschafterversammlung des Mutterunternehmens vom 13. Juli 2023 sind 768 TEUR des Jahresüberschusses 2022 an die Gesellschafter ausgeschüttet worden. Die verbleibenden 10,0 Mio. EUR sind in die andere Gewinnrücklage eingestellt worden. Der verbleibende Anstieg der Gewinnrücklage resultiert aus der Einstellung des Jahresüberschusses 2022 in Höhe von 5,0 Mio. EUR des konsolidierten Tochterunternehmens MET.

Der Anstieg der gesellschaftsvertraglichen Rücklage in Höhe von 0,7 Mio. EUR resultiert aus der Einstellung des Jahresüberschusses 2022 des konsolidierten Tochterunternehmens WOHNSTADT.

Des Weiteren wird vorgeschlagen, dass 8,7 Mio. EUR von insgesamt 9,2 Mio. EUR des Jahresüberschusses 2023 der Nassauischen Heimstätte in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt werden.

### **Sonderposten für Investitionszuschüsse**

Erhaltene Zuschüsse werden als Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen passiviert und über einen Zeitraum von 10 Jahren ratierlich linear den bezuschussten Vermögensgegenstände gutgeschrieben.

## Rückstellungen

### Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Rückstellungspflichtige Pensionsverpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von 7.801 TEUR (Vorjahr 8.145 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 74 TEUR (Vorjahr 345 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 2020 und 2023.

### Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten vor allem Rückstellungen für Baukosten von Eigentumsmaßnahmen mit 3,8 Mio. EUR (i. V. 3,9 Mio. EUR), Personalkosten aus rückständigem Urlaub sowie aus Mehrarbeit 2,1 Mio. EUR (i. V. 2,7 Mio. EUR), unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung nach § 249 HGB von 3,9 Mio. EUR (i. V. 9,4 Mio. EUR), Rückstellungen aus Gewährleistungen 5,6 Mio. EUR (i. V. 5,6 Mio. EUR) und Altersteilzeit 2,2 Mio. EUR (i. V. 2,5 Mio. EUR). Darüber hinaus erfolgte zum 31.12.2023 erstmalig die Bildung von Rückstellungen für den hydraulischen Abgleich (5,0 Mio. EUR) und für die CO<sub>2</sub>-Kostenerstattung (2,1 Mio. EUR).

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

### Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und deren Sicherung

|  | Bilanzausweis  |  | Restlaufzeit   |  | davon  |
|--|--|--|--|--|--|
|  | EUR<br>(Vorjahr)                                     | bis zu einem<br>Jahr<br>EUR<br>(Vorjahr)         | mehr als ein Jahr<br>EUR<br>(Vorjahr)                | davon mehr als<br>fünf Jahre<br>EUR<br>(Vorjahr)     | durch<br>Grundpfandrechte<br>gesichert<br>EUR<br>(Vorjahr) |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten     | 1.403.925.046,01<br>(1.244.532.389,26)               | 65.497.975,60<br>(52.054.470,54)                 | 1.338.427.070,41<br>(1.192.477.918,72)               | 1.005.042.752,22<br>(897.684.709,52)                 | 1.106.903.387,75<br>(947.404.532,82)                       |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 487.889.921,61<br>(453.346.490,46)                   | 9.014.602,01<br>(6.735.525,31)                   | 478.875.319,60<br>(446.610.965,15)                   | 441.554.530,03<br>(416.859.250,64)                   | 213.551.988,71<br>(178.226.524,21)                         |
| Erhaltene Anzahlungen                            | 161.411.010,26<br>(137.908.771,20)                   | 158.632.897,13<br>(135.130.658,07)               | 2.778.113,13<br>(2.778.113,13)                       | 0,00<br>(0,00)                                       | 0,00<br>(0,00)   |
|  | <b>2.053.225.977,88</b><br><b>(1.835.787.650,92)</b> | <b>233.145.474,74</b><br><b>(193.920.653,92)</b> | <b>1.820.080.503,14</b><br><b>(1.641.866.997,00)</b> | <b>1.446.597.282,25</b><br><b>(1.314.543.960,16)</b> | <b>1.320.455.376,46</b><br><b>(1.125.631.057,03)</b>       |

## Mitzugehörigkeit zu anderen Posten

|  | Bilanzausweis                          |                                    | davon   |
|--|--|------------------------------------|---|
|  |  | gegenüber<br>Gesellschaftern       | gegenüber<br>Unternehmen,<br>mit<br>denen ein<br>Beteiligungs-<br>verhältnis<br>besteht |
|  | EUR<br>(Vorjahr)                       | EUR<br>(Vorjahr)                   | EUR<br>(Vorjahr)  |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten     | 1.403.925.046,01<br>(1.244.532.389,26) | 133.082.570,90<br>(141.370.669,38) | 352.698,64<br>(463.815,86)  |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 487.889.921,61<br>(453.346.490,46)     | 50.762.045,31<br>(50.857.474,92)   | 0,00<br>(0,00)  |
| Erhaltene Anzahlungen                            | 161.411.010,26<br>(137.908.771,20)     | 597.893,45<br>(597.893,45)         | 4.500,00<br>(4.500,00)  |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 15.330.079,19<br>(11.805.191,78)       | 28.885,25<br>(3.131,36)            | 0,00<br>(0,00)  |
|  | <b>2.068.556.057,07</b>                | <b>184.471.394,91</b>              | <b>357.198,64</b>   |
|  | <b>(1.847.592.842,70)</b>              | <b>(192.829.169,11)</b>            | <b>(468.315,86)</b>   |

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

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** betreffen mit 12,1 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 6,1 Mio. EUR (i. V. 5,8 Mio. EUR) ausgewiesen. Die Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Von den **sonstigen Verbindlichkeiten** bestehen 1.033 TEUR (i. V. 1.211 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 124,5 Mio. EUR (i. V. 121,7 Mio. EUR) Erlöse aus Heiz- und Betriebskostenumlagen. Die Umsatzerlöse aus Grundmieten haben sich um 10,8 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 2,7 Mio. EUR (i. V. 6,6 Mio. EUR) aus dem Verkauf von Grundstücken mit Wohnbauten des Anlagevermögens; nach Abzug der darauf entfallenden Aufwendungen verbleiben Buchgewinne in Höhe von 1,4 Mio. EUR (i. V. 5,5 Mio. EUR).

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeiten liegt im Bundesland Hessen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** betreffen im Wesentlichen periodenfremde Erträge aus Aufwandsberichtigungen früherer Jahre von 0,5 Mio. EUR, Erträge aus Zahlungseingängen bereits abgeschriebener Forderungen von 0,3 Mio. EUR, Erträge aus Teilschulderlassen von 1,2 Mio. EUR und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von 0,1 Mio. EUR.

In den **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** sind als umlagefähige Betriebskosten Grundsteuern in Höhe von 11,3 Mio. EUR (i. V. 11,1 Mio. EUR) enthalten.

Der **Personalaufwand** umfasst Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 4,6 Mio. EUR (i. V. 3,9 Mio. EUR).

Die **Abschreibungen auf Sachanlagen** enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten von 16,0 Mio. EUR.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betreffen im Wesentlichen Raumkosten von 4,2 Mio. EUR, Kosten der Datenverarbeitung von 4,2 Mio. EUR, Kosten von Systemberatung und Seminaren von 2,9 Mio. EUR, Abschreibungen auf Mietforderungen von 2,7 Mio. EUR, Werbungskosten von 1,6 Mio. EUR sowie Dienste Dritter von 4,6 Mio. EUR. Periodenfremde Aufwendungen sind in Höhe von 0,2 Mio. EUR enthalten.

Von den **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** betreffen 3 TEUR (i. V. 18 TEUR) verbundene, nicht konsolidierte Unternehmen.

Von den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** betreffen Aufwendungen aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von 88 TEUR (i. V. 235 EUR). Der Zinsaufwand gegenüber verbundenen, nicht konsolidierten Unternehmen beträgt 197 TEUR (8 TEUR).

## VII. Sonstige Angaben

### 1. Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen beläuft sich auf 458,3 Mio. EUR (i. V. 606,0 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      | 440,0                | 160,9         | 278,9           | 113,3           |
| WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH           | 16,7                 | 10,2          | 6,5             | 3,2             |
| MET Medien-Energie-Technik Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH | 1,6                  | 1,5           | 0,1             | 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 56,7 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 2023 zu erhaltenen, noch nicht verwendeten Mitteln von 38.614.649,01 EUR (i. V. 13.505.121,20 EUR). Diese stellen treuhänderisch verwaltete Vermögen dar, die daher nicht in der Bilanz des Konzerns verbucht werden. Die bis zum 31. Dezember 2023 durchgeführten Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen umfassen einschließlich der Treuhandvermögen bzw. - Verbindlichkeiten noch abzurechnende Einnahmen und Verwendungen von insgesamt 408.862.208,20 EUR (i. V. 390.453.605,30 EUR).

## 2. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Im Geschäftsjahr wurden Zinsen in Höhe von 30.849 TEUR gezahlt. Im Geschäftsjahr wurden Ertragssteuerzahlungen in Höhe von 1.616 TEUR geleistet. Bezüglich des Periodenergebnisses wird auf die Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung verwiesen.

Der Finanzmittelfonds besteht zum 31. Dezember 2023 aus dem Bilanzposten Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 112.553 TEUR. Die sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen in Höhe von 1.235 TEUR umfassen im Wesentlichen Verbindlichkeiten für noch nicht bezahlte Investitionen im Anlagevermögen.

## 3. Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das für den Konzernabschlussprüfer im Geschäftsjahr 2023 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  | 108        |
| sonstige  | 2          |
|   | <b>244</b> |

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

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Arbeitnehmer betrug 874 (i. V. 835) zuzüglich 21 (i. V. 20) Auszubildenden; die Zahl der nebenamtlichen Hauswarte betrug 7 (i. V. 9). Von den 874 Beschäftigten entfallen auf Angestellte 741 sowie auf gewerbliche Arbeitnehmer 133.

|                  | 2022       | 2023       |
|------------------|------------|------------|
| Lohnempfänger    | 105        | 133        |
| Angestellte      | 730        | 741        |
| <b>INSGESAMT</b> | <b>835</b> | <b>874</b> |

## 5. Aufsichtsrat

**Tarek Al-Wazir** (bis 18.01.2024)

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

**Jens Bersch**

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

**Prof. Dr. Marcus Gwechenberger** (seit  
01.09.2023)

stv. Vorsitzender, Stadtrat, Dezernat III –  
Planen und Wohnen, Stadt Frankfurt am  
Main  
*Stadt Frankfurt am Main*

**Mike Josef** (bis 01.09.2023)

Oberbürgermeister der 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**

Fachbereich Recht, Mietrecht, Justiziar,  
Nassauische Heimstätte  
*Arbeitnehmervertreter*

**Hildegard Förster-Heldmann**

(bis 18.01.2024)  
MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden  
*Land Hessen*

**Birgit Heitland** (seit 12.04.2023 / bis  
18.01.2024)

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** (bis 18.01.2024)

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden  
*Land Hessen*

**Wolfgang Koberg**

Leiter Servicecenter 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 Personalentwicklung,  
Ausbildung, Nassauische Heimstätte  
*Arbeitnehmervertreter*

**Ulrich Türk**

Leiter Fachbereich Stadtentwicklung Hessen  
Nord, Nassauische Heimstätte  
*Arbeitnehmervertreter*

**Elke Voitl**

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

**Mark Weinmeister**

Regierungspräsident, Regierungspräsidium  
Kassel  
*Land Hessen*

## 6. Geschäftsführung

### Dr. Thomas Hain

– Leitender Geschäftsführer –

**Unternehmensbereiche:**

IT und Digitale Transformation  
Finanzen und Rechnungswesen (bis 31.12.2023)  
Immobilienervices (bis 31.12.2023)  
Personal  
Konzernservices (bis 31.12.2023)  
Portfoliosteuerung & Mietenadministration

**Kompetenzcenter:**

Organisation (bis 31.12.2023)  
Nachhaltigkeitsmanagement  
Recht (bis 31.12.2023)  
Strategie und Projektmanagement

**Stabsstelle:**

Coaching und Mentoring

**Krisenstab**

Referent des leitenden Geschäftsführers

### Dr. Constantin Westphal

– Geschäftsführer –

Regionalcenter Frankfurt  
Regionalcenter Kassel  
Regionalcenter Offenbach  
Regionalcenter Wiesbaden

**Unternehmensbereiche:**

Projektentwicklung, Akquisition & Vertrieb  
Zentrale Services Immobilienmanagement

**Stabsbereich:**

Business Management IMM

### Monika Fontaine-Kretschmer

– Geschäftsführerin –

**Unternehmensbereiche:**

Modernisierung / Großinstandhaltung  
Neubau  
Stadtentwicklung

**Kompetenzcenter:**

Einkauf und Vertragsmanagement

**Stabsbereich:**

Technisches Qualitätsmanagement

Referent der technischen Geschäftsführerin

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

Die Bezüge des Aufsichtsrates betragen 25.278,54 EUR (i. V. 24.055,02 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 2023 Gesamtbezüge in Höhe von 341.870,95 EUR (i. V. 356.607,63 EUR) geleistet. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene betragen 7,0 Mio. EUR (i. V. 7,1 Mio. EUR).

## 8. Ergebnisverwendungsvorschlag des Mutterunternehmens

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Jahres 2023 in Höhe von 9.239.537,84 EUR wie folgt zu verwenden:

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % an das dividendenberechtigte Stammkapital am 05. Juli 2024                                     | 5.097.202,80<br>EUR         |
| Abzüglich der nachstehend aufgeführten Gewinnanteile, die auf die nachfolgenden Gesellschafter entfallen würden* (gem. §15 Abs. 6 Satzung): | 4.523.463,76<br>EUR*        |
| davon Land Hessen   | 3.131.272,44<br>EUR**       |
| davon Stadt Frankfurt am Main   | 1.390.519,52<br>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 einer Dividende am 05. Juli 2023   | 573.739,04 EUR              |
| <b>EINSTELLUNG IN DIE ANDEREN GEWINNRÜCKLAGEN</b>   | <b>8.665.798,80<br/>EUR</b> |
|   | <b>9.239.537,84<br/>EUR</b> |

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

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

Frankfurt am Main, den 05. April 2024

**Dr. Thomas Hain**

**Monika Fontaine-Kretschmer**

**Dr. Constantin Westphal**

KONZERN

# *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 31.12.2023, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 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 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 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 31.12.2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 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. Diese sonstigen Informationen umfassen die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 315d HGB (Angaben zur Frauenquote).

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Konzernabschlussprüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im Konzernlagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt 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, Beaufsichtigung 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 05. April 2024

Domizil-Revisions AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

**Brünnler-Grötsch**  
Wirtschaftsprüfer

**Schultze**  
Wirtschaftsprüfer