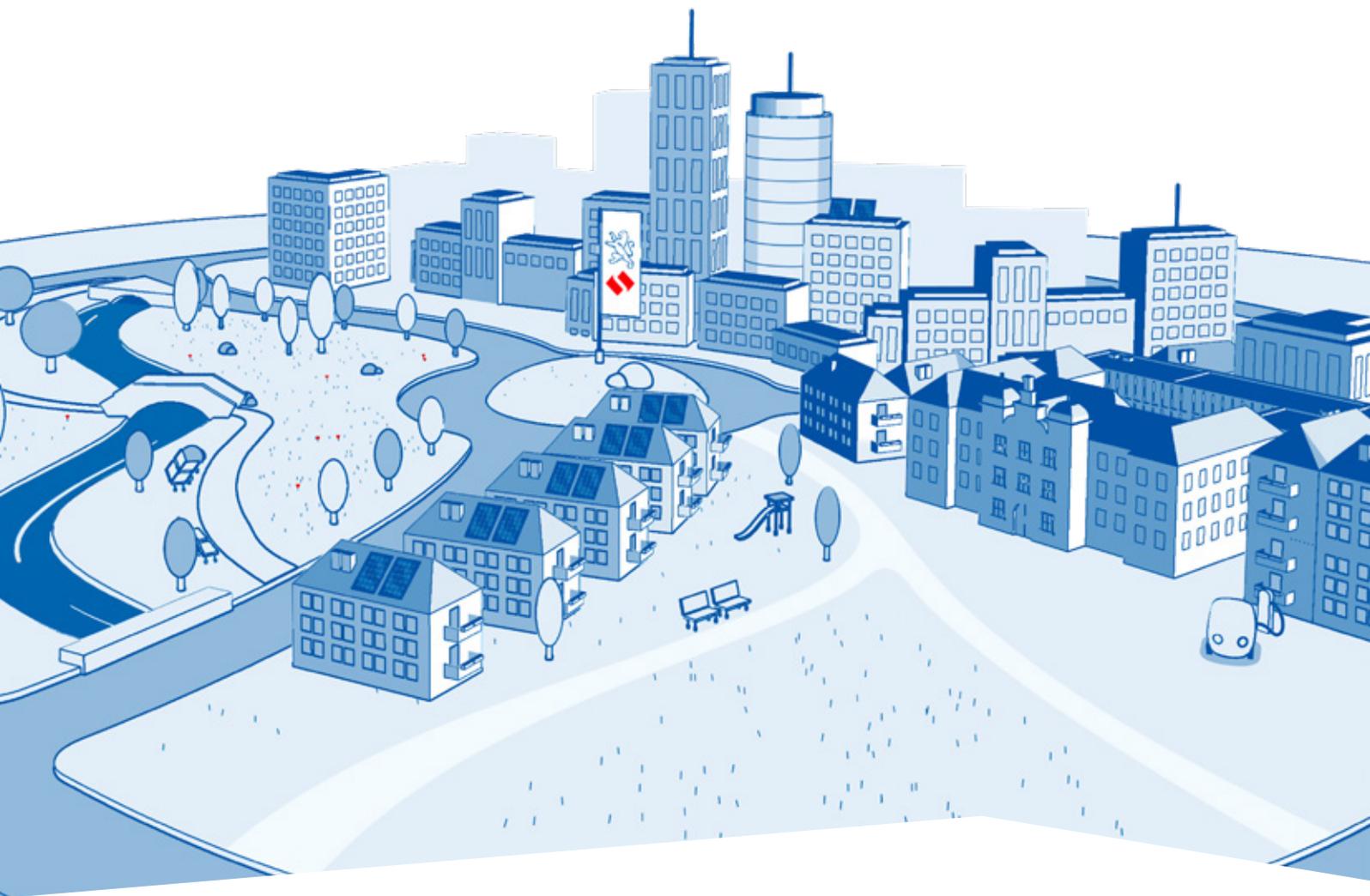


VISION

*wird Zukunft*

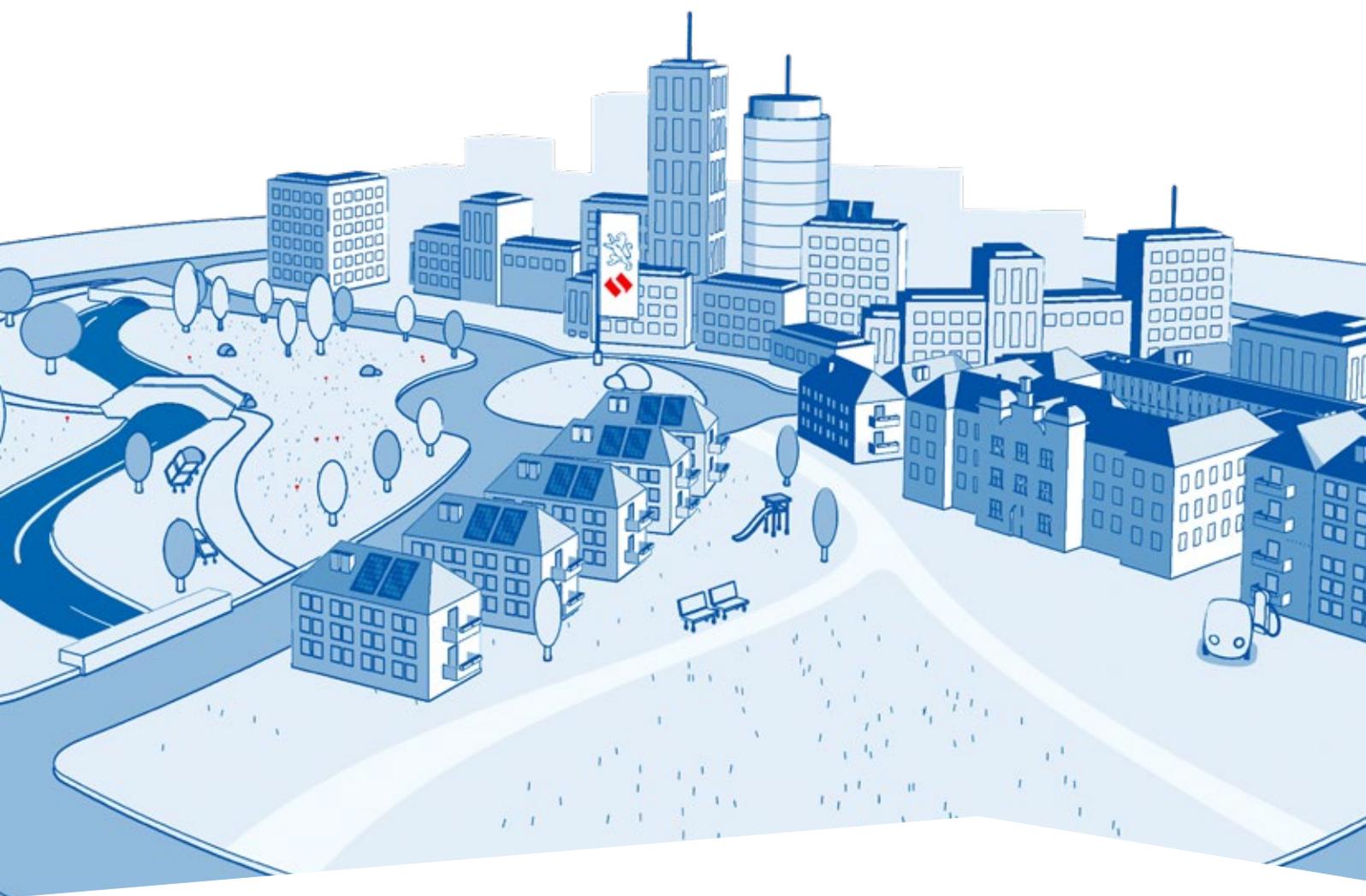
Unternehmensbericht 2023



UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE  
WOHNSTADT

# *Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt*

Geschäftsbericht 2023



UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE  
WOHNSTADT

# *Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH*

Finanzbericht 2023



UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE  
WOHNSTADT

# Lagebericht

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

---

## 1. Grundlagen des Unternehmens

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

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

Darüber hinaus gehören folgende Gesellschaften zum Konzern:

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. 19f

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. 15



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. 63f

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 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, Seite 8f



### **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 8f](#)



### **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.

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 7](#)



### **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 Wiedervermietungsflächen, 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 8](#)

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 aufgeheitert 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 zugutekäme. 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. Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2023, S. 222

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

---

### **Quellen:**

[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 unsererer Tätigkeit im Berichtsjahr war die Bewirtschaftung der 54.125 (Vorjahr 52.798) eigenen Verwaltungseinheiten, davon 44.548 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 wird aufgrund dieser Situation deshalb weiterhin eine wichtige Aufgabe unseres Unternehmens bleiben. Sowohl bei der Neubau- wie auch bei der Bestandspolitik sind hierbei die spezifischen regionalen Besonderheiten und der Bedarf der Zielgruppen, insbesondere aufgrund der demografischen Veränderungen der Bevölkerungsstruktur, von besonderer Bedeutung.

Die Verknappungstendenzen des Wohnungsmarktes in unserem Geschäftsgebiet spiegeln sich in der Zahl der Wohnungswechsel und v.a. in der Leerstandsquote wider. Die durchschnittliche Fluktuationsquote der Mieter ist mit 5,0 % gegenüber dem Vorjahr fast unverändert geblieben. Die 3-Monats-Leerstände belaufen sich in Abhängigkeit der Situation der Teilmärkte auf durchschnittlich 1,2 % und resultieren insbesondere aus der Investitionstätigkeit. Der durch die Ausstattung oder Lage der Wohnungen marktbedingte Leerstand liegt unverändert bei lediglich 0,4 % des Wohnungsbestandes, was fast Vollvermietung bedeutet.

Der stetig alternde Wohnungsbestand erfordert weiterhin hohe Bestandsinvestitionen. Im Berichtsjahr wurden einschließlich Eigenleistungen der Regiebetriebe 61,3 Mio. EUR für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewandt, davon Fremdkosten in Höhe von 57,5 Mio. EUR. In aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen wurden darüber hinaus 58,5 Mio. EUR mit einem Fremdkostenanteil von 54,0 Mio. EUR investiert. Die Investitionen je qm Wohnfläche betrugen 39,52 EUR.



## Portfolioentwicklung

Im Rahmen der Portfolioentwicklung erfolgte im Jahr 2023 der Verkauf eines leerstehenden Hauses mit 3 Wohneinheiten. Es handelte sich hierbei um ein Objekt aus dem Ankauf des Lahn-Dill Portfolios.

Einzelhäuser in Frankfurt am Main, Westhausen (gesamt 74 Reihenhäuser mit 113 Wohneinheiten) werden in Abhängigkeit der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen weiterhin privatisiert.

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

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

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



## Geschäftsbesorgung Wohnstadt

Im Rahmen der Geschäftsbesorgung wurden auch im Bestand der Wohnstadt Modernisierungen durchgeführt. Es konnten Maßnahmen für 62 Wohnungen abgeschlossen werden.



## Neubautätigkeit – Anlagevermögen

Unser Unternehmen hat im Berichtsjahr die Neubautätigkeit für den eigenen Bestand fortgesetzt. Es wurde mit dem Bau von 483 Wohnungen begonnen. Davon wurden 45 Wohnungen aus dem Umlaufvermögen übernommen.

Die kalkulierten Herstellungskosten für diese Investitionen belaufen sich auf rd. 170 Mio. EUR.

Damit waren 2023 insgesamt 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.

497 Wohn- und 7 Gewerbeeinheiten mit einem Investitionsvolumen von rd. 154 Mio. EUR konnten im Jahr 2023 fertiggestellt werden.



## Neubautätigkeit – Umlaufvermögen

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



## Modernisierungstätigkeit und 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 830 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 3,0 Mio. EUR, davon Fremdkosten in Höhe von 2,8 Mio. EUR, in Aufstockungsprojekte investiert. Es konnten 15 Wohnungen durch Aufstockungen bezugsfertig hergestellt werden.



## Stadtentwicklung

Das Unternehmen ist treuhänderisch oder beratend in 54 Städten und Gemeinden tätig. Das Auftragsvolumen umfasst 116 (Vorjahr 118) 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. 12 Mio. EUR (Vorjahr rd. 8,9 Mio. EUR) zur Verwendung.



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

### Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2022 und 2023 wie folgt dar:

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 244,2 Mio. EUR erhöht. Auf der Aktivseite resultiert dieser Anstieg im Wesentlichen aus dem Anstieg des Sachanlagenvermögens um 253,2 Mio. EUR, der Reduzierung des Umlaufvermögens um 9,4 Mio. EUR sowie dem Anstieg der Rechnungsabgrenzungsposten um 0,4 Mio. EUR. Der Anstieg des Sachanlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten um 133,8 Mio. EUR aufgrund von Übergaben verschiedener Objekte, sowie der Fertigstellung verschiedener Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt 211,6 Mio. EUR, demgegenüber gab es Abgänge in Höhe von 0,4 Mio. EUR aufgrund des Verkaufs von 3 Wohneinheiten sowie planmäßige Abschreibungen in Höhe von 62,7 Mio. EUR und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 14,8 Mio. EUR. Weiterhin erhöhten sich die Anlagen im Bau um 88,1 Mio. EUR aufgrund von Zugängen aufgrund des Baubeginns von Bauprojekten in Höhe von 124,6 Mio. EUR und der Übernahme von unbebauten Grundstücken und Bauprojekten aus dem Umlaufvermögen in Höhe von 41,8 Mio. EUR, welchen Abgängen von bebauten Grundstücken sowie von Baukosten in Höhe von insgesamt 78,3 Mio. EUR entgegenstehen. Demgegenüber reduzierten sich die geleisteten Anzahlungen um 6,9 Mio. EUR aufgrund von Übergaben von Grundstücken in Höhe von 50,0 Mio. EUR, welchen Grundstücksankäufen in Höhe von 43,1 Mio. EUR entgegenstehen. Weiterhin reduzierten sich die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten um 2,2 Mio. EUR, hierbei stehen der planmäßigen Abschreibung in Höhe von 3,1 Mio. EUR Investitionen in die Geschäftsgebäude in Höhe von 0,9 Mio. EUR gegenüber. Außerdem erhöhten sich die Grundstücke ohne Bauten um 26,0 Mio. EUR aufgrund des Ankaufs eines Grundstücks.

Das Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) hat sich um 9,0 Mio. EUR reduziert. Wesentliche Ursache für die Reduzierung des Umlaufvermögens (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) war die Reduzierung der flüssigen Mittel um 14,0 Mio. EUR, hier aufgrund der Reduzierung des Festgeldes – und Tagesgeldbestands, und der Reduzierung des Bestands an unbebauten Grundstücken in Höhe von 20,0 Mio. EUR, die zur Bebauung ins Anlagenvermögen übertragen wurden. Darüber hinaus erhöhte sich der Bestand an zum Verkauf bestimmter Grundstücke und anderer Vorräte um 22,1 Mio. EUR. Dabei resultiert die Erhöhung insbesondere aus den Herstellkosten der Eigentumsmaßnahmen. Weiterhin erhöhten sich die Forderungen gegen verbundene Unternehmen um 0,2 Mio. EUR und die sonstigen Vermögensgegenstände um 1,7 Mio. EUR, hierin enthalten sind Forderungen aus Einkommensteuer der Vorjahre.

Die Veränderungen auf der Passivseite resultieren im Wesentlichen aus dem Anstieg bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 165,6 Mio. EUR von 1.061,4 Mio. EUR auf 1.227,0 Mio. EUR sowie den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern um 34,8 Mio. EUR von 440,3 Mio. EUR auf 475,1 Mio. EUR aufgrund weiterer Darlehensaufnahmen. Weiterhin haben sich die Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen

um 0,7 Mio. EUR von 50,1 Mio. EUR auf 50,8 Mio. EUR erhöht. Die sonstigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um 0,4 Mio. EUR auf 1,6 Mio. EUR und die erhaltenen Anzahlungen um 20,6 Mio. EUR von 104,1 Mio. EUR auf 124,8 Mio. EUR.

Einen weiteren Faktor auf der Passivseite stellt der im Vergleich zum Vorjahr um 1,6 Mio. EUR geringere Jahresüberschuss in Höhe von 9,2 Mio. EUR dar. Die Eigenkapitalquote hat sich von 38,92 % im Vorjahr auf 36,09 % im aktuellen Geschäftsjahr vermindert.



## Finanzlage

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2023 ist durch die Ergebnisverwendung des Jahres 2022 von der Einstellung in die Anderen Gewinnrücklagen von 10,1 Mio. EUR und einem positiven Jahresüberschuss in Höhe von 9,2 Mio. EUR geprägt. Der Rückgang der Rückstellungen um 0,1 Mio. EUR resultiert im Wesentlichen aus der Abnahme der Pensions- und Steuerrückstellungen.



## Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung:

Der Finanzmittelfonds (inkl. Cash-Pool-Anlagen) hat sich im Geschäftsjahr um 18,1 Mio. EUR auf 96,0 Mio. EUR reduziert. Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelzufluss von 102,2 Mio. EUR (i. V. 80,8 Mio. EUR).

Die Investitionstätigkeit führte zu einem Mittelabfluss von insgesamt 285,7 Mio. EUR (i. V. 190,9 Mio. EUR). Auszahlungen erfolgten insbesondere für Modernisierung, Neubau sowie Anzahlungen in neue Grundstücke im Sachanlagevermögen von 294,1 Mio. EUR (i. V. 196,9 Mio. EUR) und Investitionen in immaterielle Anlagen von 0,7 Mio. EUR (i. V. 0,3 Mio. EUR). Dem standen Einzahlungen aus Kaufpreisen für Bestandsverkäufe von 0,4 Mio. EUR (i. V. 2,9 Mio. EUR), Zinserträge und Erträge aus Ausleihungen von 5,1 Mio. EUR (i. V. 1,4 Mio. EUR), Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen (EAV) und Beteiligungen von 2,7 Mio. EUR (i. V. 2,0 Mio. EUR) sowie Einzahlungen aus Investitionszuschüssen von 1,0 Mio. EUR (i. V. 0,0 Mio. EUR) gegenüber.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit führte im Geschäftsjahr 2023 zu Mittelzuflüssen von 165,5 Mio. EUR (i. V. 149,1 Mio. EUR). Den Darlehensaufnahmen von 269,1 Mio. EUR (i. V. 257,7 Mio. EUR) stehen Darlehenstilgungen in Höhe von 69,1 Mio. EUR (i. V. 94,0 Mio. EUR) gegenüber, davon 21,2 Mio. EUR (i. V. 19,4 Mio. EUR) für außerplanmäßige Tilgungen. Darüber hinaus waren Zahlungsmittelabflüsse durch Zinszahlungen von 29,9 Mio. EUR (i. V. 21,7 Mio. EUR) zu verzeichnen. Wie im Vorjahr erfolgte die Auszahlung einer Dividende unter Berücksichtigung von einzelnen Dividendenverzichteten an die Anteilseigner von 0,8 Mio. EUR (i. V. 1,1 Mio. EUR).

Die Finanzlage ist geordnet und die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.



## Ertragslage

Der Jahresüberschuss des Jahres 2023 liegt mit 9,24 Mio. EUR rd. 1,60 Mio. EUR unter dem Vorjahreswert. Die Ursachen hierfür werden nachfolgend erläutert.

Die Umsatzerlöse liegen 365,41 Mio. EUR rund 5,15 Mio. EUR über dem Vorjahr und lassen sich wie folgt erklären:

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftungen sind um 12,03 Mio. EUR auf 333,14 Mio. EUR gestiegen. Davon entfallen 8,21 Mio. EUR auf Sollmieten aufgrund Neubauprojekten, Mieterhöhungen nach BGB §557 - §559 und Erhöhungen aufgrund Mieterwechseln sowie 0,87 Mio. EUR geringere Erlösschmälerungen. Zudem sind die Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten im Zusammenhang mit höheren Energiepreisen um 2,43 Mio. EUR gestiegen.

Die Umsätze aus dem Verkauf von Grundstücken sind um 7,18 Mio. EUR gesunken, davon 2,74 Mio. EUR geringere Verkäufe Anlagevermögen und 4,44 Mio. EUR geringere Verkäufe Umlaufvermögen.

Des Weiteren sind die Erlöse aus Betreuungstätigkeiten um 0,38 Mio. EUR gestiegen, davon 0,67 Mio. EUR aus der Geschäftsbesorgung für die WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH. Hingegen sind die Erlöse aus Geschäftsbesorgung an die NH ProjektStadt GmbH 0,12 Mio. EUR sowie die Erlöse für Stadtentwicklung 0,185 Mio. EUR geringer als Vorjahr ausgefallen.

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen liegen mit 1,82 Mio. EUR nahezu auf Vorjahresniveau (1,91 Mio. EUR).

Die Bestandsveränderungen haben sich um 5,41 Mio. EUR gegenüber Vorjahr verringert. Dies liegt insbesondere an den hohen Bestanderhöhungen in Zusammenhang mit dem Bauträgergeschäft im Jahr 2022.

Die aktivierten Eigenleistungen sind gegenüber dem Vorjahr um 2,94 Mio. EUR gestiegen, insbesondere auf Grund aktivierter Bauzinsen in Höhe von 3,07 Mio. EUR.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen 0,28 Mio. EUR unter Vorjahr.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind um 9,63 Mio. EUR auf 186,91 Mio. EUR zum Vorjahr gesunken. Während die Betriebskosten um 5,1 Mio. EUR auf Grund der höheren Energiepreise sowie der Bildung einer Rückstellung für CO<sub>2</sub> Abgaben in Höhe von 1,39 Mio. EUR gestiegen sind, sind die Instandhaltungskosten um 15,0 Mio. EUR gesunken. Grund hierfür sind geringere geplante Plan-Instandhaltungen von 10,48 Mio. EUR sowie höhere Aktivierung von modernisierungsbegleitender Instandhaltung in Höhe von 6,5 Mio. EUR. Dagegen sind die Kosten für hydraulischen Abgleich um 5,25 Mio. EUR auf Grund gesetzlichen Anforderungen gestiegen.

Die Aufwendungen aus Verkaufsgrundstücken sind um 10,55 Mio. EUR gesunken, während die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen um 0,15 Mio. EUR gestiegen sind.

Der Personalaufwand ist gegenüber Vorjahr um 3,24 Mio. EUR gestiegen. Hierfür verantwortlich sind Tarifierhöhungen, Lohndrift sowie Anstieg der Mitarbeiterkapazität (MAK) im Durchschnitt um rd. 35 auf rd. 842 MAK (inkl. Auszubildende).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 28,26 Mio. EUR rund 0,99 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.

Der EBITDA liegt bei 114,62 Mio. EUR und somit 20,19 Mio. EUR über dem Vorjahr.

Die Abschreibungen sind aufgrund von Sonderabschreibungen und Aktivierung von Baukosten für Modernisierungen und Neubauten um 19,17 Mio. EUR gestiegen.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind um 7,58 Mio. EUR auf Grund Neuverschuldung und höheren Zinsniveau angestiegen. Dagegen steht der Anstieg der Zinserträge um 3,7 Mio. EUR.

Die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen sind auf Vorjahresniveau, während die Erträge aus Beteiligungen um 0,55 Mio. EUR angestiegen sind.

Die Steuern liegen 0,59 Mio. EUR unter dem Vorjahr.

Der Jahresüberschuss liegt 9,04 Mio. EUR über dem Planwert für 2023. Hierfür sind insbesondere die geringeren Kosten für Instandhaltung in Höhe von 16,82 Mio. EUR sowie geringere sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von 3,43 Mio. EUR verantwortlich. Dagegen liegen die Abschreibungen 11,70 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 Unternehmens**

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 Unternehmens als herausfordernd.



## 5. Risikobericht

### **Beschreibung des Risikofrüherkennungssystems**

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

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



## **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.



### **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 Gesellschaft 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.



### **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 Nachhaltigkeitsteils 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 bei der Nassauischen Heimstätte Instandhaltungsleistungen in Höhe von 66,0 Mio. EUR (Fremdkosten u. Handwerker-Service) sowie Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 85,3 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 betrifft gemäß aktueller Planung den Baubeginn von vier Maßnahmen mit insgesamt 511 Wohnungen und sechs Gewerbeeinheiten für den eigenen Bestand. Hierfür sind Mittel in Höhe von 299 Mio. EUR veranschlagt. Weiterhin ist der Baubeginn von 125 Wohnungen im Umlaufvermögen geplant.

Die Veräußerung von Wohnungen des Anlagevermögens erfolgt nur noch im Rahmen von Einzelprivatisierungen entweder an Mieter oder leerstehender Wohnungen 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 Jahresüberschuss von 21,3 Mio. EUR gerechnet.

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

	<b>IST 2023</b>	<b>PLAN 2024</b>
Sollmieten	243,0	253,9
Erlösschmälerungen	8,0	7,5
Instandhaltungsaufwendungen	57,5	60,5
Personalaufwand	75,7	83,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	28,3	32,4
Zinsaufwendungen	30,3	35,2
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>9,24</b>	<b>21,3</b>

Die Eigenkapitalquote für das folgende Geschäftsjahr wird auf rd. 35,6 % 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 mit 31 % gleichgeblieben. 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**

# 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 Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1.244.632,00	801.622,00
<b>II. SACHANLAGEN</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.973.325.076,16		1.839.540.181,53
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	78.238.294,94		80.418.791,94
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. technische Anlagen und Maschinen	318.278,00		255.706,00
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.036.517,00		4.847.059,00
7. Anlagen im Bau	244.388.113,20		156.289.287,72
8. Bauvorbereitungskosten	33.240.745,36		21.538.484,27
9. geleistete Anzahlungen	104.937.520,60		111.829.763,70
		<b>2.475.919.052,37</b>	<b>2.223.178.039,58</b>
<b>III. FINANZANLAGEN</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	125.780.214,82		125.780.214,82
2. Beteiligungen	532.593,38		532.593,38
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	29.845.523,39		29.845.523,39
4. sonstige Ausleihungen	62.021,48		72.136,18
		<b>156.220.353,07</b>	<b>156.230.467,77</b>
		<b>2.633.384.037,44</b>	<b>2.380.210.129,35</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	42.990.459,49		62.950.628,61
2. Bauvorbereitungskosten	2.032.366,13		2.716.180,33
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	43.365.980,46		27.179.841,79
4. unfertige Leistungen	97.826.911,54		92.838.293,19
5. andere Vorräte	2.598.501,44		1.722.948,59
		<b>188.814.219,06</b>	<b>187.407.892,51</b>
<b>II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	4.772.817,20		3.439.295,21
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	27.389,29		34.554,69
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	956.445,34		965.725,51
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	104.923.341,06		104.702.129,81
5. sonstige Vermögensgegenstände	10.709.578,69		8.989.573,47
		<b>121.389.571,58</b>	<b>118.131.278,69</b>
<b>III. FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN</b>			
		<b>112.516.702,46</b>	<b>126.565.101,99</b>
		<b>422.720.493,10</b>	<b>432.104.273,19</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
		<b>4.052.362,02</b>	<b>3.620.271,77</b>
		<b>3.060.156.892,56</b>	<b>2.815.934.674,31</b>

<b>PASSIVA</b>		<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>A. EIGENKAPITAL</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</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. satzungsmäßige Rücklage	63.715.035,00		63.715.035,00
2. Bauerneuerungsrücklage	200.469.270,65		200.469.270,65
3. andere Gewinnrücklagen	310.852.751,71		300.783.560,76
		<b>575.037.057,36</b>	<b>564.967.866,41</b>
<b>IV. JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>9.239.537,84</b>	<b>10.836.960,87</b>
		<b>1.104.527.673,68</b>	<b>1.096.055.905,76</b>
<b>B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE</b>		<b>960.832,77</b>	<b>0,00</b>
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.592.208,00		6.157.641,00
2. Steuerrückstellungen	144.045,03		721.313,00
3. sonstige Rückstellungen	20.845.030,04		19.828.562,86
		<b>26.581.283,07</b>	<b>26.707.516,86</b>
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.227.018.129,65		1.061.453.441,02
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	475.140.839,50		440.359.318,29
3. erhaltene Anzahlungen	124.794.408,61		104.150.820,51
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.328.974,39		7.784.783,58
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.396.703,55		10.141.945,15
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	50.793.863,84		50.108.470,06
7. sonstige Verbindlichkeiten	1.619.615,10		1.257.859,98
		<b>1.901.092.534,64</b>	<b>1.675.256.638,59</b>
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>26.994.568,40</b>	<b>17.914.613,10</b>
		<b>3.060.156.892,56</b>	<b>2.815.934.674,31</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
<b>1. UMSATZERLÖSE</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	333.141.891,19	321.108.054,96
b) aus Verkauf von Grundstücken	293.299,00	7.470.265,00
c) aus Betreuungstätigkeit	30.150.883,59	29.774.077,41
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.820.662,04	1.907.256,19
	<b>365.406.735,82</b>	<b>360.259.653,56</b>
<b>2. ERHÖHUNG DES BESTANDES AN ZUM VERKAUF BESTIMMTEN GRUNDSTÜCKEN MIT FERTIGEN ODER UNFERTIGEN BAUTEN SOWIE UNFERTIGEN LEISTUNGEN</b>	<b>24.651.073,06</b>	<b>30.063.915,49</b>
<b>3. ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN</b>	<b>13.552.366,70</b>	<b>10.613.997,95</b>
<b>4. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE</b>	<b>1.869.004,33</b>	<b>2.147.548,77</b>
<b>5. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	166.647.789,13	176.282.590,89
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	19.824.987,80	30.378.609,62
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	436.762,84	287.976,87
	<b>186.909.539,77</b>	<b>206.949.177,38</b>
<b>6. PERSONALAUFWAND</b>		
a) Löhne und Gehälter	59.886.453,20	57.669.173,15
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	15.798.325,13	14.780.527,67
	<b>75.684.778,33</b>	<b>72.449.700,82</b>
<b>7. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN</b>	<b>82.999.851,12</b>	<b>63.832.852,48</b>
<b>8. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN</b>	<b>28.261.563,11</b>	<b>29.256.548,39</b>
<b>9. ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN</b>	<b>1.750.216,51</b>	<b>1.196.227,26</b>
<b>10. ERTRÄGE AUS GEWINNABFÜHRUNGSVERTRÄGEN</b>	<b>937.368,50</b>	<b>848.853,43</b>
<b>11. ERTRÄGE AUS ANDEREN WERTPAPIEREN UND AUSLEIHUNGEN DES FINANZANLAGEVERMÖGENS</b>	<b>1.450,29</b>	<b>1.696,63</b>
<b>12. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE</b>	<b>5.126.432,30</b>	<b>1.401.617,32</b>
<b>13. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN</b>	<b>30.252.305,20</b>	<b>22.671.119,14</b>
<b>14. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG</b>	<b>-154.959,65</b>	<b>395.708,94</b>
<b>15. ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>9.341.569,63</b>	<b>10.978.403,26</b>
<b>16. SONSTIGE STEUERN</b>	<b>102.031,79</b>	<b>141.442,39</b>
<b>17. JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>9.239.537,84</b>	<b>10.836.960,87</b>

# Anhang

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

## *I. Allgemeine Angaben*

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

Der Jahresabschluss per 31. Dezember 2023 wurde auf der Grundlage des HGB sowie unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des GmbHG aufgestellt.

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

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

## *II. 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 6,5 Mio. EUR aktiviert.

## Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten

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

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

Die **Sachanlagen** sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt. Die Herstellungskosten umfassen Einzelkosten, Gemeinkosten für Fertigung sowie unter Inanspruchnahme des § 255 Abs. 2 S. 3 HGB Gemeinkosten für Verwaltung in angemessener Höhe. In die Herstellungskosten der Bauten des Anlagevermögens werden seit dem Geschäftsjahr 2019 unter Inanspruchnahme des § 255 Abs. 3 S. 2 HGB die auf den Zeitraum der Herstellung entfallenden Fremdkapitalzinsen einbezogen. Die planmäßige Abschreibung auf Wohn- und Geschäftsbauten erfolgt über 50 Jahre. Bei Wohnbauten sowie Geschäftsbauten, deren Restabschreibungsdauer am 1. Januar 1992 mehr als 50 Jahre betrug, wurde diese auf 50 Jahre verkürzt. Für andere Bauten erfolgt die Abschreibung über 25 Jahre. Für nach dem 31. Dezember 2022 beginnende Modernisierungsmaßnahmen wird die planmäßige Abschreibung für Teilmodernisierungsprojekte auf 25 Jahre und für Vollmodernisierungsprojekte auf 40 Jahre festgelegt.

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

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

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

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

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

Die zum **Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte** sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Die Herstellungskosten der **Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit unfertigen Bauten** sind auf Basis der Einzelkosten (Fremdleistungen) angesetzt.

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

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

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

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

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

Bei allen Einzelposten wurde das Niederstwertprinzip beachtet.

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

### **Latente Steuern**

Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis des kombinierten Ertragsteuersatzes der Gesellschaft von aktuell 31,647 %. Der kombinierte Ertragsteuersatz umfasst Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Solidaritätszuschlag. Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung würde in der Bilanz als passive latente Steuer angesetzt werden. Im Falle einer Steuerentlastung würde vom entsprechenden Aktivierungswahlrecht für aktive latente Steuern nach § 274 Abs. 1 S. 2 HGB kein Gebrauch gemacht werden. Im Geschäftsjahr ergibt sich insgesamt eine – nicht bilanzierte – aktive latente Steuer.

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

## **Bilanzierung und Bewertung der Passivposten**

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

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

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

Die **Steuerrückstellungen** und **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige

Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen wurden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

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

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

# III. Erläuterungen zur Bilanz

## Aktivseite

### Anlagevermögen

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist im Folgenden dargestellt:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwerte	
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2023	01.01.2023	Zugänge	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	9.117.293,88	748.522,34	0,00	0,00	9.865.816,22	8.315.671,88	305.512,34	0,00	8.621.184,22	1.244.632,00	801.622,00
<b>II. SACHANLAGEN</b>											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.960.867.454,64	88.400.588,53	393.055,79	123.219.886,91	3.172.094.874,29	1.121.327.273,11	77.469.891,10	27.366,08	1.198.769.798,13	1.973.325.076,16	1.839.540.181,53
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	109.410.231,74	946.274,17	0,00	0,00	110.356.505,91	28.991.439,80	3.126.771,17	0,00	32.118.210,97	78.238.294,94	80.418.791,94
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. technische Anlagen und Maschinen	370.631,85	100.009,98	0,00	0,00	470.641,83	114.925,85	37.437,98	0,00	152.363,83	318.278,00	255.706,00
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.117.705,04	4.164.692,22	1.705.891,93	0,00	18.576.505,33	11.270.646,04	1.974.619,22	1.705.276,93	11.539.988,33	7.036.517,00	4.847.059,00
7. Anlagen im Bau	156.289.287,72	115.222.597,98	0,00	-27.123.772,50	244.388.113,20	0,00	0,00	0,00	0,00	244.388.113,20	156.289.287,72
8. Bauvorbereitungskosten	21.555.990,11	16.042.505,49	28.824,70	-4.225.800,39	33.343.870,51	17.505,84	85.619,31	0,00	103.125,15	33.240.745,36	21.538.484,27
9. geleistete Anzahlungen	111.829.763,70	43.132.213,25	0,00	-50.024.456,35	104.937.520,60	0,00	0,00	0,00	0,00	104.937.520,60	111.829.763,70
	<b>3.384.899.830,22</b>	<b>294.118.153,02</b>	<b>2.236.642,29</b>	<b>41.821.197,83<sup>1)</sup></b>	<b>3.718.602.538,78</b>	<b>1.161.721.790,64</b>	<b>82.694.338,78</b>	<b>1.732.643,01</b>	<b>1.242.683.486,41</b>	<b>2.475.919.052,37</b>	<b>2.223.178.039,58</b>
<b>III. FINANZANLAGEN</b>											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	125.780.214,82	0,00	0,00	0,00	125.780.214,82	0,00	0,00	0,00	0,00	125.780.214,82	125.780.214,82
2. Beteiligungen	2.258.181,85	0,00	0,00	0,00	2.258.181,85	1.725.588,47	0,00	0,00	1.725.588,47	532.593,38	532.593,38
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	29.845.523,39	0,00	0,00	0,00	29.845.523,39	0,00	0,00	0,00	0,00	29.845.523,39	29.845.523,39
4. sonstige Ausleihungen	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>157.956.056,24</b>	<b>0,00</b>	<b>10.114,70</b>	<b>0,00</b>	<b>157.945.941,54</b>	<b>1.725.588,47</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.725.588,47</b>	<b>156.220.353,07</b>	<b>156.230.467,77</b>
	<b>3.551.973.180,34</b>	<b>294.866.675,36</b>	<b>2.246.756,99</b>	<b>41.821.197,83<sup>1)</sup></b>	<b>3.886.414.296,54</b>	<b>1.171.763.050,99</b>	<b>82.999.851,12</b>	<b>1.732.643,01</b>	<b>1.253.030.259,10</b>	<b>2.633.384.037,44</b>	<b>2.380.210.129,35</b>

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

In den Herstellungskosten der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten, die sich im Bau befinden, sind im Geschäftsjahr 2023 einbezogene Zinsen für Fremdkapital in Höhe von 790 TEUR (i. V. 530 TEUR) berücksichtigt.

## Finanzanlagen

Der Anteilsbesitz stellt sich wie folgt dar:

<b>Gesellschaft</b>	<b>Beteiligungs- Quote</b>	<b>Höhe des Stammkapitals</b>	<b>Eigenkapital 31.12.2023</b>	<b>Jahresergebnis 2023</b>
	<b>in %</b>	<b>in TEUR</b>	<b>in TEUR</b>	<b>in TEUR</b>
NH ProjektStadt GmbH Frankfurt am Main <sup>2)</sup>	100,00	200	36.300	0
Bauland-Offensive Hessen GmbH Frankfurt/Main	100,00	200	131	-13
WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel <sup>1)</sup>	88,95	36.723	147.856	5.325
Garagen- Bau- und Betriebs GmbH, Frankfurt/Main	60,00	26	6.287	196
Wohnungsgesellschaft Dietzenbach mbH, Dietzenbach <sup>3)</sup>	33,33	5.132	4.071	46

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

<sup>2)</sup> Der im Geschäftsjahr 2023 angefallene Gewinn in Höhe von 937.368,50 EUR wurde gemäß Ergebnisabführungsvertrag von der NH übernommen.

<sup>3)</sup> Stand vom 31. Dezember 2023

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

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

## Umlaufvermögen

### Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Die **unfertigen Leistungen** enthalten im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten von 97,8 Mio. EUR (i. V. 92,8 Mio. EUR).

## Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

### Angaben zu Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen 2023

	Bilanzausweis		davon	
	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	gegen Gesellschafter EUR (Vorjahr)	gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht EUR (Vorjahr)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	956.445,34 (965.725,51)	0,00 (0,00)	454.042,10 (412.545,82)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	104.923.341,06 (104.702.129,81)	58.836.899,75 (64.710.030,64)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
sonstige Vermögensgegenstände	10.709.578,69 (8.989.573,47)	8.989.573,47 (7.215.113,97)	0,00 (0,00)	31.764,67 (27.646,45)
	<b>116.589.365,09</b>	<b>67.826.473,22</b>	<b>454.042,10</b>	<b>31.764,67</b>
	<b>(114.657.428,79)</b>	<b>(71.925.144,61)</b>	<b>(412.545,82)</b>	<b>(27.646,45)</b>

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen debitorische Kreditoren in Höhe von 713 TEUR, Forderungen aus Steuern in Höhe von 4.700 TEUR und geleistete Kautionen von 2.715 TEUR (i. V. 2.745 TEUR) für Baustelleneinrichtung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

# Passivseite

## Eigenkapital

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

## Rücklagen

### Kapitalrücklage

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

### Gewinnrücklagen

Mit Wirkung des Beschlusses der 38. Sitzung der Gesellschafterversammlung vom 13. Juli 2023 sind 768 TEUR des Jahresüberschusses 2022 an die Gesellschafter ausgeschüttet worden. Die verbleibenden 10,0 Mio. EUR sind in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt worden.

### 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 5.592 TEUR (i. V. 6.158 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 54,2 TEUR (i. V. 265,8 TEUR). Dieser Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB n.F. ausschüttungsgesperrt.

### Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen beinhalten die Rückstellungen für Körperschaft- und Gewerbesteuer für die Geschäftsjahre 2020 und 2023.

### Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten vor allem Rückstellungen für Personalkosten aus rückständigem Urlaub sowie aus Mehrarbeit von 2,1 Mio. EUR (i. V. 2,7 Mio. EUR), unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung nach § 249 HGB von 3,0 Mio. EUR (i. V. 8,6 Mio. EUR), Rückstellungen aus Gewährleistungen von 1,3 Mio. EUR (i. V. 1,3 Mio. EUR), Altersteilzeit von 2,2 Mio. EUR (i. V. 2,5 Mio. EUR), Rückstellungen für noch anfallende Baukosten von 1,0 Mio. EUR (i. V. 1,0 Mio. EUR), sowie Rückstellungen für ausstehende Rechnungen für in 2023 erbrachte Leistungen von 2,0 Mio. EUR (i. V. 0,8 Mio. EUR). Darüber hinaus erfolgte zum 31.12.2023 erstmalig die Bildung von Rückstellungen für den hydraulischen Abgleich (4,8 Mio. EUR) und für die CO<sub>2</sub>-Kostenerstattung (1,4 Mio. EUR).

## Verbindlichkeiten

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

## Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und deren Sicherung

	Bilanzausweis		Restlaufzeit		davon
	EUR (Vorjahr)	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	davon mehr als fünf Jahre	durch Grundpfandrechte gesichert
		EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.227.018.129,65 (1.061.453.441,02)	55.103.229,71 (41.656.234,60)	1.171.914.899,94 (1.019.797.206,42)	870.550.751,13 (758.765.380,35)	932.163.701,74 (766.796.214,65)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	475.140.839,50 (440.359.318,29)	8.703.538,60 (6.426.671,78)	466.437.300,90 (433.932.646,51)	430.053.533,30 (405.181.272,83)	200.905.630,54 (165.343.724,18)
	<b>1.702.158.969,15</b> <b>(1.501.812.759,31)</b>	<b>63.806.768,31</b> <b>(48.082.906,38)</b>	<b>1.638.352.200,84</b> <b>(1.453.729.852,93)</b>	<b>1.300.604.284,43</b> <b>(1.163.946.653,18)</b>	<b>1.133.069.332,28</b> <b>(932.139.938,83)</b>

## Mitzugehörigkeit zu anderen Posten

	Bilanzausweis	davon	
		gegenüber Gesellschaftern	gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.227.018.129,65	125.417.926,20	0,00
	(1.061.453.441,02)	(132.644.384,84)	(0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	475.140.839,50	46.176.457,95	0,00
	(440.359.318,29)	(46.228.023,77)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.396.703,55	28.885,25	0,00
	(10.141.945,15)	(3.131,36)	(0,00)
	<b>1.713.555.672,70</b>	<b>171.623.269,40</b>	<b>0,00</b>
	<b>(1.511.954.704,46)</b>	<b>(178.875.539,97)</b>	<b>(0,00)</b>

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen im Wesentlichen Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 118,4 Mio. EUR und haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** betreffen mit 10,3 Mio. EUR kreditorische Debitoren und haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Es bestehen **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** gegen Gesellschafter in Höhe von 28,9 TEUR (i. V. 3,1 TEUR). Sämtliche Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

In den **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** von insgesamt 50,8 Mio. EUR ist eine Verbindlichkeit aus Cash-Pooling gegenüber der Garagenbau GmbH in Höhe von 6,1 Mio. EUR (i. V. 5,8 Mio. EUR) enthalten, sowie eine Verbindlichkeit aus Cash-Pooling gegenüber dem Tochterunternehmen NH ProjektStadt GmbH in Höhe von 42,7 Mio. EUR (i. V. 42,7 Mio. EUR). Sämtliche Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Von den **sonstigen Verbindlichkeiten** bestehen im Wesentlichen aus Steuern 1,0 Mio. EUR (i. V. 1,2 Mio. EUR).

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

## *IV. Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung*

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** betreffen mit 96,0 Mio. EUR (i. V. 93,6 Mio. EUR) Erlöse aus Heiz- und Betriebskostenumlagen. Die Umsatzerlöse aus Grundmieten haben sich um 8,2 Mio. EUR erhöht, dies resultiert im Wesentlichen aus Neuvermietungen, Mieterhöhungen auf Grund von Anhebungen der Mieten von nicht mehr preisgebundenen Wohnungen und Modernisierung.

Die **Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken** resultieren aus dem Verkauf von Grundstücken mit Wohnbauten des Anlagevermögens in Höhe von 0,3 Mio. EUR; daraus ergeben sich Buchverluste in Höhe von 73,7 TEUR. (i. V. Buchgewinne 2,7 Mio. EUR).

Die Nassauische Heimstätte hat mit Wirkung ab dem 12. Dezember 2016 einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH geschlossen. Daraus resultieren **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** mit 26,2 Mio. EUR (i. V. 25,5 Mio. EUR). Aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der NH ProjektStadt GmbH ergeben sich Umsatzerlöse von 0,2 Mio. EUR (i. V. 0,3 Mio. EUR).

Die **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen** umfassen neben den Erlösen aus Pachtverträgen (23 TEUR, i. V. 23 TEUR) auch Erlöse aus Erbbauzinsen (97 TEUR, i. V. 99 TEUR) und Provisionen für Funktechnik und Zigarettenautomaten (211 TEUR, i. V. 160 TEUR). Die Gesellschaft erhält von der MET ein Nutzungsentgelt für die Netznutzung der Breitbandkabelnetze (1,5 Mio. EUR, i. V. 1,6 Mio. EUR).

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeiten liegt im Bundesland Hessen.

Die **aktivierten Eigenleistungen** setzen sich aus eigenen Architekten- (8,4 Mio. EUR) und kaufmännischen Verwaltungsleistungen (2,1 Mio. EUR) zusammen.

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

In den **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** sind als umlagefähige Betriebskosten Grundsteuern in Höhe von 9,1 Mio. EUR (i. V. 8,9 Mio. EUR) enthalten.

Der **Personalaufwand** enthält Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 4,2 Mio. EUR (i. V. 3,8 Mio. EUR).

Die **Abschreibungen auf Sachanlagen** enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten von 14.777.155,19 EUR.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten im Wesentlichen Raumkosten von 3,4 Mio. EUR, Kosten der Datenverarbeitung von 3,8 Mio. EUR, Kosten von Systemberatung und

Seminaren von 2,4 Mio. EUR, Abschreibungen auf Mietforderungen von 1,6 Mio. EUR, Werbungskosten von 1,3 Mio. EUR, Dienste Dritter von 3,9 Mio. EUR sowie periodenfremde Aufwendungen von 0,2 Mio. EUR.

Die **Erträge aus Gewinnabführungsverträgen** betreffen die Übernahme des Jahresüberschusses des Tochterunternehmens NH ProjektStadt GmbH aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrags in Höhe von 0,9 Mio. EUR.

In den **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** sind 1.386,0 TEUR (i. V. 777,2 TEUR) Zinsen aus Anlagen bei verbundenen Unternehmen enthalten.

In den **Zinsen und sonstigen Aufwendungen** sind Aufwendungen für die Aufzinsung von Pensionsrückstellungen und sonstigen Personalrückstellungen mit 63,3 TEUR (i. V. 179,7 TEUR) enthalten. Der Zinsaufwand gegenüber verbundenen Unternehmen beträgt 1.431,5 TEUR (292,5 TEUR).

## *V. Sonstige Angaben*

### **1. Haftungsverhältnisse**

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestehen am Bilanzstichtag aus grundbuchlichen Sicherheiten für Verbindlichkeiten des verbundenen Unternehmens WOHNSTADT (Restschuld zum 31.12.2023: 2.380.083,98 EUR). Die Nassauische Heimstätte hat das Darlehen zum Erwerb eigener Anteile von der Wohnstadt übernommen und durch die Ausgabe eines internen Darlehens an die Wohnstadt ersetzt.

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

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

## 2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen beläuft sich auf 440,0 Mio. EUR.

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

Beschriftung	31.12.2023 Mio. EUR	31.12.2022 Mio. EUR
Fälligkeit bis ein Jahr	160,9	204,6
Fälligkeit mehr als ein Jahr	278,9	378,7
davon Fälligkeit mehr als fünf Jahre	113,3	122,2
<b>SUMME</b>	<b>440,0</b>	<b>583,5</b>

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

## 3. Treuhandvermögen

Die Gesellschaft ist als Sanierungs- und Entwicklungsträger bestätigt (§§ 158, 167 Baugesetzbuch). Die von den Städten und Gemeinden übertragenen Aufgaben erfüllt sie als deren Treuhänder. Außerdem wird für eine Stadt im Rahmen einer kaufmännischen Projektabwicklung ein Treuhandvermögen geführt. Die bis zum 31. Dezember 2023 durchgeführten Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen umfassen einschließlich der Treuhandvermögen bzw. -verbindlichkeiten noch abzurechnende Einnahmen und Verwendungen von insgesamt 163.999.968,63 EUR (i. V. 139.951.530,07 EUR). Die per 31. Dezember 2023 nicht verwendeten Mittel betragen 27.168.575,27 EUR (i. V. 4.509.323,61 EUR).

## 4. Mietkautionen

Von Mietern geleistete Mietkautionen von 43,6 Mio. EUR werden getrennt vom eigenen Vermögen der Gesellschaft auf einem separaten Treuhandsammelkonto verwahrt.

## **5. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

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

Die Nassauische Heimstätte hat mit Wirkung ab dem 1. Januar 2006 einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH geschlossen. Daraus resultieren **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** mit 26,2 Mio. EUR (i. V. 25,5 Mio. EUR). Aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der NH ProjektStadt GmbH ergeben sich Umsatzerlöse von 0,2 Mio. EUR (i. V. 0,3 Mio. EUR).

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

## **6. Gesamthonorar des Abschlussprüfers**

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

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

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Arbeitnehmer betrug 874 (i. V. 835) zuzüglich 21 (i. V. 20) Auszubildenden; die Zahl der nebenamtlichen Hauswarte betrug 4 (i. V. 5). Von den 874 Beschäftigten entfallen auf Angestellte 741 sowie auf gewerbliche Arbeitnehmer 133.

## 8. Mitglieder des Aufsichtsrats

**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 Baltés**

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*

## 9. Mitglieder der 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

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

Die Bezüge des Aufsichtsrates betragen 25.278,54 EUR.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung bei der Gesellschaft betragen 949.953,89 EUR (i. V. 925.964,93 EUR).

Für ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene sind im Geschäftsjahr 2023 Aufwendungen in Höhe von 309.639,43 EUR angefallen. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene betragen 4,8 Mio. EUR (i. V. 5,1 Mio. EUR).

## **11. Konzernabschluss**

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

## 12. Ergebnisverwendungsvorschlag

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

<b>Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % an das dividendenberechtigte Stammkapital am 05. Juli 2024</b>	<b>5.097.202,80 EUR</b>	
<b>ABZÜGLICH DER NACHSTEHEND AUFGEFÜHRTEN GEWINNANTEILE, DIE AUF DIE NACHFOLGENDEN GESELLSCHAFTER ENTFALLEN WÜRDEN * (GEM. §15 ABS. 6 SATZUNG):</b>	<b>4.523.463,76 EUR</b>	<b>*</b>
davon Land Hessen	3.131.272,44 EUR	**
davon Stadt Frankfurt am Main	1.390.519,52 EUR	
davon Wetteraukreis	781,28 EUR	
davon Landkreis Limburg-Weilburg	405,60 EUR	
davon Stadt Bad Homburg	235,32 EUR	
davon Stadt Neu-Isenburg	208,00 EUR	
davon Stadt Hofheim	41,60 EUR	
Ausschüttung eine Dividende am 05. Juli 2024	573.739,04 EUR	
<b>EINSTELLUNG IN DIE ANDEREN GEWINNRÜCKLAGEN</b>	<b>8.665.798,80 EUR</b>	
	<b>9.239.537,84 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**

# Bestätigungsvermerk

des unabhängigen Abschlussprüfers

---

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

## Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

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

## *Grundlage für die Prüfungsurteile*

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

## *Sonstige Informationen*

Die gesetzlichen Vertreter sind für die zum Datum dieses Bestätigungsvermerks erlangten sonstigen Informationen verantwortlich. Diese sonstigen Informationen umfassen die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote).

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht 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 Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im Lagebericht 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 Jahresabschluss und den Lagebericht*

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

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

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

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

# *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts*

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus 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 Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht 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 Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten

besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

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

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

Frankfurt am Main, den 05.04.2024

Domizil-Revisions AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

**Brünnler-Grötsch**  
Wirtschaftsprüfer

**Schultze**  
Wirtschaftsprüfer

# *Bericht des Aufsichtsrats*

---

Der Aufsichtsrat der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH hat sich in seinen Sitzungen durch regelmäßige schriftliche und mündliche Berichte der Geschäftsführung über die Entwicklung der Lage der Gesellschaft und des Konzerns unterrichtet und von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Im Jahr 2023 kam der Aufsichtsrat zu drei Sitzungen und sechs Ausschusssitzungen zusammen. Außerdem wurde eine Gesellschafterversammlung durchgeführt.

Herr Oberbürgermeister Mike Josef und Frau MdL Birgit Heitland haben an keiner Sitzung teilgenommen.

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

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

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

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2023 geleistete Arbeit.

**gez. Staatsminister Mansoori**

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Frankfurt am Main, den 28.06.2024

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

Finanzbericht 2023



UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE  
WOHNSTADT

# *Lagebericht*

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

---



## *1. Grundlagen des Unternehmens*

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



## 2. *Wirtschaftliche Rahmenbedingungen*

### **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. 15



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

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 Ausnahmenniveau 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 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, 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 7](#)



### **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 Wiedervermietungsmiten, 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

Nettokaltnieten. In den letzten 23 Jahren verteuerten sich die Energiekosten um 127 %. Die Nettokaltnieten 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 8](#)

Laut Frühjahrgutachten 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 Wohnungsmarktakteuren 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 alleine nach Deutschland, zusätzlich zur normalen Zuwanderung. Entsprechend stieg die Nachfrage nach Wohnungen unerwartet und schnell an.

→ Vgl. [Frühjahrgutachten 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 zugutekäme. 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. [Frühjahrgutachten 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](#)

---

**Quellen:**

[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 18.433 (Vorjahr 18.312) eigenen Verwaltungseinheiten, davon 15.781 Wohnungen. Die Tätigkeit der WOHNSTADT erstreckt sich fast ausschließlich auf die Regionen Nord- und Ostthessen.

Die durchschnittliche Fluktuationsquote von 5,6 % (Vorjahr 6,1 %) ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Die 3-Monats-Leerstände belaufen sich in Abhängigkeit der Situation der Teilmärkte auf durchschnittlich 1,4 % und resultieren insbesondere aus der Investitionstätigkeit.

Der stetig alternde Wohnungsbestand erfordert weiterhin hohe Bestandsinvestitionen. Im Berichtsjahr wurden 18,8 Mio. EUR für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewandt. In aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen wurden darüber hinaus 14,6 Mio. EUR investiert. Die Investitionen je qm Wohnfläche betragen 31,05 EUR.

Im Leistungsbereich Verwaltung für Dritte betreut das Unternehmen seit dem Geschäftsjahr 2023 keine Wohnungen mehr mit technischen und kaufmännischen Verwaltungsleistungen.



### **Portfolioentwicklung**

Im Rahmen der Portfolioentwicklung erfolgten im Jahr 2023 insgesamt 26 Besitzübergänge. Es handelte sich hierbei um ein Paket mit 19 Eigentumswohnungen in Erfurt sowie um 5 weitere Eigentumswohnungen und 1 Reihenhaus mit zwei Wohneinheiten im Einzelvertrieb.

Die Unternehmensgruppe verfolgt einen Erneuerungs- und Wachstumskurs. Dazu werden Neubauten im eigenen Bestand entwickelt.



### **Neubautätigkeit – Anlagevermögen**

Im Berichtsjahr konnten 59 Mietwohnungen und 3 Gewerbeeinheiten für den eigenen Bestand fertiggestellt werden. Die kalkulierten Herstellungskosten für diese Investitionen belaufen sich auf rd. 18,8 Mio. EUR.



## **Neubautätigkeit – Umlaufvermögen**

Das geplante Projekt mit 40 Wohnungen lässt sich aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht realisieren.



## **Modernisierungstätigkeit und 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 bei der Muttergesellschaft Nassauische Heimstätte ein zusätzliches energetisches Modernisierungsprogramm bearbeitet. Hierbei werden insbesondere die Gebäudehülle sowie die Heizungstechnik erneuert bzw. optimiert. Im Geschäftsjahr 2023 konnte die Modernisierung von insgesamt 62 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 2,2 Mio. EUR in Aufstockungsprojekte investiert und es konnten 8 Wohnungen durch Aufstockungen bezugsfertig hergestellt werden.



## **Stadtentwicklung**

Die WOHNSTADT ist treuhänderisch oder beratend an den Standorten Kassel und Weimar in 64 Städten und Gemeinden tätig. Das Auftragsvolumen umfasst 103 (Vorjahr 106) Aufträge. Dazu zählen die städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen, Maßnahmen in den Förderprogrammen „Sozialer Zusammenhalt“, „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ und „Lebendige Zentren“.

Für die von uns treuhänderisch durchgeführten Maßnahmen in allen Städtebauförderprogrammen und Entwicklungsmaßnahmen kamen im Geschäftsjahr 2023 Finanzierungsmittel von rd. 15,6 Mio. EUR (Vorjahr rd. 11,8 Mio. EUR) zur Verwendung.



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

### Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2022 und 2023 wie folgt dar:

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 7,6 Mio. EUR erhöht. Die Zunahme der Aktivseite resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg des Umlaufvermögens, das sich einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten um 6,9 Mio. EUR erhöht hat. Die Erhöhung des Umlaufvermögens resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der unfertigen Leistungen in Höhe von 3,3 Mio. EUR, der Erhöhung der sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 1,8 Mio. EUR und der Erhöhung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 1,1 Mio. EUR. Die Erhöhung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung des abzuführenden Gewinns von der Tochtergesellschaft, der MET, an die WOHNSTADT.

Die Veränderung des Anlagevermögens hat auf die Erhöhung der Bilanzsumme hingegen nur einen geringen Einfluss. Den Zugängen bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten von 21,5 Mio. EUR, den Anlagen im Bau von 0,9 Mio. EUR und den Bauvorbereitungskosten von 0,4 Mio. EUR stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 20,0 Mio. EUR, eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 1,2 Mio. EUR und Buchwertabgänge aus dem Verkauf von 26 Wohneinheiten in Höhe von 0,9 Mio. EUR gegenüber.

Auf der Passivseite haben sich im Wesentlichen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 6,2 Mio. EUR und die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern um 0,2 Mio. EUR aufgrund von Darlehenstilgungen gemindert. Demgegenüber erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um insgesamt 3,0 Mio. EUR aufgrund von gestiegenen Cash-Pool Verbindlichkeiten gegenüber der MET von 2,8 Mio. EUR und gestiegenen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der Nassauischen Heimstätte von 4,2 Mio. EUR, welchen ein Rückgang Cash-Pool Verbindlichkeiten gegenüber der Nassauischen Heimstätte in Höhe von 3,9 Mio. EUR entgegensteht. Weiterhin erhöhten sich die erhaltenen Anzahlungen um 2,9 Mio. EUR, was insbesondere auf gestiegene Anzahlungen aus Betriebskosten von 2,8 Mio. EUR zurückzuführen ist.

Aufgrund des Jahresüberschusses sowie der Tilgung von Darlehen hat sich die Eigenkapitalquote von 28,4 % im Vorjahr auf 29,0 % im aktuellen Jahr verbessert.



### Finanzlage

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2023 ist durch die Erhöhung des Eigenkapitals infolge des positiven Jahresergebnisses um 5,3 Mio. EUR geprägt. Die Zunahme bei den Rückstellungen resultiert aus der Erhöhung bei den sonstigen Rückstellungen um 0,9 Mio.

EUR und den Rückstellungen für Pensionen um 0,2 Mio. EUR, demgegenüber steht eine Verminderung der Steuerrückstellungen von 0,9 Mio. EUR.



## **Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung:**

Der Liquiditätsbedarf hat sich im Geschäftsjahr um 1,0 Mio. EUR verringert und ist in Höhe von 45,2 Mio. EUR (Verbindlichkeit gegenüber dem konzerninternen Cash-Pool) mit einem Bankguthaben in Höhe von 0,1 Mio. EUR am Jahresende weiterhin negativ.

Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelzufluss von 23,3 Mio. EUR (i. V. 19,7 Mio. EUR). Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte im Berichtsjahr aus, um die planmäßigen Tilgungsleistungen der Objekt- und Unternehmensfinanzierungsmittel von 10,5 Mio. EUR (i. V. 19,0 Mio. EUR) und die Zinszahlungen von 4,1 Mio. EUR (i. V. 3,1 Mio. EUR) zu bestreiten.

Die Investitionstätigkeit führte zu einem Mittelabfluss von insgesamt 15,9 Mio. EUR (i. V. Mittelabfluss 13,7 Mio. EUR). Die Auszahlungen erfolgten für Modernisierung, Neubau sowie Anzahlungen in neue Grundstücke im Sachanlagevermögen von 22,8 Mio. EUR (i. V. 20,2 Mio. EUR). Diesen standen Einzahlungen aus dem Verkauf von Sachanlagen im Rahmen der Portfolio-Entwicklung von 2,4 Mio. EUR (i. V. 3,2 Mio. EUR) sowie aus der Ergebnisabführung der MET und aus den Erträgen aus Beteiligungen von insgesamt 4,0 Mio. EUR (i. V. 3,3 Mio. EUR) gegenüber.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit führte zu einem Mittelabfluss von 6,3 Mio. EUR (i. V. Mittelabfluss 23,2 Mio. EUR). Den Darlehensaufnahmen von 9,1 Mio. EUR (i. V. 8,4 Mio. EUR) standen Tilgungen von Krediten in Höhe von 11,3 Mio. EUR (i. V. 28,5 Mio. EUR), davon 0,7 Mio. EUR (i. V. 9,6 Mio. EUR) für außerplanmäßige Tilgungen, sowie gezahlte Zinsen von 4,1 Mio. EUR (i. V. 3,1 Mio. EUR) gegenüber.

Die Finanzlage ist geordnet und die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.



## **Ertragslage**

Der Jahresüberschuss des Jahres 2023 liegt mit 5,32 Mio. EUR rd. 1,95 Mio. EUR unter dem Vorjahreswert. Die Ursachen hierfür werden nachfolgend im Wesentlichen erläutert:

Die Umsatzerlöse liegen rund 1,11 Mio. EUR über dem Vorjahr. Der Anstieg beruht vor allem auf den gestiegenen Umsätzen aus der Hausbewirtschaftung. Diese sind um 2,23 Mio. EUR gestiegen, davon entfallen 1,80 Mio. EUR auf Mieten und 0,37 Mio. EUR auf Umlagen von Betriebs- und Heizkosten. Gegenläufig wurden weniger Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken (-1,31 Mio. EUR) erzielt.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind um 2,91 Mio. EUR zum Vorjahr gestiegen, davon entfallen 2,44 Mio. EUR auf Betriebskosten und 0,47 Mio. EUR auf Instandhaltungen.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke sind um 0,11 Mio. EUR zum Vorjahr gestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 25,79 Mio. EUR rd. 0,31 Mio. EUR unter Vorjahr.

Der EBITDA liegt somit 0,38 Mio. EUR unter Vorjahr.

Die Abschreibungen sind aufgrund Modernisierungen und Neubauten sowie auf Grund einer außerplanmäßigen Abschreibung in Höhe von 1,24 Mio. EUR um insgesamt 1,73 Mio. EUR gestiegen.

Die Zinsaufwendungen liegen auf Grund gestiegener Bauzinsen um 0,94 Mio. EUR über Vorjahr.

Gegenüber Vorjahr sind die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen von der MET um 0,57 Mio. EUR auf 3,64 Mio. EUR gestiegen.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind im Vergleich zum Vorjahr um 0,40 Mio. EUR gesunken.

Der Jahresüberschuss liegt 3,32 Mio. EUR über dem Planwert für 2023. Der Grund liegt im Wesentlichen in geringeren Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 5,33 Mio. EUR.



## **Finanzielle Leistungsindikatoren**

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



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

In einem 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 Unternehmens als herausfordernd.



## 5. Risikobericht

### **Beschreibung des Risikofrüherkennungssystems**

Die frühzeitige Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung und Kontrolle von Risiken, die sich aus der geschäftlichen Tätigkeit ergeben können, obliegt den Sorgfaltspflichten der Geschäftsführung. Diesbezüglich fand die Festlegung einer verbindlichen Aufbau- und Ablauforganisation im Zusammenhang mit dem Risiko- und dem 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-Compliance-management-Systems identifiziert und in einer Risikomatrix erfasst. Die relevanten Risiken werden im Rahmen der Tax-Compliance laufend beobachtet und bewertet.



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

Die Reputation ist von entscheidender Bedeutung. Ein schlechtes Ansehen entspricht nicht unserem Leitbild und kann unsere Geschäftstätigkeit in lokalen Märkten erschweren. Daher streben wir jederzeit eine frühzeitige und offene Kommunikation sowie einen direkten Dialog mit allen Gruppen 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.



### **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 Gesellschaft 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.



### **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 Nachhaltigkeitsteils 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 Know-How-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.

---

**Quelle:**

[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 bei der Wohnstadt Instandhaltungsleistungen in Höhe von 18,9 Mio. EUR sowie Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 19,2 Mio. EUR geplant. Dieses Modernisierungsprogramm entspricht der geplanten Modernisierung inkl. dem energetischen Modernisierungsprogramm aus der Eigenkapital-Erhöhung der Muttergesellschaft der WOHNSTADT, der Nassauischen Heimstätte. Die Investitionen werden den Ausstattungs- sowie Energiestandard unserer Wohnungen und damit deren Vermietbarkeit weiter verbessern. Die Konkurrenzfähigkeit des Unternehmens und dessen wirtschaftliche Stabilität werden hierdurch gesichert. Flankiert werden die baulichen Erneuerungsinvestitionen durch Maßnahmen der sozialen Stabilisierung der Siedlungsstrukturen im Rahmen von Quartiersentwicklungen unter möglicher Inanspruchnahme des Programms „Sozialer Zusammenhalt“.

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.

Für zwei Projekte in Fulda mit 144 Wohn- und 1 Gewerbeeinheit erfolgt im Jahr 2024 der Planungsbeginn. Die Veräußerung von Wohnungen des Anlagevermögens erfolgt nur noch im Rahmen von Einzelprivatisierungen entweder an Mieter oder leerstehender Wohnungen am freien Markt.

Die Ertragslage wird trotz hoher Inflation und Zinsentwicklung als solide beurteilt. Die Leerstandsentwicklung wird leicht rückläufig prognostiziert.

Für das Geschäftsjahr 2024 wird gemäß der aktuellen Planung des Unternehmens mit einem Jahresüberschuss von 1,6 Mio. EUR gerechnet.

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

	IST 2023	Plan 2024
Sollmieten	67,7	70,2
Erlösschmälerungen	2,9	2,8
Instandhaltungsaufwendungen	18,1	17,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	25,8	31,0
Zinsaufwendungen	4,2	4,7
Erträge aus Gewinnabführungen	3,6	3,2
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>5,3</b>	<b>1,6</b>



Die Eigenkapitalquote für das folgende Geschäftsjahr wird aufgrund der geplanten Investitionen mit rd. 29,7 % prognostiziert.

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

Kassel, den 05. April 2024

**Dr. Thomas Hain**

**Monika Fontaine-Kretschmer**

**Dr. Constantin Westphal**

# Bilanz

zum 31.12.2023

AKTIVA		31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR	EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. SACHANLAGEN</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	424.330.976,16		412.462.591,92
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	25.650.946,71		25.772.062,97
3. technische Anlagen	138.135,52		96.190,07
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	178.980,40		246.714,93
5. Anlagen im Bau	909.603,15		12.033.304,12
6. Bauvorbereitungskosten	903.254,60		706.829,36
7. Geleistete Anzahlungen	4.800,00		0,00
		<b>452.116.696,54</b>	<b>451.317.693,37</b>
<b>I. FINANZANLAGEN</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59		25.564,59
2. Beteiligungen	13.384,23		20.976,91
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11.424.551,40		11.424.551,40
		<b>11.463.500,22</b>	<b>11.471.092,90</b>
		<b>463.580.196,76</b>	<b>462.788.786,27</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	333.920,35		333.920,35
2. Bauvorbereitungskosten	784.683,44		414.581,08
3. unfertige Erschließungsmaßnahmen	2.515.543,16		2.515.543,16
4. unfertige Leistungen	32.478.234,23		29.192.930,08
5. andere Vorräte	481.571,41		229.358,41
		<b>36.593.952,59</b>	<b>32.686.333,08</b>
<b>II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	594.843,43		575.859,68
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	49.443,92		49.443,83
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	864.877,23		769.337,46
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.852.165,44		4.795.649,26
5. sonstige Vermögensgegenstände	2.652.785,79		805.741,04
		<b>10.014.115,81</b>	<b>6.996.031,27</b>
<b>III. FLÜSSIGE MITTEL</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		36.329,01	50.503,99
		<b>46.644.397,41</b>	<b>39.732.868,34</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
		<b>66.188,10</b>	<b>119.884,45</b>
		<b>510.290.782,27</b>	<b>502.641.539,06</b>

PASSIVA		31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR	EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. GEZEICHNETES KAPITAL</b>			
Stammkapital	36.722.950,00		36.722.950,00
Nennbetrag eigener Anteile	-19.496.400,00		-19.496.400,00
<b>AUSGEGEBENES KAPITAL</b>		<b>17.226.550,00</b>	<b>17.226.550,00</b>
<b>II. KAPITALRÜCKLAGE</b>		<b>28.921,13</b>	<b>28.921,13</b>
<b>III. GEWINNRÜCKLAGE</b>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	6.948.135,13		6.220.506,48
2. Bauerneuerungsrücklage	26.405.728,28		26.405.728,28
3. andere Gewinnrücklagen	20.570.112,95		20.570.112,95
		<b>53.923.976,36</b>	<b>53.196.347,71</b>
<b>IV. GEWINNVORTRAG</b>		<b>71.351.762,62</b>	<b>64.803.104,80</b>
<b>V. JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>5.324.658,89</b>	<b>7.276.286,47</b>
		<b>147.855.869,00</b>	<b>142.531.210,11</b>
<b>B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE</b>		<b>335.187,21</b>	<b>0,00</b>
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.208.540,00		1.987.258,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		948.308,80
3. sonstige Rückstellungen	3.049.778,33		2.165.609,62
		<b>5.258.318,33</b>	<b>5.101.176,42</b>
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	176.906.916,36		183.078.948,24
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.749.082,11		12.987.172,17
3. erhaltene Anzahlungen	36.616.601,65		33.757.950,69
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.821.361,99		1.556.489,06
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.781.055,85		1.501.288,15
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	122.926.326,55		119.929.092,28
7. sonstige Verbindlichkeiten	51.720,64		49.178,72
		<b>354.853.065,15</b>	<b>352.860.119,31</b>
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>1.988.342,58</b>	<b>1.988.342,58</b>	<b>2.149.033,22</b>
		<b>510.290.782,27</b>	<b>502.641.539,06</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

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

	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
<b>1. UMSATZERLÖSE</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	93.379.096,50	91.151.049,40
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.422.000,00	3.731.321,00
c) aus Betreuungstätigkeit	5.555.437,75	5.384.093,50
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	86.194,90	62.698,53
	<b>101.442.729,15</b>	<b>100.329.162,43</b>
<b>2. ERHÖHUNG (VJ: ERHÖHUNG) DES BESTANDES AN ZUM VERKAUF BESTIMMTEN GRUNDSTÜCKEN MIT UNFERTIGEN BAUTEN SOWIE UNFERTIGEN LEISTUNGEN</b>	<b>3.655.406,51</b>	<b>1.995.299,88</b>
<b>3. ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN</b>	<b>17.904,25</b>	<b>0,00</b>
<b>4. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE</b>	<b>557.681,35</b>	<b>593.259,89</b>
<b>5. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	51.065.599,12	48.157.913,27
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.244.036,56	1.136.287,98
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	219.701,13	126.127,25
	<b>52.529.336,81</b>	<b>49.420.328,50</b>
<b>6. PERSONALAUFWAND</b>		
a) Löhne und Gehälter	8.177,52	8.945,34
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	435.402,35	106.341,05
	<b>443.579,87</b>	<b>115.286,39</b>
<b>7. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN</b>	<b>21.161.838,78</b>	<b>19.428.457,83</b>
<b>8. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN</b>	<b>25.791.964,31</b>	<b>26.097.540,04</b>
<b>9. ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN</b>	<b>367.970,11</b>	<b>243.953,58</b>
<b>10. ERTRÄGE AUS GEWINNABFÜHRUNGSVERTRÄGEN</b>	<b>3.641.642,47</b>	<b>3.074.092,94</b>
<b>11. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE</b>	<b>7.596,92</b>	<b>4.218,24</b>
<b>12. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN</b>	<b>4.177.773,74</b>	<b>3.241.220,05</b>
<b>13. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG</b>	<b>245.633,82</b>	<b>646.349,08</b>
<b>14. ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>5.340.803,43</b>	<b>7.290.805,07</b>
<b>15. SONSTIGE STEUERN</b>	<b>16.144,54</b>	<b>14.518,60</b>
<b>16. JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>5.324.658,89</b>	<b>7.276.286,47</b>

# *Anhang*

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

## *I. Allgemeine Angaben*

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

Der Jahresabschluss per 31. Dezember 2023 wurde auf der Grundlage des HGB sowie unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des GmbHG aufgestellt.

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

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

## *II. 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 um fünf Jahre bei den Teilmodernisierungen 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 1,9 Mio. EUR aktiviert.

## Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten

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

Die **Sachanlagen** sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt. Die Herstellungskosten umfassen Einzelkosten, Gemeinkosten für Fertigung sowie unter Inanspruchnahme des § 255 Abs. 2 S. 3 HGB Gemeinkosten für Verwaltung in angemessener Höhe. In die Herstellungskosten der Bauten des Anlagevermögens werden seit dem Geschäftsjahr 2019 unter Inanspruchnahme des § 255 Abs. 3 S. 2 HGB die auf den Zeitraum der Herstellung entfallenden Fremdkapitalzinsen einbezogen. Die planmäßige Abschreibung auf Wohn- und Geschäftsbauten erfolgt über 50 Jahre. Bei Wohnbauten sowie Geschäftsbauten, deren Restabschreibungsdauer am 1. Januar 1992 mehr als 50 Jahre betrug, wurde diese auf 50 Jahre verkürzt. Für andere Bauten erfolgt die Abschreibung über 25 Jahre. Für nach dem 31. Dezember 2022 beginnende Modernisierungsmaßnahmen, wird die planmäßige Abschreibung für Teilmodernisierungsprojekte auf 25 Jahre und für Vollmodernisierungsprojekte auf 40 Jahre festgelegt.

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

## Finanzanlagen

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

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

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

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

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

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

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

Bei allen Einzelposten wurde das Niederstwertprinzip beachtet.

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

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

### **Latente Steuern**

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

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

## **Bilanzierung der Passivposten**

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

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

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 % (Vorjahr 1,78 %) sowie für die Ermittlung des Unterschiedsbetrages gemäß § 253 Abs. 6 HGB ein Rechnungszins von 1,74 % (Vorjahr 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 Gesellschaft bei der Beamtenversorgungskasse Kurhessen-Waldeck, Kassel. Der Anspruch der Versorgung entspricht den in Hessen für Beamte auf Zeit, die Wahlbeamte sind, geltenden Vorschriften. Die Versorgung umfasst Alters- und Erwerbsminderungsrente sowie Hinterbliebenenrente für Witwen und Waisen des Versicherten.

Für einen ehemaligen Geschäftsführer, dessen Versorgungszusage vor dem 1. Januar 1987 erteilt wurde und die ebenfalls über die Beamtenversorgungskasse Kurhessen-Waldeck, Kassel, abgewickelt wird, wird das Passivierungswahlrecht gem. Art. 28 EGHGB (Einführungsgesetz zum Handelsgesetzbuch) in Anspruch genommen. Die insofern nicht passivierte Pensionsverpflichtung beträgt 537 TEUR (Vorjahr 543 TEUR).

In 2023 hat die Gesellschaft an die Beamtenversorgungskasse Kurhessen-Waldeck, Kassel, Umlagezahlungen in Höhe von 195 TEUR für die Versorgungsansprüche geleistet.

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

**Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

# III. Erläuterungen zur Bilanz

## Aktivseite

### Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Folgenden dargestellt:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					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	615.784,35	0,00	0,00	0,00	615.784,35	615.784,35	0,00	0,00	615.784,35	0,00	0,00
	<b>615.784,35</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>615.784,35</b>	<b>615.784,35</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>615.784,35</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II. SACHANLAGEN</b>											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	905.620.402,65	21.501.831,35	1.355.879,55	12.151.942,14	937.918.296,59	493.157.810,73	20.925.274,00	495.764,30	513.587.320,43	424.330.976,16	412.462.591,92
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	31.739.819,77	0,00	0,00	38.149,10	31.777.968,87	5.967.756,80	159.265,36	0,00	6.127.022,16	25.650.946,71	25.772.062,97
3. technische Anlagen und Maschinen	128.460,10	51.510,34	0,00	0,00	179.970,44	32.270,03	9.564,89	0,00	41.834,92	138.135,52	96.190,07
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.478.692,45	0,00	64.504,63	0,00	2.414.187,82	2.231.977,52	67.734,53	64.504,63	2.235.207,42	178.980,40	246.714,93
5. Anlagen im Bau	12.033.304,12	905.631,75	0,00	-12.029.332,72	909.603,15	0,00	0,00	0,00	0,00	909.603,15	12.033.304,12
6. Bauvorbereitungskosten	706.829,36	357.183,76	0,00	-160.758,52	903.254,60	0,00	0,00	0,00	0,00	903.254,60	706.829,36
7. geleistete Anzahlungen	0,00	4.800,00	0,00	0,00	4.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.800,00	0,00
	<b>952.707.508,45</b>	<b>22.820.957,20</b>	<b>1.420.384,18</b>	<b>0,00</b>	<b>974.108.081,47</b>	<b>501.389.815,08</b>	<b>21.161.838,78</b>	<b>560.268,93</b>	<b>521.991.384,93</b>	<b>452.116.696,54</b>	<b>451.317.693,37</b>
<b>III. FINANZANLAGEN</b>											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59	0,00	0,00	0,00	25.564,59	0,00	0,00	0,00	0,00	25.564,59	25.564,59
2. Beteiligungen	29.155,55	0,00	7.592,68	0,00	21.562,87	8.178,64	0,00	0,00	8.178,64	13.384,23	20.976,91
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11.424.551,40	0,00	0,00	0,00	11.424.551,40	0,00	0,00	0,00	0,00	11.424.551,40	11.424.551,40
	<b>11.479.271,54</b>	<b>0,00</b>	<b>7.592,68</b>	<b>0,00</b>	<b>11.471.678,86</b>	<b>8.178,64</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.178,64</b>	<b>11.463.500,22</b>	<b>11.471.092,90</b>
	<b>964.802.564,34</b>	<b>22.820.957,20</b>	<b>1.427.976,86</b>	<b>0,00</b>	<b>986.195.544,68</b>	<b>502.013.778,07</b>	<b>21.161.838,78</b>	<b>560.268,93</b>	<b>522.615.347,92</b>	<b>463.580.196,76</b>	<b>462.788.786,27</b>

Auf die Herstellungskosten der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten sind in diesem Jahr TEUR 18 (i. V. TEUR 21) Zinsen für Fremdkapital angefallen.

## Finanzanlagen

Der Anteilsbesitz stellt sich wie folgt dar:

Gesellschaft	Beteiligungs- Quote	Höhe des Stammkapitals	Eigenkapital 31.12.2023	Jahresergebnis 2023 (nach EAV)
	%	TEUR	TEUR	TEUR
MET Medien-Energie-Technik GmbH, Kassel	100,00	100	25.952	3.642*)

\*) Von dem im Geschäftsjahr 2023 angefallenen Gewinn wurden gemäß des Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages 3.641.642,47 EUR von der Wohnstadt übernommen.

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

## Umlaufvermögen

Die **unfertigen Leistungen** enthalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten von 32,2 Mio. EUR (i. V. 29,1 Mio. EUR). Im Übrigen umfassen die unfertigen Leistungen andere in Arbeit befindliche Aufträge der Stadtentwicklung in Höhe von 0,3 Mio. EUR (i. V. 0,1 Mio. EUR).

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

## Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

### Angaben zu Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen 2023

	Bilanzausweis			davon
	EUR (Vorjahr)	Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR (Vorjahr)	gegen Gesellschafter EUR (Vorjahr)	gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht EUR (Vorjahr)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	864.877,23 (769.337,46)	0,00 (0,00)	174.315,63 (82.247,29)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.852.165,44 (4.795.649,26)	0,00 (0,00)	1.299.979,75 (1.412.773,54)	0,00 (0,00)
sonstige Vermögensgegenstände	2.652.785,79 805,741,04	296.677,03 (395.253,26)	28.579,50 (28.579,50)	0,00 (0,00)
	<b>9.369.828,46</b>	<b>296.677,03</b>	<b>1.502.874,88</b>	<b>0,00</b>
	<b>(6.370.727,76)</b>	<b>(395.253,26)</b>	<b>(1.523.600,33)</b>	<b>(0,00)</b>

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen gegen die Gesellschafterin, die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung (1.300 TEUR), und die Tochtergesellschaft MET Medien-Energie-Technik GmbH (4.552 TEUR).

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

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Vorauszahlungen für Instandhaltungsrücklagen diverser Eigentümergemeinschaften in Höhe von 296,7 TEUR mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Des Weiteren umfassen die sonstigen Vermögensgegenstände Forderungen aus Steuern in Höhe von 581,7 TEUR.

## ***Passivseite***

### **Eigenkapital**

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

Die Gewinnrücklagen betragen 53,9 Mio. EUR (i.V. 53,2 Mio. EUR) nach Zuführung zur gesellschaftsvertraglichen Rücklage aus dem Vorjahresergebnis in Höhe von 0,7 Mio. EUR.

### **Sonderposten für Investitionszuschüsse**

Erhaltene Zuschüsse werden als Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen passiviert und über einen Zeitraum von 10 Jahren ergebniswirksam aufgelöst.

### **Rückstellungen**

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

Rückstellungspflichtige Pensionsverpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von 2.209 TEUR (Vorjahr 1.987 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 19,3 TEUR (Vorjahr 79,4 TEUR). Dieser Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB n.F. ausschüttungsgesperrt.

#### **Sonstige Rückstellungen**

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten vor allem Rückstellungen für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung 0,9 Mio. EUR (i. V. 0,7 Mio. EUR), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen 0,8 Mio. EUR (i. V. 0,9 Mio. EUR) und Rückstellungen für Gewährleistungen ohne rechtliche Verpflichtungen 0,3 Mio. EUR (i. V. 0,3 Mio. EUR). Darüber

hinaus erfolgte zum 31.12.2023 erstmalig die Bildung von Rückstellungen für die CO<sub>2</sub>-Kostenerstattung (0,7 Mio. EUR) und für den hydraulischen Abgleich (0,2 Mio. EUR).

## Verbindlichkeiten

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

### Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und deren Sicherung

	Bilanzausweis		Restlaufzeit		davon
	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	davon mehr als fünf Jahre
			EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	176.906.916,36 (183.078.948,24)	10.394.745,89 (10.398.235,94)	166.512.170,47 (172.680.712,30)	134.492.001,09 (138.919.329,17)	174.739.686,01 (180.608.318,17)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.749.082,11 (12.987.172,17)	311.063,41 (308.853,53)	12.438.018,70 (12.678.318,64)	11.500.996,73 (11.677.988,81)	12.646.358,17 (12.882.800,03)
erhaltene Anzahlungen	36.616.601,65 (33.757.950,69)	33.838.488,52 (30.979.837,56)	2.778.113,13 (2.778.113,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.821.361,99 (1.556.489,06)	1.821.361,99 (1.556.489,06)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.781.055,85 (1.501.288,15)	3.781.055,85 (1.501.288,15)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	122.926.326,55 (119.929.092,28)	64.089.426,80 (55.219.061,64)	58.836.899,75 (64.710.030,64)	26.359.740,05 (42.255.854,08)	0,00 (0,00)
sonstige Verbindlichkeiten	51.720,64 (49.178,72)	51.720,64 (49.178,72)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<b>354.853.065,15</b> <b>(352.860.119,31)</b>	<b>114.287.863,10</b> <b>(100.012.944,60)</b>	<b>240.565.202,05</b> <b>(252.847.174,71)</b>	<b>172.352.737,87</b> <b>(192.853.172,06)</b>	<b>187.386.044,18</b> <b>(193.491.118,20)</b>

## Mitzugehörigkeit zu anderen Posten

	Bilanzausweis	davon	
		gegenüber Gesellschaftern	gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	176.906.916,36	7.664.644,70	352.698,64
	(183.078.948,24)	(8.726.284,54)	(463.815,86)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.749.082,11	4.585.587,36	0,00
	(12.987.172,17)	(4.629.451,15)	(0,00)
erhaltene Anzahlungen	36.616.601,65	597.893,45	4.500,00
	(33.757.950,69)	(597.893,45)	(4.500,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.821.361,99	0,00	0,00
	(1.556.489,06)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.781.055,85	0,00	0,00
	(1.501.288,15)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	122.926.326,55	103.889.102,70	0,00
	(119.929.092,28)	(103.707.844,90)	(0,00)
sonstige Verbindlichkeiten	51.720,64	0,00	0,00
	(49.178,72)	(0,00)	(0,00)
	<b>354.853.065,15</b>	<b>116.737.228,21</b>	<b>357.198,64</b>
	<b>(352.860.119,31)</b>	<b>(117.661.474,04)</b>	<b>(468.315,86)</b>

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

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** betreffen mit 1,8 Mio. EUR kreditorische Debitoren und haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** beinhalten insbesondere sieben Darlehen der Muttergesellschaft in Höhe von insgesamt 74.456 TEUR. Die Laufzeitenden der Darlehen sind der 8. Dezember 2028, der 30. März 2029, der 5. Dezember 2029 sowie der 30. September 2030 mit einer Verzinsung von 0,5 %, 0,64 % und 0,8 %. Hieraus resultiert ein Zinsaufwand in Höhe von 428 TEUR.

Außerdem entfallen 26.279 TEUR auf das Cash-Pooling mit der Muttergesellschaft sowie 18.972 TEUR auf das Cash-Pooling mit der Tochtergesellschaft MET. Weitere 3.155 TEUR entfallen auf Verbindlichkeiten aus Geschäftsbesorgung durch die Muttergesellschaft.

## IV. Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** betreffen mit 28,4 Mio. EUR (i. V. 28,1 Mio. EUR) Erlöse aus Heiz- und Betriebskostenumlagen. Die Umsatzerlöse aus Grundmieten haben sich um 2,5 Mio. EUR erhöht, dies resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen nach Modernisierung und Anhebungen der Mieten im nicht mehr preisgebundenen Bestand.

Die **Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken** resultieren mit 2,4 Mio. EUR (i. V. 3,7 Mio. EUR) aus dem Verkauf von Grundstücken mit Wohnbauten des Anlagevermögens. Nach Abzug der darauf entfallenden Aufwendungen bzw. Buchwertabgänge verbleiben Buchgewinne in Höhe von 1,6 Mio. EUR (i. V. 2,9 Mio. EUR).

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

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeiten liegt im Bundesland Hessen.

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

In den **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** sind als umlagefähige und nicht umlagefähige Betriebskosten Grundsteuern in Höhe von 2,3 Mio. EUR (i. V. 2,2 Mio. EUR) enthalten.

Der **Personalaufwand** enthält Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 427 TEUR (i. V. 100 TEUR).

Die **Abschreibungen auf Sachanlagen** enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten von 1,2 Mio. EUR.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten überwiegend das Honorar für die umfassende Geschäftsbesorgung durch die Nassauische Heimstätte in Höhe von 20.747 TEUR (i. V. 20.485 TEUR).

Die **Erträge aus Gewinnabführungsverträgen** beinhalten einen Teil des von der MET abzuführenden Jahresergebnisses 2023 in Höhe von 3.641.642,47 EUR. Der verbleibende Jahresüberschuss der MET von 3.641.642,47 EUR verbleibt in der Tochtergesellschaft.

Von den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** betreffen 1.915 TEUR (i. V. 831 TEUR) Zinsen für Geldanlagen verbundener Unternehmen. Weiterhin sind Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von 25 TEUR (i. V. 55 TEUR) enthalten.

# V. Sonstige Angaben

## 1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

	31.12.2023 Mio. EUR	31.12.2022 Mio. EUR
Fälligkeit bis ein Jahr	10,2	10,1
Fälligkeit mehr als ein Jahr	6,5	6,3
davon Fälligkeit mehr als fünf Jahre	3,2	3,2
<b>SUMME</b>	<b>16,7</b>	<b>16,4</b>

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

### Mietkautionen

Von Mietern geleistete Mietkautionen von 13,1 Mio. EUR werden getrennt vom eigenen Vermögen der Gesellschaft auf einem separaten Treuhandsammelkonto verwahrt.

### Treuhandvermögen

Die Gesellschaft ist als Sanierungs- und Entwicklungsträger bestätigt (§§ 158, 167 Baugesetzbuch). Die von den Städten und Gemeinden übertragenen Aufgaben erfüllt sie als deren Treuhänder. Die in Arbeit befindlichen, noch nicht abgerechneten Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen umfassen einschließlich der Treuhandvermögen bzw. -verbindlichkeiten noch abzurechnende Einnahmen und Verwendungen zum Bilanzstichtag von insgesamt 244.862.239,57 EUR (i. V. 250.502.075,23 EUR). Die per 31. Dezember 2023 nicht verwendeten Mittel betragen 11.446.073,74 EUR (i. V. 8.995.797,59 EUR).

## 2. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Die Gesellschaft unterhält Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen im Rahmen der Geschäftsbesorgung durch die Nassauische Heimstätte in Höhe von 20.747 TEUR (i. V. 20.485 TEUR) und der MET in Höhe von 2.742 TEUR.

Des Weiteren bestehen sieben Darlehen mit der Muttergesellschaft.

### **3. Konzernverhältnisse**

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

Die WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH ist ein mit der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, verbundenes Unternehmen und wird in den Konzernabschluss der Nassauischen Heimstätte zum 31. Dezember 2023 einbezogen. Der Konzernabschluss wird für den kleinsten und größten Konsolidierungskreis aufgestellt. Die Offenlegung des Konzernabschlusses und Konzernlageberichts der Nassauischen Heimstätte erfolgt im elektronischen Unternehmensregister. Insofern ist die WOHNSTADT gemäß § 291 Abs. 1 HGB von der Aufstellung eines Konzernabschlusses und eines Konzernlageberichts befreit.

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

Mit Wirkung ab dem 1. Januar 2006 hat die Gesellschaft mit der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft einen Geschäftsbesorgungsvertrag geschlossen.

Die Gesellschaft hat ausschließlich drei (i. V. vier) geringfügig Beschäftigte.

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

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

## 6. Geschäftsführung

Dr. Thomas Hain

– Leitender Geschäftsführer –

**Unternehmensbereiche:**

IT und Digitale Transformation  
Finanzen und Rechnungswesen (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 der Geschäftsführung und früherer Organmitglieder**

Die Gesamtbezüge früherer Geschäftsführer bei der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2023 betragen 32 TEUR (i. V. 32 TEUR). Die Pensionsrückstellung für zwei ehemalige Geschäftsführer beträgt 2.209 TEUR.

## **8. Ergebnisverwendungsvorschlag**

Die Geschäftsführung schlägt vor, die gesellschaftsvertragliche Rücklage gemäß Gesellschaftsvertrag um 532.465,89 EUR zu erhöhen und den verbleibenden Jahresüberschuss des Jahres 2023 in Höhe von 4.792.193,00 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Kassel, den 05. April 2024

**Dr. Thomas Hain**

**Monika Fontaine-Kretschmer**

**Dr. Constantin Westphal**

# *Bestätigungsvermerk*

des unabhängigen Abschlussprüfers

---

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

## *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

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

## *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

# *Grundlage für die Prüfungsurteile*

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

## *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht*

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

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

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

Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

## *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts*

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus 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 Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht 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 Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

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

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

Frankfurt am Main, den 5. April 2024

**Domizil-Revisions AG**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

**Brünnler-Grötsch**  
Wirtschaftsprüfer

**Schultze**  
Wirtschaftsprüfer

# *NH ProjektStadt GmbH*

Finanzbericht 2023



UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE  
WOHNSTADT

# *Lagebericht*

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

---



## *1. Grundlagen des Unternehmens*

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

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

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



## 2. *Wirtschaftliche Rahmenbedingungen*

### **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, 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. 15

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 7](#)



### **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 8](#)

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. [Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2023, 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 zugutekäme. 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. Frühjahrgutachten 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

---

### Quellen:

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*

Seit 2017 werden Bauträgermaßnahmen wieder durch die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH wahrgenommen, da konzerninterne Grunderwerbsteuerbefreite Grundstücksübertragungen nach § 6 a GrEStG nach Auffassung des BFH ggf. gegen das europäische Beihilferecht verstoßen. Mit Urteil vom 19. August 2018 hat der EuGH entschieden, dass § 6a GrEStG keine verbotene staatliche Beihilfe mehr darstellt, weshalb vergangene wie auch künftige Grundstücksübertragungen von der Grunderwerbsteuer begünstigt bleiben.



#### **Finanzierung**

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

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



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

#### **Vermögenslage**

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2022 und 2023 wie folgt dar:

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 4 TEUR vermindert. Der Erhöhung der Forderungen gegen die Gesellschafterin Nassauische Heimstätte in Höhe von 60 TEUR und der sonstigen Vermögensgegenstände i. H. v. 64 TEUR steht der Rückgang der Forderungen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von 127 TEUR gegenüber.



## Finanzlage

Aufgrund der nahezu unveränderten Vermögenslage beträgt der Fremdkapitalanteil gleichbleibend 17,8 % (Vorjahr 17,8 %). Auch die Eigenkapitalquote beträgt bei unverändertem Eigenkapital 82,2 % (Vorjahr 82,2 %).



## Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung:

Der Finanzmittelfonds (inkl. Cash-Pooling) hat sich im Geschäftsjahr lediglich um 20 TEUR verringert und beträgt daher nahezu unverändert 42,71 Mio. EUR (i. V. 42,73 Mio. EUR). Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelabfluss von 0,4 Mio. EUR (i. V. Mittelabfluss von 0,3 Mio. EUR).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit ist positiv und beträgt 1,2 Mio. EUR und betrifft die erhaltenen Zinsen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit weist im Geschäftsjahr 2023 einen Mittelabfluss von 0,8 Mio. EUR (i. V. Mittelabfluss von 9,1 Mio. EUR) aus der Abführung des Vorjahresüberschusses an das Mutterunternehmen aus.

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



## Ertragslage

Es wurde ein Jahresüberschuss von 0,94 Mio. EUR erzielt. Dieser resultiert im Wesentlichen aus Zinserträgen aus dem Cash Pooling.



## Finanzielle Leistungsindikatoren

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



## Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und der Lage des Unternehmens

In einem 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 Unternehmens als herausfordernd.



## 5. Risikobericht

### **Beschreibung des Risikofrüherkennungssystems**

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

Die Ziele des Risikomanagements richten sich unter operativen und strategischen Gesichtspunkten auf die Sicherung des Unternehmens gegen Gefahren, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Erreichung festgelegter Ziele gefährden könnten. Dies gilt gleichermaßen für die Vermeidung von Image- und/oder Reputationsschäden. 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:

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



## Finanzielle Risiken

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



## Chancen

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



## 6. Nachhaltigkeitsbericht

Die Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie verstehen wir als zukunftssichernd und damit als Fortentwicklung des Kerngeschäftes. Für unseren langfristigen Geschäftserfolg als Wohnungsunternehmen, Projektentwickler und Stadtentwicklungsunternehmen ist das aktive Management der für uns wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte entscheidend. Unsere Strategie wurde 2014 entwickelt und 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 Kompetenzcenter 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 Nachhaltigkeitsteils 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 Kompetenzcenter 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*

Für das Geschäftsjahr 2024 wird gemäß der aktuellen Planung des Unternehmens mit einem Jahresüberschuss nach Steuern vor Gewinnabführung durch die Alleingesellschafterin Nassauische Heimstätte von 1,6 Mio. EUR gerechnet.

Frankfurt am Main, den 05. April 2024

**Dr. Thomas Hain**

**Monika Fontaine-Kretschmer**

**Dr. Constantin Westphal**

# Bilanz

zum 31.12.2023

<b>AKTIVA</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>A. UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>		
1. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.187.072,20	1.314.432,20
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	42.826.199,71	42.766.568,82
3. sonstige Vermögensgegenstände	124.042,41	60.444,53
	<b>44.137.314,32</b>	<b>44.141.445,55</b>
	<b>44.137.314,32</b>	<b>44.141.445,55</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>A. EIGENKAPITAL</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>I. GEZEICHNETES KAPITAL</b>	<b>200.000,00</b>	<b>200.000,00</b>
<b>II. KAPITALRÜCKLAGE</b>	<b>36.099.592,19</b>	<b>36.099.592,19</b>
	<b>36.299.592,19</b>	<b>36.299.592,19</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
sonstige Rückstellungen	6.815.664,13	6.908.183,69
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	84.689,50	84.816,24
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	937.368,50	848.853,43
	<b>1.022.058,00</b>	<b>933.669,67</b>
	<b>44.137.314,32</b>	<b>44.141.445,55</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

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

EUR	2023	2022
1. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	10.263,66	1.006.180,60
2. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN AUFWENDUNGEN FÜR VERKAUFSGRUNDSTÜCKE	-849,07	-666,40
3. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	-312.971,41	-441.199,52
4. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE	1.240.925,32	284.567,25
5. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN	0,00	-28,50
6. ERGEBNIS NACH STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	937.368,50	848.853,43
7. AUFGRUND EINES ERGEBNISABFÜHRUNGSVERTRAGES ABGEFÜHRTE GEWINNE	-937.368,50	-848.853,43
8. JAHRESÜBERSCHUSS	0,00	0,00

# Anhang

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

## *I. Allgemeine Angaben*

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

Der Jahresabschluss per 31. Dezember 2023 wurde auf der Grundlage des HGB sowie unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des GmbHG aufgestellt.

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

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

## *II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden*

Die Bewertungs- und Bilanzierungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

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

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

### **Bilanzierung und Bewertung der Passivposten**

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

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen

abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen wurden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

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

## *III. Erläuterungen zur Bilanz*

### **Aktivseite**

#### **Umlaufvermögen**

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

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** (42.826,2 TEUR; i. V. 42.766,6 TEUR) resultieren mit 42.714,0 TEUR aus Cash-Pool Forderungen und bestehen wie im Vorjahr in voller Höhe gegenüber der Gesellschafterin.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von 124,0 TEUR (i. V. 60,4 TEUR) betreffen debitorische Kreditoren und Forderungen aus der Beseitigung von Schäden in einer Eigentumswohnung gegenüber den ausführenden Unternehmen.

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

### **Passivseite**

Das **gezeichnete Kapital** beträgt unverändert 200 TEUR zum 31. Dezember 2023.

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

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten vor allem Rückstellungen für noch zu erwartende Kosten für bereits verkaufte Bauten mit 2.737 TEUR (i. V. 2.829 TEUR) sowie für Gewährleistungsverpflichtungen mit 3.998 TEUR (i. V. 4.000 TEUR).

Es bestehen **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** in Höhe von 937,4 TEUR aus der Ergebnisübergabe an das Mutterunternehmen. Alle Verbindlichkeiten weisen wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr auf.

## *IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung*

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeiten liegt im Bundesland Hessen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beinhalten Erstattungen aus der Beendigung von Rechtsstreitigkeiten in Höhe von 10 TEUR.

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

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betreffen mit 176 TEUR Geschäftsbesorgungskosten aus dem Vertrag mit der Muttergesellschaft Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH. Des Weiteren beinhalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 11 TEUR aus nachträglichen Kaufpreisminderungen.

Die **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** betreffen Zinserträge aus Cash-Pooling mit der Muttergesellschaft in Höhe von 1.234.624,84 EUR (i. V. 284.567,25 EUR).

# *V. Sonstige Angaben*

## **1. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

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

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

## **2. Konzernabschluss**

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

## **3. Gesamthonorar des Abschlussprüfers**

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

## 4. Mitglieder der Geschäftsführung

### Dr. Thomas Hain

– Leitender Geschäftsführer –

#### **Unternehmensbereiche:**

IT und Digitale Transformation  
Finanzen und Rechnungswesen (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

#### **Stabsbereich:**

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

## **5. Gesamtbezüge der Geschäftsführung**

Im Geschäftsjahr 2023 haben die Geschäftsführer keine Vergütung von der Gesellschaft erhalten.

## **6. Ergebnisverwendungsvorschlag**

Aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrags wird für das Jahr 2023 ein Betrag in Höhe von 937.368,50 EUR an die Gesellschafterin abgeführt.

Frankfurt am Main, den 05. April 2024  
NH Projektstadt GmbH

**Dr. Thomas Hain**

**Monika Fontaine-Kretschmer**

**Dr. Constantin Westphal**

# *Bestätigungsvermerk*

des unabhängigen Abschlussprüfers

---

An die NH ProjektStadt GmbH, Frankfurt am Main

## *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der NH ProjektStadt GmbH, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der NH ProjektStadt GmbH, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

# *Grundlage für die Prüfungsurteile*

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

## *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht*

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

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die

Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

## *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts*

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus 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 Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht 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 Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

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

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger 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

# *MET* *Medien-Energie-Technik GmbH*

Finanzbericht 2023



UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE  
WOHNSTADT

# *Lagebericht*

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

---



## *1. Grundlagen des Unternehmens*

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

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



## 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. 15

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 zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, 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 zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, 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 zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, S. 19f



### **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. 63f.

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 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, Seite 8f



## **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 9](#)



### **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 Wiedervermietungsflächen, 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, S. 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, S. 8](#)

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 Wohnungsmarktakteuren 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 alleine 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. Frühjahrgutachten 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

---

**Quellen:**

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

### **Multimedia**

Das Dienstleistungsangebot im Bereich Multimediasversorgung wurde im Jahr 2023 von 180 Auftraggebern in Anspruch genommen. Diese haben die MET beauftragt, einen Bestand von rd. 64.168 Wohnungen mit einem Multimediaanschluss an das Breitbandkabelnetz des jeweiligen Signalanbieters anzuschließen oder eine eigene Versorgung mit TV- und Hörfunksignalen zu gewährleisten. Hiervon werden rd. 63.315 Wohnungen über Sammelinkasso abgerechnet.

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

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 werden. Der Rahmenvertrag von 2014 wird mit Beginn dieses neuen Vertragswerks zum 30.06.2024 beendet.

Das bisherige Drittgeschäft wird ebenfalls zum 30.06.2024 beendet, so dass sich die MET ab 01.07.2024 im Geschäftsbereich Multimedia auf die Versorgung innerhalb des Konzerns konzentriert.



### **Wärmelieferung**

Im Geschäftsbereich Wärmelieferung betreibt die MET 108 Heizungsanlagen zur Versorgung von 6.183 Wohnungen mit Wärme und Warmwasser. Die Wärme wird überwiegend mittels Gasbrennwerttechnik, z. T. in Verbindung mit BHKW, erzeugt. Daneben entstehen zunehmend multivalente Heizanlagen, die aus Kombinationen von Pellets, thermischen Solaranlagen, PV-Anlagen sowie Wärmepumpen in verschiedenen Ausführungen bestehen.

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

Im Rahmen der Fokussierung des Immobilienmanagements auf Wohnquartiere und deren energetischer Optimierung übernimmt die MET als Wärmecontractor zunehmend durch

gebäudeweise oder quartiersbezogene Heizanlagen die nachhaltige Wärme- und Warmwasserversorgung in einzelnen Wohnquartieren. Konkret war die MET im Jahr 2023 bei sieben Quartiersmodernisierungen und zwei Neubaumaßnahmen als zukünftiger Wärmecontractor planerisch tätig.

Im Neubaubereich der Unternehmensgruppe ist die MET in einem Quartier eng mit der Objekt- und Quartiersplanung verzahnt. Es ist beabsichtigt, bei diesem Quartier erstmals auch in die Drittversorgung von Liegenschaften im Wärmebereich einzusteigen.



## **Photovoltaik**

Die bestehenden 21 Photovoltaikanlagen der MET aus den Errichtungsjahren 2004 bis 2012, darunter auch 15 von der NH im Jahr 2020 gekaufte PV-Anlagen, auf Dächern von Wohngebäuden der Unternehmensgruppe haben eine Gesamtleistung von 399,91 kWp. Im Jahr 2023 haben diese ca. 331.831 kWh Strom erzeugt, der gemäß EEG an die jeweiligen Netzbetreiber verkauft wurde (Volleinspeisung).

Durch die zunehmende Installation von Wärmepumpen im Wärmecontracting und der Anrechenbarkeit von lokal produziertem Strom auf die Energiebilanz des Gebäudes werden zunehmend PV-Anlagen als Teil der Wärmeanlage installiert. Der Strom wird dabei vorwiegend für den Betrieb der Heizanlage verwendet. Mit diesem Betriebskonzept wurden im Jahr 2023 fünf PV-Anlagen errichtet. Weitere acht Anlagen sind im Bau und werden voraussichtlich im Jahr 2024 mit der Fertigstellung der Wärmeanlagen in Betrieb genommen.

Insgesamt betreibt die MET inzwischen 37 Photovoltaikanlagen in unterschiedlichen Betriebskonzepten mit einer Gesamtleistung von 892 kWp.



## **Messdienst/Abrechnung von Wasser und Wärme**

Im Jahr 2023 wurde die Entwicklung des Geschäftsmodells Selbstabrechnung weiter vorangetrieben, dass die vollständige Wertschöpfungskette von Einkauf, Montage, Vermietung und Wartung von Messgeräten sowie Ablesung und Abrechnung von Wasser- und Wärmeverbräuchen bei der MET und damit im Konzern ermöglicht.

Hierzu wurden 2023 in ca. 6.156 Wohnungen im Bestand der Unternehmensgruppe ca. 19.677 Messgeräte getauscht, wodurch per Ende 2023 insgesamt 44.632 Wohnungen mit insgesamt 260.447 eigenen Messgeräten ausgestattet sind. Dieser Austausch von Geräten wird auch 2024 in ähnlichem Umfang weitergeführt. Durch den in den nächsten Jahren sukzessiv erfolgenden Austausch der bisherigen Messgeräte externer Abrechnungsdienstleister durch eigene Messgeräte wird die Selbstabrechnung auf den Gesamtbestand der Unternehmensgruppe ausgeweitet.

Innerhalb der bestehenden Rahmenverträge des Konzerns mit den für die Unternehmensgruppe tätigen Messdienstleistern hat die MET im Jahr 2023 die verbrauchsgerechte Abrechnung für ca. 46.000 WE erbracht.

Somit erstellte die MET im Jahr 2023 für den gesamten Wohnungsbestand der Unternehmensgruppe die verbrauchsgerechte Heiz- und/oder Wasserkostenabrechnung.



## **Installation und Wartung von Rauchwarnmeldern im Konzern**

Die verbindliche Ausstattung der Wohngebäude mit Rauchwarnmeldern ist nach der Entscheidung der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt konzerneinheitlich durch Anmietung erfolgt. Die Kosten der Wartung der Rauchwarnmelder werden auf die Betriebskosten der Wohnungsmiete umgelegt.

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.



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

### **Vermögenslage**

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2023 und 2022 wie folgt dar:

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 4,2 Mio. EUR von 28,8 Mio. EUR auf 33,0 Mio. EUR erhöht. Die Zunahme der Aktivseite resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände um 3,7 Mio. EUR sowie des Sachanlagevermögens um 0,4 Mio. EUR. Der Anstieg der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände von 3,7 Mio. EUR ergibt sich im Wesentlichen aus dem Anstieg der Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 3,2 Mio. EUR, was auf gestiegene Cash-Pool Forderungen gegen die WOHNSTADT von 2,8 Mio. EUR und eine Erhöhung der Forderungen gegen die Nassauische Heimstätte in Höhe von 0,4 Mio. EUR zurückzuführen ist.

Weiterhin nahmen die sonstigen Vermögensgegenstände um 0,4 Mio. EUR aufgrund von Forderungen aus Entlastungsbeträgen nach dem Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz zu. Die technischen Anlagen erhöhten sich um 0,6 Mio. EUR aufgrund von Zugängen von Messeinrichtungen in Höhe von 1,1 Mio. EUR, von Heizanlagen in Höhe von 0,3 Mio. EUR, von Kabelfernseh- und Satellitenanschlüssen in Höhe von 0,4 Mio. EUR sowie der Fertigstellung der technischen Anlagen in Höhe von 1,2 Mio. EUR, welchen planmäßige Abschreibungen von insgesamt 2,4 Mio. EUR entgegenstehen. Die Verminderung der Anlagen im Bau um 0,4 Mio. EUR resultiert im Wesentlichen aus Abgängen aufgrund der

Fertigstellung der technischen Anlagen in Höhe von 1,2 Mio. EUR, demgegenüber gab es Zugänge von Baukosten für Heizzentralen und Photovoltaikanlagen sowie für LWL-Technik (Lichtwellenleiter-Verkabelung/Multimedia) in Höhe von insgesamt 0,8 Mio. EUR. Die Vorräte sind aufgrund von unfertigen Leistungen um 0,1 Mio. EUR gestiegen.

Auf der Passivseite erhöhten sich im Wesentlichen die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um 1,1 Mio. EUR. Weiterhin bestehen die Rechnungsabgrenzungsposten von 1,4 Mio. EUR, welche auf die Baukostenzuschüsse von der Konzernmutter Nassauische Heimstätte zurückzuführen sind.



## Finanzlage

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2023 ist durch die Erhöhung des Eigenkapitals infolge eines nicht abgeführten Teilbetrags des Jahresergebnisses in Höhe von 3,6 Mio. EUR geprägt. Dadurch wird die Eigenkapitalstruktur der Gesellschaft verbessert.



## Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds (inkl. Cash-Pool-Anlagen) hat sich im Geschäftsjahr von 16,1 Mio. EUR im Vorjahr um 2,9 Mio. EUR auf 19,0 Mio. EUR erhöht. Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelzufluss von 8,1 Mio. EUR (i. V. 9,3 Mio. EUR).

Die Investitionstätigkeit führte zu einem Mittelabfluss von insgesamt 2,2 Mio. EUR (i. V. 4,1 Mio. EUR), im Wesentlichen infolge von Auszahlungen für Investitionen in technische Anlagen sowie in Anlagen im Bau.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit weist im Geschäftsjahr 2023 einen Mittelabfluss von 3,1 Mio. EUR (i. V. 2,3 Mio. EUR) hauptsächlich aufgrund der Abführung des Teil-Vorjahresüberschusses an das Mutterunternehmen aus.

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



## Ertragslage

Das gegenüber dem Vorjahr um 0,77 Mio. EUR geringere Ergebnis nach Steuern ist vor allem dem Geschäftsbereich Wärmelieferung zuzurechnen.

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Umsatzlöse um 2,33 Mio. EUR von 21,4 Mio. EUR auf 23,8 Mio. EUR angestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Wärmelieferungserlösen (+ 1,4 Mio. EUR) und höheren Erlösen im Bereich Abrechnungs- u. Gerätedienste (+ 0,5 Mio. EUR). Die Aufwendungen dagegen sind um rd. 3,6 Mio. EUR gestiegen, hauptsächlich auf Grund gestiegener Versorgerkosten im Bereich Wärmelieferung.

Der im Vorjahr prognostizierte Jahresüberschuss vor Gewinnabführung von rd. 7,4 Mio. EUR für 2023 wurde mit einem Ergebnis von rd. 7,3 Mio. EUR leicht unterschritten.

Im Jahr 2023 beträgt die Gewinnabführung an die WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH rd. 3,6 Mio. EUR, was zu einem Bilanzgewinn von rd. 3,6 Mio. EUR führt. Im Vorjahr betrug die Gewinnabführung 3,1 Mio. EUR.



## **Finanzielle Leistungsindikatoren**

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



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

In einem 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 Unternehmens als herausfordernd.



## *5. Risikobericht*

### **Beschreibung des Risikofrüherkennungssystems**

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

Die Ziele des Risikomanagements richten sich unter operativen und strategischen Gesichtspunkten auf die Sicherung des Unternehmens gegen Gefahren, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Erreichung festgelegter Ziele gefährden könnten. Dies gilt gleichermaßen für die Vermeidung von Image- und/oder Reputationsschäden. 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**

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-Compliance-management-Systems identifiziert und in einer Risikomatrix erfasst. Die relevanten Risiken werden im Rahmen der Tax-Compliance bei der Konzernmutter Nassauische Heimstätte laufend beobachtet und bewertet.

Das nach umfänglicher Diskussion der unterschiedlichen Interessenträger am 23. Juni 2021 vom Bundestag beschlossene und am 01.12.2021 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 ein neues Geschäftsmodell 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**

Der Markt ist derzeit starken Unsicherheiten ausgesetzt. Inflation sowie Zins- und Kostensteigerungen haben Folgen für Investitionen und das Konsumverhalten der Mieter. Hinzu kommen Unsicherheiten durch den Krieg in der Ukraine. Dies kann sich zusätzlich auf die Lieferketten und Warenverfügbarkeit sowie die Konjunktur auswirken und in einer Eintrübung des Marktes resultieren. Infolgedessen könnten der Gesellschaft Umsatzeinbußen entstehen.

Die Gesamtsituation, auch vor dem Hintergrund steigender Inflation (die eine Verbraucherzurückhaltung bestärkt) und anziehenden Finanzierungszinsen macht es zum jetzigen Zeitpunkt schwierig, die Auswirkungen auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der MET zuverlässig einzuschätzen.



### **Risiken aus den Projekten**

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

Insgesamt geht die Geschäftsleitung von keinen bestandsgefährdenden Risiken aus.

## **Chancen**

Die nachfolgenden Chancen sind für die Gesellschaft relevant:



### **Chancen aus der Geschäftstätigkeit**

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. Die Ende des Jahres geschlossene strategische Partnerschaft mit einem

Telekommunikationsunternehmen sichert der Unternehmensgruppe den Ausbau der Bestände mit zukunftsfähiger Glasfaser und ermöglicht zukünftige Geschäftsmodelle.



### **Chancen aus den Projekten**

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



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

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



## *6. Prognosebericht*

Für das Geschäftsjahr 2024 wird gemäß dem Wirtschaftsplan mit einem Überschuss vor Ergebnisabführung von 6,3 Mio. EUR (Ist 2023: 7,3 Mio. EUR) gerechnet. Die Verringerung zum Jahr 2023 begründet sich im Wesentlichen durch verminderte Umsätze im Bereich Multimedia, geringere Zinserträge sowie höhere Abschreibungen auf Grund Investitionen in das Glasfasernetzwerk sowie Photovoltaikanlagen.

Kassel, den 05. April 2024

**Michael Mahlich**

**Monika Fontaine-Kretschmer**

**Dr. Constantin Westphal**

# Bilanz

zum 31.12.2023

AKTIVA	31.12.2023	31.12.2022
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>I. SACHANLAGEN</b>		
1. Bauten auf fremden Grundstücken	158.880,99	7.445,29
2. technische Anlagen und Maschinen	10.369.103,20	9.730.135,99
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.822,95	4.760,95
4. Anlagen im Bau	1.628.875,26	2.034.099,80
5. Bauvorbereitungskosten	0,00	2.826,25
6. geleistete Anzahlungen	0,00	8.398,64
	<b>12.160.682,40</b>	<b>11.787.666,92</b>
<b>II. FINANZANLAGEN</b>		
Beteiligungen	2.500,00	2.500,00
	<b>12.163.182,40</b>	<b>11.790.166,92</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. VORRÄTE</b>		
1. unfertige Leistungen	156.440,96	55.391,60
2. andere Vorräte	266.004,55	240.436,80
	<b>422.445,51</b>	<b>295.828,40</b>
<b>II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	59.393,15	43.649,94
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	19.580.859,14	16.333.528,59
3. sonstige Vermögensgegenstände	787.274,65	362.002,30
	<b>20.427.526,94</b>	<b>16.739.180,83</b>
<b>III. KASSENBESTAND</b>	<b>410,41</b>	<b>588,72</b>
	<b>20.850.382,86</b>	<b>17.035.597,95</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>489,27</b>	<b>570,78</b>
	<b>33.014.054,53</b>	<b>28.826.335,65</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>A. EIGENKAPITAL</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>I. GEZEICHNETES KAPITAL</b>	<b>100.000,00</b>	<b>100.000,00</b>
<b>II. GEWINNRÜCKLAGEN</b>		
1. satzungsmäßige Rücklage	2.556,46	2.556,46
2. andere Gewinnrücklagen	22.208.233,59	17.234.767,59
	<b>22.210.790,05</b>	<b>17.237.324,05</b>
<b>III. JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>3.641.642,47</b>	<b>4.973.466,00</b>
	<b>25.952.432,52</b>	<b>22.310.790,05</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
sonstige Rückstellungen	1.043.733,66	1.025.035,18
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	67.630,29	77.142,24
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.582.723,60	3.458.451,46
4. sonstige Verbindlichkeiten	10.840,96	494.938,92
	<b>4.661.194,85</b>	<b>4.030.532,62</b>
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>1.356.693,50</b>	<b>1.459.977,80</b>
	<b>33.014.054,53</b>	<b>28.826.335,65</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

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

EUR	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. UMSATZERLÖSE	23.751.583,83	21.416.585,85
2. ERHÖHUNG (VORJAHR: VERMINDERUNG) DES BESTANDES AN FERTIGEN UND UNFERTIGEN ERZEUGNISSEN	101.049,36	-1.973,79
3. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	162.392,55	162.365,92
4. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LEISTUNGEN	11.734.317,98	8.611.381,30
5. ABSCHREIBUNGEN AUF SACHANLAGEN	2.385.882,28	2.309.920,39
6. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	3.149.996,39	2.680.010,96
7. ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN	7.500,00	0,00
8. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE	531.196,12	72.784,18
9. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN	57,41	642,57
10. ERGEBNIS NACH STEUERN	7.283.467,80	8.047.806,94
11. SONSTIGE STEUERN	182,86	248,00
12. AUFGRUND EINES ERGEBNISABFÜHRUNGSVERTRAGES ABGEFÜHRTE GEWINNE	3.641.642,47	3.074.092,94
13. JAHRESÜBERSCHUSS	3.641.642,47	4.973.466,00

# Anhang

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

## I. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

## II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertungs- und Bilanzierungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

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

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

Die Herstellungskosten sind auf der Basis von Einzelkosten ermittelt und betreffen ausschließlich Fremdkosten.

Für Bauten auf fremden Grundstücken (Heizhäuser und Pelletsbunker) sowie für Heiz- und

Photovoltaikanlagen erfolgt die Abschreibung über Nutzungsdauern zwischen 10 und 25 Jahren.

Die planmäßige Abschreibung auf die technischen Anlagen erfolgt bei Kabelfernseh- und Satellitenanlagen über einen Zeitraum von sechs bis zehn und bei Messeinrichtungen über einen Zeitraum von fünf bzw. zehn Jahren.

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

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

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

Sämtliche **Forderungen** und **sonstige Vermögensgegenstände** sind mit dem Nennwert angesetzt. Allen erkennbaren Risiken ist durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Darüber hinaus werden Forderungen gegen Kunden im Bereich Breitbandkabelservice pauschal wertberichtigt, getrennt nach aktiven und ehemaligen Nutzern.

Das **Kassenguthaben** ist zum Nennwert angesetzt.

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

## Bilanzierung und Bewertung von Passivposten

Das **Eigenkapital** wird zum Nominalwert bilanziert.

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

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

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

# III. Erläuterungen zur Bilanz

## Aktivseite

### Anlagevermögen

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

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					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 Software	21.500,00	0,00	0,00	0,00	21.500,00	21.500,00	0,00	0,00	21.500,00	0,00	0,00
	<b>21.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>21.500,00</b>	<b>21.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>21.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II. SACHANLAGEN</b>											
1. Bauten auf fremden Grundstücken	149.363,72	140.291,56	0,00	13.786,66	303.441,94	141.918,43	2.642,52	0	144.560,95	158.880,99	7.445,29
2. Technische Anlagen und Maschinen	22.409.607,17	1.798.071,75	0,00	1.222.362,84	25.430.041,76	12.679.471,18	2.381.467,38	0,00	15.060.938,56	10.369.103,20	9.730.135,99
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	63.643,11	834,38	54.314,18	0,00	10.163,31	58.882,16	1.772,38	54.314,18	6.340,36	3.822,95	4.760,95
4. Anlagen im Bau	2.034.099,80	819.700,07	0,00	-1.224.924,61	1.628.875,26	0,00	0,00	0,00	0,00	1.628.875,26	2.034.099,80
5. Bauvorbereitungskosten	2.826,25	0,00	0,00	-2.826,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.826,25
5. Geleistete Anzahlungen	8.398,64	0,00	0,00	-8.398,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.398,64
	<b>24.667.938,69</b>	<b>2.758.897,76</b>	<b>54.314,18</b>	<b>0,00</b>	<b>27.372.522,27</b>	<b>12.880.271,77</b>	<b>2.385.882,28</b>	<b>54.314,18</b>	<b>15.211.839,87</b>	<b>12.160.682,40</b>	<b>11.787.666,92</b>
<b>III. FINANZANLAGEN</b>											
Beteiligungen	2.500,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	2.500,00
	2.500,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	2.500,00
	<b>24.691.938,69</b>	<b>2.758.897,76</b>	<b>54.314,18</b>	<b>0,00</b>	<b>27.396.522,27</b>	<b>12.901.771,77</b>	<b>2.385.882,28</b>	<b>54.314,18</b>	<b>15.233.339,87</b>	<b>12.163.182,40</b>	<b>11.790.166,92</b>

# Umlaufvermögen

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

## Angaben zu Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen

	Bilanzausweis		davon
		gegen Gesellschafter	gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	59.393,15 (43.649,94)	0,00 (0,00)	15.101,85 (13.562,88)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	19.580.854,14 (16.333.528,59)	19.037.223,85 (16.221.247,38)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	787.274,65 (362.002,30)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<b>20.427.526,94</b> <b>(16.739.180,83)</b>	<b>19.037.223,85</b> <b>(16.221.247,38)</b>	<b>15.101,85</b> <b>(13.562,88)</b>

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

## Passivseite

### Eigenkapital

Als **gezeichnetes Kapital** wird unverändert das Stammkapital ausgewiesen, es beträgt laut Eintragung im Handelsregister 100.000,00 EUR.

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

Der Anstieg der **anderen Gewinnrücklagen** von 17.234.767,59 EUR um 4.973.466,00 EUR auf 22.208.233,59 EUR ergibt sich aus der Einstellung des Jahresüberschusses von 2022 in die anderen Gewinnrücklagen.

### Rückstellungen

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten wie im Vorjahr im Wesentlichen mit 1.010 TEUR ausstehende Rechnungen für Miete und Wartung von Rauchwarnmeldern.

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

	Bilanzausweis		Restlaufzeit		davon
		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	davon mehr als fünf Jahre	gegenüber Gesellschaftern
	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	67.630,29 (77.142,24)	67.630,29 (77.142,24)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.582.723,60 (3.458.451,46)	4.582.723,60 (3.458.451,46)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	4.552.185,69 (3.382.875,72)
Sonstige Verbindlichkeiten	10.840,96 (494.938,92)	10.840,96 (494.938,92)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<b>4.661.194,85</b> <b>(4.030.532,62)</b>	<b>4.661.194,85</b> <b>(4.030.532,62)</b>	<b>0,00</b> <b>(0,00)</b>	<b>0,00</b> <b>(0,00)</b>	<b>4.552.185,69</b> <b>(3.382.875,72)</b>

## *IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung*

Die MET Medien-Energie-Technik GmbH hat mit ihrer alleinigen Gesellschafterin WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH (nachfolgend WOHNSTADT genannt) Rahmenverträge zur Medienversorgung, Wärmelieferung und wohnungswirtschaftliche Dienstleistungen geschlossen. Daraus resultieren **Umsatzerlöse** in Höhe von 6,2 Mio. EUR (i. V. 5,1 Mio. EUR).

Die im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt erzielten Umsatzerlöse beinhalten hauptsächlich mit 10,6 Mio. EUR (i. V. 10,5 Mio. EUR) Gebührenerträge für Breitbandkabel- und Satellitenservice sowie mit 6,7 Mio. EUR (i. V. 5,3 Mio. EUR) Erlöse aus dem Geschäftsbereich Wärmelieferung und mit 2,5 Mio. EUR (i. V. 2,3 Mio. EUR) Erlöse aus Abrechnungsdienstleistungen.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeiten liegt im Bundesland Hessen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von 162 TEUR betreffen im Wesentlichen Erträge aus Baukostenzuschüssen (107 TEUR; i. V. 75 TEUR), Erstattungen von Instandhaltungs- und Montagekosten (21 TEUR; i. V. 26 TEUR) sowie periodenfremde Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen (18 TEUR; i. V. 49 TEUR).

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** betreffen hauptsächlich Kosten für Wärmelieferungen 5,9 Mio. EUR (i. V. 2,8 Mio. EUR), Nutzungsgebühren für die Breitbandkabelanschlüsse mit 4,0 Mio. EUR (i. V. 4,1 Mio. EUR), Miete und Wartung für Rauchwarnmelder 1,0 Mio. EUR (i. V. 1,0 Mio. EUR), Aufwendungen für Abrechnungsdienstleistungen 0,3 Mio. EUR (i. V. 0,4 Mio. EUR) sowie Kosten der Vertragshandwerker für Instandhaltungsleistungen 0,2 Mio. EUR (i. V. 0,2 Mio. EUR).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten im Wesentlichen das Honorar für die umfassende Geschäftsbesorgung durch die WOHNSTADT in Höhe von 2,7 Mio. EUR (i. V. 2,5 Mio. EUR).

Von den **Zinsen und ähnlichen Erträgen** entfallen 531.196,12 EUR (i. V. 72.784,18 EUR) auf Erträge aus verbundenen Unternehmen.

# V. Sonstige Angaben

## 1. Sonstige finanziellen Verpflichtungen

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

	31.12.2023 Mio. EUR
Fälligkeit bis ein Jahr	1,5
Fälligkeit mehr als ein Jahr	0,1
davon Fälligkeit mehr als fünf Jahre	0,0
<b>SUMME</b>	<b>1,6</b>

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

## 2. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

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

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

## 3. Konzernverhältnisse

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

Konzernobergesellschaft ist die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, die den Konzernabschluss für den kleinsten und größten Konsolidierungskreis aufstellt. Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der Nassauischen Heimstätte zum 31. Dezember 2023 einbezogen. Der Konzernabschluss der Nassauischen Heimstätte wird im elektronischen Unternehmensregister bekannt gemacht.

## 4. Honorare des Abschlussprüfers

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

## 5. Geschäftsführung

### Dr. Constantin Westphal

– Geschäftsführer –

Regionalcenter Frankfurt  
Regionalcenter Kassel  
Regionalcenter Offenbach  
Regionalcenter Wiesbaden

**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

### Michael Mahlich

– Geschäftsführer –

**Unternehmensbereich:**

Immobilienervices

## **6. Gesamtbezüge der Geschäftsführung**

Im Geschäftsjahr 2023 haben die Geschäftsführer keine Vergütung von der Gesellschaft erhalten.

## **7. Ergebnisverwendungsvorschlag**

Aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrags wird für das Jahr 2023 ein Betrag in Höhe von 3.641.642,47 EUR an die Gesellschafterin abgeführt.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Jahres 2023 in Höhe von 3.641.642,47 EUR zur Verbesserung der Eigenkapitalstruktur in Hinblick auf die geplanten Investitionen in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Kassel, den 05. April 2024

**Michael Mahlich**

**Monika Fontaine-Kretschmer**

**Dr. Constantin Westphal**

# *Bestätigungsvermerk*

des unabhängigen Abschlussprüfers

An die MET Medien-Energie-Technik GmbH, Kassel

## *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der MET Medien-Energie-Technik GmbH, Kassel, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der MET Medien-Energie-Technik GmbH, Kassel, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

# *Grundlage für die Prüfungsurteile*

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

## *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht*

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

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

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

Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

## *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts*

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus 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 Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht 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 Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

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

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger 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

# *Bauland-Offensive Hessen GmbH*

Finanzbericht 2023



UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE  
WOHNSTADT

# *Lagebericht*

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

---



## *1. Geschäft und Rahmenbedingungen*

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

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



## 2. *Wirtschaftliche Rahmenbedingungen*

### **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, S. 19 f

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. 15

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 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, S. 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, S. 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.

→ [Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024, S. 7](#)



### **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 Wiedervermietungsflächen, 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, S. 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, S. 8](#)



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 des Rates der Immobilienweisen, 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

---

#### **Quellen:**

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

## *3. Geschäftsverlauf*

Im Jahr 2023 wurden für eine Fläche eine Machbarkeitsstudie (Phase 1) finalisiert. Aufgrund der im Jahr 2023 abgeschlossenen Projekte konnten Umsatzerlöse in Höhe von 41,3 TEUR (Vorjahr 333,5 TEUR) erzielt werden. Der Jahresfehlbetrag beträgt 12,9 TEUR (Vorjahr 2,0 TEUR).



### **Finanzierung**

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

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



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

### Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich in der Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2022 und 2023 wie folgt dar:

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 41 TEUR verringert. Das Umlaufvermögen minderte sich im Wesentlichen durch die Abrechnung von unfertigen Leistungen um 32,1 TEUR von 81,2 TEUR auf 49,1 TEUR. Die Guthaben bei Kreditinstituten mit 200,0 TEUR werden in unveränderter Höhe ausgewiesen.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten mit 4,0 TEUR die Prüfungskosten für den Jahresabschluss sowie Rückstellungen für die Steuerberatung in Höhe von 10,1 TEUR. Die erhaltenen Anzahlungen haben sich im Geschäftsjahr um 25,4 TEUR von 62,5 TEUR auf 37,1 TEUR aufgrund der abgerechneten Leistungen vermindert. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Verbindlichkeiten aus dem Cash-Pooling mit der Gesellschafterin Nassauische Heimstätte in Höhe von 65,8 TEUR.



### Finanzlage

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2023 ist von einem negativen Jahresergebnis geprägt. Die Rückstellungen in Höhe von 15,1 TEUR (Vorjahr 14,3 TEUR) beinhalten Prüfungskosten und Kosten der Veröffentlichung mit 5,0 TEUR sowie Rückstellungen für Steuerberatungskosten mit 10,1 TEUR. Der Rückgang der Verbindlichkeiten ist im Wesentlichen durch den Rückgang der erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen um 25,4 TEUR von 62,5 TEUR auf 37,1 TEUR geprägt. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, hier nahezu ausschließlich Verbindlichkeiten aus dem Cash-Pooling mit der Gesellschafterin Nassauische Heimstätte, reduzierten sich um 3,6 TEUR von 69,9 TEUR auf 66,3 TEUR.

Am Ende des Geschäftsjahres beträgt die Fremdkapitalquote 47,6 % (Vorjahr 50,6 %). Die Eigenkapitalquote beträgt 52,4% (Vorjahr 49,4 %) und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 3,0 Prozentpunkte erhöht.



## Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung:

Der Liquiditätsbestand (inkl. Cash-Pooling) hat sich im Geschäftsjahr um 3,9 TEUR auf 134,2 TEUR erhöht. Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelzufluss von 6,2 TEUR (Vorjahr Mittelabfluss 25,3 TEUR) Die Zunahme resultiert im Wesentlichen aus der Abrechnung unfertiger Leistungen (Vorleistungen 32,1 TEUR) aus dem Vorjahr. Dem gegenüber haben sich die erhaltenen Anzahlungen um 25,4 TEUR von 62,5 TEUR auf 37,1 TEUR vermindert.

Die Cashflows aus Investitionstätigkeit sowie aus der Finanzierungstätigkeit sind von untergeordneter Bedeutung, da im Berichtsjahr keine Ein- oder Auszahlungen für Investitionen bzw. für die Finanzierung lediglich 3,0 TEUR erfolgten.

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



## Ertragslage

Die gegenüber der Planung um rd. 165,8 TEUR geringeren Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen entstanden durch nicht realisierte Umsatzerlöse bei den Machbarkeitsstudien. Gegenüber dem Vorjahr sind die Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen aus dem gleichen Grund von 115,1 TEUR im Jahr 2022 auf 9,2 TEUR im Jahr 2023 gesunken.

Der gegenüber der Planung um rd. 20,0 TEUR niedrigere Aufwand für bezogene Leistungen steht in Zusammenhang mit den nicht realisierten Machbarkeitsstudien und den hier entstehenden Kosten für externe Planungsbüros. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Aufwendungen für bezogene Leistungen um 7,5 TEUR gesunken.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr um 90,0 TEUR von 110,1 TEUR auf 20,1 TEUR gesunken, was im Wesentlichen auf um 65,2 TEUR niedrigere Aufwendungen im Zusammenhang mit der Geschäftsbesorgung durch die Nassauische Heimstätte und um 24,8 TEUR niedrigere Aufwendungen für sonstige Verwaltungskosten zurückzuführen ist.

Durch die im Jahr 2023 gesunkenen Umsatzerlöse und die angefallenen sonstigen Verwaltungskosten weist die BOH einen Jahresfehlbetrag von rd. 12,9 TEUR aus. Somit ist das Ergebnis rd. 14 TEUR niedriger als im Plan.



## Finanzielle Leistungsindikatoren

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



## Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und der Lage des Unternehmens

Im Geschäftsjahr 2023 wurden die Vorgaben der Wirtschaftsplanung (Erträge) nicht erreicht und es wurde insgesamt kein positives Jahresergebnis erzielt. Die BOH konnte in der Phase 2 keine Erlöse erwirtschaften, die Erträge resultieren einzig aus Machbarkeitsstudien der Phase 1. Seit dem Jahr 2022 konnte keine neue Machbarkeitsstudie akquiriert werden. Die Gründe hierfür werden im Abschnitt Risikobericht dargelegt. Der Vergleich der Prognosen der finanziellen Leistungsindikatoren mit der tatsächlichen Entwicklung im Geschäftsjahr 2023, stellen wir in unseren Erläuterungen zur Ertragslage dar.



## 5. Risikobericht

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

Die Ziele des Risikomanagements richten sich unter operativen und strategischen Gesichtspunkten auf die Sicherung des Unternehmens gegen Gefahren, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Erreichung festgelegter Ziele gefährden könnten. Dies gilt gleichermaßen für die Vermeidung von Image- und/oder Reputationschäden. 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, ebenso in der Zuständigkeit der Bauland-Offensive Hessen GmbH, 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:

Die Rolle der BOH wird von konkurrierenden Marktteilnehmern in Frage gestellt. Bei der EU-Kommission wurde durch ein Unternehmen bereits im Jahr 2020 eine Beschwerde gegen den Betrauungsakt des Landes Hessen eingelegt. Seither wurden durch das Land Hessen der EU-Kommission Schriftsätze zur Abwendung der Beschwerde vorgelegt und weitergehende Fragen beantwortet. Eine Entscheidung der Kommission steht noch aus. Die bei der EU-Kommission vorliegende Beschwerde führt bei der BOH zu einer wesentlichen Beschränkung der Geschäftstätigkeit und damit zu ausbleibenden Erlösen. Ein Erfolg der Beschwerde könnte dazu führen, dass das bisherige Geschäftsmodell der Bauland-Offensive wirtschaftlich nicht mehr tragbar ist und somit einer Modifikation unterzogen werden muss.

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

Dies hat dazu geführt, dass seit dem Jahr 2022 keine neue Machbarkeitsstudie (Phase 1) für die BOH akquiriert werden konnten. Sollte sich dieser Trend 2024 fortsetzen, fehlen der BOH dauerhaft Erlöse, um die Kosten der Gesellschaft zu finanzieren.

Das gleiche Unternehmen hatte einen Nachprüfungsantrag zu einem beabsichtigten Abschluss des Entwicklungsvertrages zwischen einer Kommune und der BOH (Inhouse-Vergabe in der Phase 2) gestellt. Im Februar 2021 hat die Vergabekammer des Landes Hessen dem Antrag stattgegeben und den Abschluss des Entwicklungsvertrages untersagt.

Da aus Sicht der Kommune und der BOH die Prüfung der Inhouse-Vergabe durch die Vergabekammer unvollständig war, wurde fristgerecht Beschwerde beim OLG eingelegt. Diese wurde jedoch zurückgenommen, da im Beschwerdeverfahren mit einer langen Verfahrensdauer zu rechnen war, was der Zielsetzung der BOH, zügig Bauland zu mobilisieren, widerspricht.

Daraufhin wurde das Modell der BOH für die Phase 2 modifiziert. Die BOH wird zukünftig nachrangig die Kommunen auch weiterhin bei der Entwicklung schwieriger Flächen im Zuge der Direktvergabe unterstützen, wenn eine vorher durchgeführte öffentliche Ausschreibung erfolglos geblieben ist. In den Jahren 2022 und 2023 wurden keine Flächenentwicklungen an die BOH direkt vergeben. Es ist zu erwarten, dass durch diese Änderung der Verfahrensabläufe auch künftig mit deutlich geringeren Erlösen in der Phase 2 zu rechnen ist als ursprünglich geplant.

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

Wichtige Voraussetzung für die kommunale Beratungstätigkeit der BOH ist eine gute Reputation bei ihren Kunden. Daher strebt die BOH jederzeit eine frühzeitige und offene Kommunikation sowie einen direkten Dialog mit allen Gruppen und Geschäftspartnern an, die ein berechtigtes Interesse haben, gerade auch wenn es um Konflikte oder Regelverstöße geht. Hierzu wird auch das konzernweite Compliance Hinweisgebersystem genutzt. Auf berechtigte Einwände wird entsprechend reagiert. Derzeit werden diesbezüglich keine Risiken gesehen.

Der Markt ist derzeit jedoch weiteren starken Unsicherheiten ausgesetzt, u. A. durch den Krieg in der Ukraine. Inflation, Zins- und Kostensteigerungen können sich weiter auf die Konjunktur auswirken und in einer steigenden Eintrübung des Marktes resultieren. Infolgedessen könnten der Gesellschaft Umsatzeinbußen entstehen.

Die Gesamtsituation, auch vor dem Hintergrund steigender Inflation und Finanzierungszinsen, macht es zum jetzigen Zeitpunkt schwierig, die Auswirkungen auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der BOH zuverlässig einzuschätzen.

Die EU-Kommission hat im Februar 2024 mitgeteilt, dass sie das Verfahren nicht weiterführen und somit ohne Beschluss administrativ abschließen will. Die Auswirkungen dieser Entscheidung auf die Geschäftstätigkeit der BOH werden derzeit geprüft.



## **Chancen**

Die Chancen der Gesellschaft stellen sich wie folgt dar:

Die knappe Zahl an frei bebaubaren Grundstücken, die weiterhin hohen Preise für Wohnbauland und der anhaltende Bedarf an Bauland für bezahlbares Wohnen sowie der politische Wille, bezahlbares Wohnen zu ermöglichen, führen dazu, dass die Leistungen der BOH in Form von Machbarkeitsstudien (Phase I) auch künftig nachgefragt werden.



## 6. Nachhaltigkeitsbericht

Die Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie verstehen wir als zukunftssichernd und damit als Fortentwicklung des Kerngeschäftes. Für unseren langfristigen Geschäftserfolg als Wohnungsunternehmen, Projektentwickler und Stadtentwicklungsunternehmen ist das aktive Management der für uns wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte entscheidend. Unsere Strategie wurde 2014 entwickelt und 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 Know-how-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*

Für das Geschäftsjahr 2024 plant die Bauland-Offensive Hessen mit Umsatzerlösen von 89,2 TEUR. Den Erlösen stehen Aufwendungen von rd. 94,7 TEUR sowie Zinsaufwendungen von rd. 0,5 TEUR gegenüber.

Gemäß aktueller Planung wird für das Geschäftsjahr 2024 ein Jahresfehlbetrag von rd. -5,9 TEUR veranschlagt. Beeinträchtigungen der künftigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ergeben sich durch die EU-Beschwerde eines anderen Marktteilnehmers.

Frankfurt am Main, den 05. April 2024

**Dr. Thomas Hain**

**Monika Fontaine-Kretschmer**

**Dr. Constantin Westphal**

# Bilanz

zum 31.12.2023

<b>AKTIVA</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>A. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. VORRÄTE</b>		
unfertige Leistungen	49.108,51	81.205,22
<b>II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>		
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	8.900,00
<b>III. GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN</b>	<b>200.004,73</b>	<b>200.004,73</b>
	<b>249.113,24</b>	<b>290.109,95</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
<b>I. GEZEICHNETES KAPITAL</b>	<b>200.000,00</b>	<b>200.000,00</b>
<b>II. VERLUSTVORTRAG</b>	<b>-56.629,49</b>	<b>-54.583,25</b>
<b>III. JAHRESFEHLBETRAG</b>	<b>-12.861,94</b>	<b>-2.046,24</b>
	<b>130.508,57</b>	<b>143.370,51</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
sonstige Rückstellungen	15.121,62	14.339,10
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	37.151,10	62.544,60
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	66.331,95	69.855,74
	<b>103.483,05</b>	<b>132.400,34</b>
	<b>249.113,24</b>	<b>290.109,95</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

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

EUR	2023	2022
1. UMSATZERLÖSE AUS DER BETREUUNGSTÄTIGKEIT	41.336,99	333.511,59
2. VERMINDERUNG DES BESTANDES AN UNFERTIGEN ERZEUGNISSEN	-32.096,71	-218.458,96
3. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	646,85	617,07
4. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LEISTUNGEN	0,00	7.500,00
5. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	20.085,32	110.059,03
6. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN	2.663,75	948,15
7. ERSTATTETE STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	0,00	-791,24
8. ERGEBNIS NACH STEUERN	-12.861,94	-2.046,24
9. JAHRESFEHLBETRAG	-12.861,94	-2.046,24

# *Anhang*

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

## *I. Allgemeine Angaben*

Die Bauland - Offensive Hessen Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 eine Kleinstkapitalgesellschaft im Sinne des §267a HGB mit Sitz in 60596 Frankfurt am Main, Schaumainkai 47. Sie ist eingetragen in das Handelsregister B des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Registernummer HRB 109334.

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

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

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

## *II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden*

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

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

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

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

### **Bilanzierung und Bewertung der Passivposten**

Das **Eigenkapital** wird zum Nominalwert bilanziert.

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

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

## *III. Erläuterungen der Bilanz*

### **Aktivseite**

#### **Umlaufvermögen**

Die **unfertigen Leistungen** enthalten noch nicht abgerechnete Betreuungsaufträge in Höhe von 49.108,51 EUR (i. V. 81.205,22 EUR) gegenüber Städten und Gemeinden.

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

### **Passivseite**

#### **Eigenkapital**

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

#### **Rückstellungen**

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

#### **Verbindlichkeiten**

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Betreuungsaufträge in Höhe von 37.151,10 EUR (i. V. 62.544,60 EUR).

Die **Verbindlichkeit gegenüber verbundenen Unternehmen** von 66.331,95 EUR (i. V. 69.855,74 EUR) besteht gegenüber der Muttergesellschaft Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH und betrifft vor allem das Cash-Pooling.

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

## *IV. Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung*

Die **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** resultieren aus Honoraren für Machbarkeitsstudien für Kommunen und Städte in Hessen bezüglich der Entwicklung von Bauland in Höhe von 41.336,99 EUR (i. V. 333.511,59 EUR) und beschränken sich daher regional auf das Bundesland Hessen.

Die Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen in Höhe von 32.096,71 EUR (i. V. 218.458,96 EUR) resultiert aus dem geringeren Bestand an unfertigen Betreuungsaufträgen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betreffen im Wesentlichen mit 7.320,75 EUR (i. V. 72.520,00 EUR) Geschäftsbesorgungskosten aus dem Vertrag mit der Muttergesellschaft Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH.

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

# *V. Sonstige Angaben*

## **1. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

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

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

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

## **2. Konzernverhältnisse**

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

## **3. Prüfungs- und Beratungsgebühren**

Die im Aufwand des Geschäftsjahres 2023 erfassten Honorare des Abschlussprüfers betragen für die Abschlussprüfung 4.000,00 EUR und für Steuerberatungsleistungen 6.600,00 EUR.

## 4. Mitglieder des Aufsichtsrats

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

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

*Land Hessen*

**Elmar Damm**

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

*Land Hessen*

**Dr. Frank Roland**

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

*Land Hessen*

**Oliver Baltes**

Fachbereich Informationssysteme, Anwendungssysteme, Nassauische Heimstätte

*Arbeitnehmervertreter*

**Jens Bersch**

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

*Arbeitnehmervertreter*

**Elke Voitl**

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

*Stadt Frankfurt am Main*

## 5. Mitglieder der Geschäftsführung

### Dr. Thomas Hain

– Leitender Geschäftsführer –

**Unternehmensbereiche:**

IT und Digitale Transformation  
Finanzen und Rechnungswesen (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

**Stabstelle:**

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

## **6. Gesamtbezüge des Aufsichtsrates und der Geschäftsführung**

Die Sitzungsgelder des Aufsichtsrates betragen 800,00 EUR.

Auf die Angabe der den Geschäftsführern im Berichtsjahr gewährten Bezüge wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

## **7. Ergebnisverwendungsvorschlag**

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag des Jahres 2023 in Höhe von 12.861,94 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Frankfurt, den 05. April 2024

Bauland-Offensive Hessen GmbH

**Dr. Thomas Hain**

**Monika Fontaine-Kretschmer**

**Dr. Constantin Westphal**

# *Bestätigungsvermerk*

des unabhängigen Abschlussprüfers

---

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

## *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der Bauland - Offensive Hessen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Bauland - Offensive Hessen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

# *Grundlage für die Prüfungsurteile*

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

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

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

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

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

anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

## *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts*

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus 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 Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht 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 Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen

angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

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

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger 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

# Bericht des Aufsichtsrats

---

Der Aufsichtsrat der Bauland-Offensive Hessen GmbH hat sich in seinen Sitzungen durch regelmäßige schriftliche und mündliche Berichte der Geschäftsführung über die Entwicklung der Lage der Gesellschaft unterrichtet und von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Im Jahr 2023 kam der Aufsichtsrat zu zwei Sitzungen zusammen. Außerdem fand eine Gesellschafterversammlung statt.

Herr Ministerialdirigent Elmar Damm hat an keiner Sitzung teilgenommen.

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

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

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

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2023 geleistete Arbeit.

**gez. Elmar Damm und Dr. Frank Roland**

Stv. Aufsichtsratsvorsitzende

Frankfurt am Main, den 28.06.2024

# *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 Tarifierhöhungen, 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 Kompetenzzentrum beim leitenden Geschäftsführer zugeordnet und erstrecken sich auf alle Geschäftsfelder und die Gesellschaften der Unternehmensgruppe.

Die Ziele des Risikomanagements richten sich unter operativen und strategischen Gesichtspunkten auf die Sicherung des Unternehmens gegen Gefahren, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Erreichung festgelegter Ziele gefährden könnten. Dies gilt gleichermaßen für die Vermeidung von Image- und/oder Reputationsschäden. 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 2023	Plan 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):

<b>Referenz PCGK</b>	<b>Inhalt</b>	<b>Begründung für Abweichung</b>
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. Im Geschäftsjahr 2023 ist jedes Aufsichtsratsmitglied dieser Verpflichtung nachgekommen. 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 - jährlicher Versorgungsbeitrag i.H.v. 35.000,00 €	328.225,37 €
Frau Monika Fontaine-Kretschmer	209.979,00 €	42.450,00 €	6.000,00 €	- Dienstwagen - jährlicher Versorgungsbeitrag i.H.v. 35.000,00 €	293.429,00 €
Herr Dr. Constantin Westphal	209.979,00 €	45.000,00 €	4.910,00 €	- Dienstwagen - jährlicher Versorgungsbeitrag 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 (inkl. Ausschüsse / 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 Gesellschafter	Konzern- eigenkapital
	Gewinnrücklagen							
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gesellschafts- vertragliche Rücklage	Bau- erneuerungsrücklage	andere Gewinn- rücklage	Bilanz- 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 Gesellschafter	Konzern- eigenkapital
	Gewinnrücklagen							
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gesellschafts- vertragliche Rücklage	Bau- erneuerungsrücklage	andere Gewinn- rücklage	Bilanz- 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/ 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/ 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 von mehr als einem Jahr	gegen Gesellschafter	gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht
	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (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 (Vorjahr)	bis zu einem Jahr EUR (Vorjahr)	mehr als ein Jahr EUR (Vorjahr)	davon mehr als fünf Jahre EUR (Vorjahr)	durch Grundpfandrechte gesichert EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.403.925.046,01 (1.244.532.389,26)	65.497.975,60 (52.054.470,54)	1.338.427.070,41 (1.192.477.918,72)	1.005.042.752,22 (897.684.709,52)	1.106.903.387,75 (947.404.532,82)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	487.889.921,61 (453.346.490,46)	9.014.602,01 (6.735.525,31)	478.875.319,60 (446.610.965,15)	441.554.530,03 (416.859.250,64)	213.551.988,71 (178.226.524,21)
Erhaltene Anzahlungen	161.411.010,26 (137.908.771,20)	158.632.897,13 (135.130.658,07)	2.778.113,13 (2.778.113,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<b>2.053.225.977,88</b> <b>(1.835.787.650,92)</b>	<b>233.145.474,74</b> <b>(193.920.653,92)</b>	<b>1.820.080.503,14</b> <b>(1.641.866.997,00)</b>	<b>1.446.597.282,25</b> <b>(1.314.543.960,16)</b>	<b>1.320.455.376,46</b> <b>(1.125.631.057,03)</b>

## Mitzugehörigkeit zu anderen Posten

	Bilanzausweis		davon
		gegenüber Gesellschaftern	gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht
	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.403.925.046,01 (1.244.532.389,26)	133.082.570,90 (141.370.669,38)	352.698,64 (463.815,86)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	487.889.921,61 (453.346.490,46)	50.762.045,31 (50.857.474,92)	0,00 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	161.411.010,26 (137.908.771,20)	597.893,45 (597.893,45)	4.500,00 (4.500,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.330.079,19 (11.805.191,78)	28.885,25 (3.131,36)	0,00 (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 EUR
Abzüglich der nachstehend aufgeführten Gewinnanteile, die auf die nachfolgenden Gesellschafter entfallen würden* (gem. §15 Abs. 6 Satzung):	4.523.463,76 EUR*
davon Land Hessen	3.131.272,44 EUR**
davon Stadt Frankfurt am Main	1.390.519,52 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 EUR</b>
	<b>9.239.537,84 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

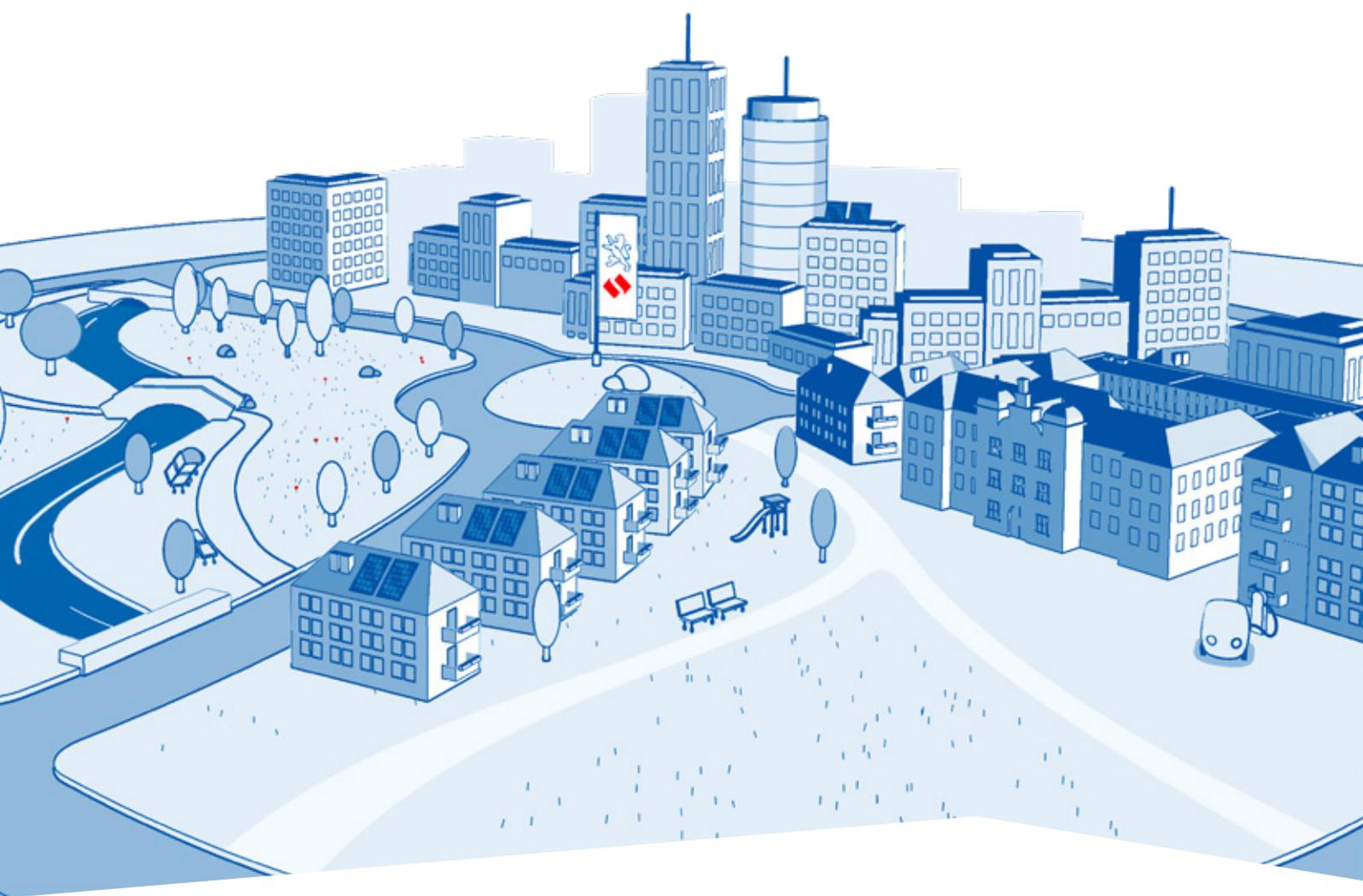
Domizil-Revisions AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

**Brünnler-Grötsch**  
Wirtschaftsprüfer

**Schultze**  
Wirtschaftsprüfer

# *Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt*

Nachhaltigkeitsbericht 2023



UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE  
WOHNSTADT

# Über diesen Bericht

Als die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt vor knapp zehn Jahren ihren ersten Nachhaltigkeitsbericht gemäß GRI veröffentlichte, galt sie in der Branche als Vorreiterin. Der nun vorliegende Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI Standards erstellt, und zwar gemäß dem „**2021 Update**“. Nach der Darstellung der „**Allgemeinen Angaben**“ (GRI 2) folgt die Nachhaltigkeitsstrategie. Im Anschluss daran wird für alle zwölf als wesentlich identifizierten Themen das Management laut GRI 3-3 erläutert.

Darüber hinaus sind die Leitlinien des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) zur Nachhaltigkeitsberichterstattung für die Wohnungswirtschaft mit den entsprechenden Kennziffern berücksichtigt worden (siehe auch → **GdW-Index**).

# Allgemeine Angaben

---

GRI-Standards

GRI 2 | Allgemeine Angaben

## *1. Die Organisation und ihre Berichterstattungspraktiken*



**Organisationsprofil sowie Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden**

**GRI 2-1  
GRI 2-2**

Die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, ist im Unternehmensverbund mit der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel, in allen Geschäftsfeldern der Immobilienwirtschaft tätig. In diesem Nachhaltigkeitsbericht wird sie auch als Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt bezeichnet – abgekürzt: NHW. Darüber hinaus gehören folgende Gesellschaften zum Konzern, für die die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH die Funktion einer Holding wahrnimmt:

- WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel
- NH ProjektStadt GmbH, Frankfurt am Main
- MET Medien-Energie-Technik Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH, Kassel
- Bauland-Offensive Hessen GmbH, Frankfurt am Main
- Garagen- Bau- und Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main



UNTERNEHMENSGRUPPE  
**NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE  
WOHNSTADT**

**Nassauische Heimstätte Wohnungs-  
und Entwicklungsgesellschaft mbH**

**Wohnstadt Stadtentwicklungs- und  
Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH**

**Tochterunternehmen**

der Nassauische Heimstätte  
Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH



**PROJEKSTADT GMBH**  
EINE TOCHTER DER UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT



**BAULANDOFFENSIVE HESSEN**  
EINE TOCHTER DER UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

**GaragenBau- und  
Betriebsgesellschaft mbH**

**Tochterunternehmen**

der Wohnstadt Stadtentwicklungs- und  
Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH



**MEDIEN|ENERGIE|TECHNIK**  
EINE TOCHTER DER UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

**Unternehmensmarken**

der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH



**PROJEKSTADT**  
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT



**HUBITATION**  
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT



**NEW BRICKS**  
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt mit Sitz in Frankfurt am Main und Kassel ist ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland tätig. Den Schwerpunkt bildet das Bundesland Hessen. Es gibt vier Regionalcenter in Frankfurt, Offenbach, Wiesbaden und Kassel, zwölf Servicecenter sowie diverse Sanierungs-, Quartiers- und Vermietungsbüros. Darüber hinaus gibt es Geschäftsstellen in Thüringen und Baden-Württemberg.

## **Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle**

**GRI 2-3**

Seit 2014 berichtet die NHW jährlich über ihre Nachhaltigkeitsstrategie, die ergriffenen Maßnahmen sowie Ziele und Kennzahlen. Der vorliegende Bericht legt die nachhaltige Entwicklung des Geschäftsjahres 2023 offen. Der Berichtszeitraum entspricht – analog zum Geschäftsbericht – dem jeweiligen Kalenderjahr (01.01.2023 bis 31.12.2023); die Veröffentlichung erfolgte am 08.07.2024.

### **Ansprechpersonen:**

#### **Dirk Metzner**

Leiter Fachbereich Kommunikation  
E-Mail: Dirk.Metzner@naheimst.de

#### **Gregor Steiger**

Kompetenzcenter Nachhaltigkeitsmanagement  
E-Mail: gregor.steiger@naheimst.de

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH  
Postfach 70 07 55  
60557 Frankfurt am Main  
Tel.: 069 678674-0



## **Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen**

**GRI 2-4**

Durch die Umstellung auf ein SAP-System kann es zu Abweichungen bei den energetischen Kennwerten kommen. Grund dafür ist die unterschiedliche Handhabung der teilweise noch vorhandenen Wohnungen in NHW-Besitz bei Wohnungsverkäufen; die Anzahl der fertiggestellten Modernisierungen sind nach erteilten hausinternen Meilensteinen in die Aktualisierung aufgenommen. Außerdem werden 2024 die Energieausweise neu erstellt. Zum einen ist die Berechnungsmethodik von DIN 4108 auf DIN 18599 umzustellen und verpflichtend für alle neuen Energieausweise zu nutzen. Zum anderen sind die Flächenangaben nicht mehr über die hessische Gebäudetypologie, sondern über das in der DIN zugelassene vereinfachte Schätzverfahren erfolgt.



## **Externe Prüfung**

**GRI 2-5**

Auf eine externe Prüfung dieses Nachhaltigkeitsberichts durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft verzichten wir. Auf die Prüfpflicht, die uns ab 2026 (für das Berichtsjahr 2025) gemäß der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) der EU betrifft, bereiten wir uns vor.



## 2. Tätigkeiten und Mitarbeitende

### Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen

GRI 2-6

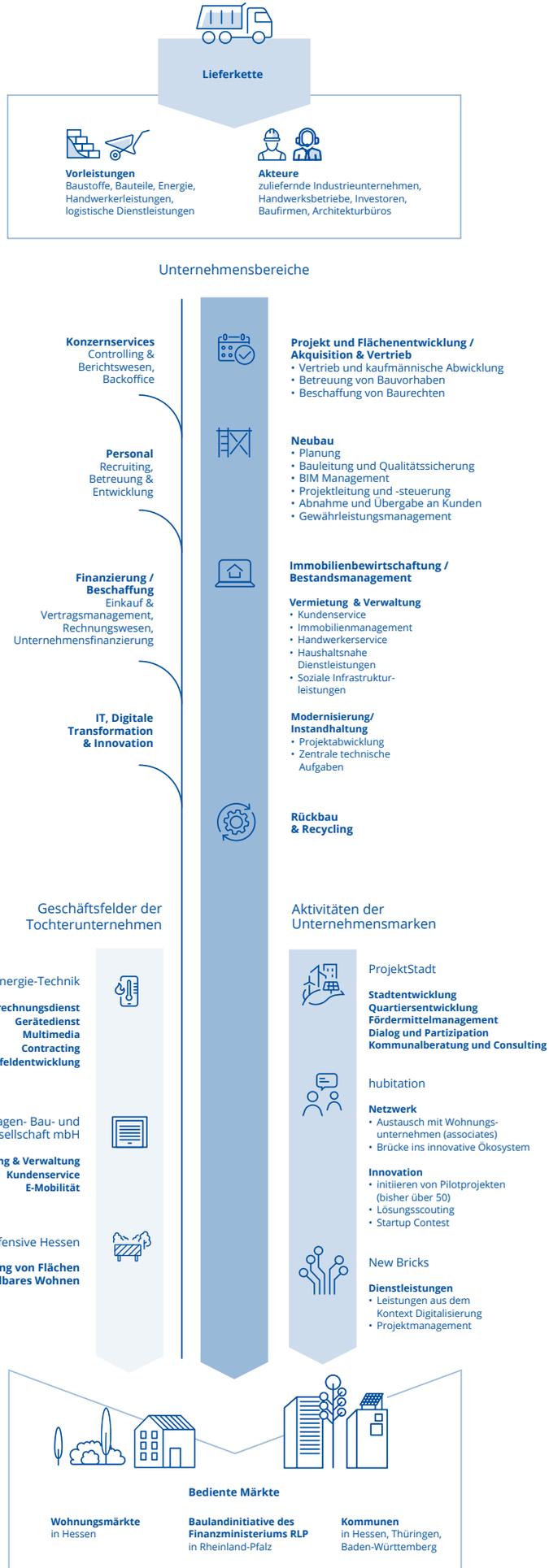
Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt bietet seit 100 Jahren umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Bauen und Entwickeln. Sie beschäftigt rund 850 Mitarbeitende (Details dazu in der → **Kennzahlentabelle**; GRI 2-7 und GRI 2-8). Mit über 60.000

Mietwohnungen in 113 Städten und Gemeinden gehört sie zu den zehn führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Neben dem Geschäftsfeld Immobilienbewirtschaftung (Verwaltung des eigenen Bestandes und Portfolio-Management) werden vielfältige Leistungen für Dritte rund um die Immobilie angeboten. Dazu gehören das Bauträgergeschäft, die Projekt- und Flächenentwicklung, vor allem für öffentliche Auftraggebende, sowie das Planungs- und Projektmanagement. Unter der Marke „ProjektStadt“ werden Kompetenzfelder gebündelt, um nachhaltige Stadtentwicklungsaufgaben als Dienstleistung für Kommunen durchzuführen. Unsere Marke „hubitation“ ist ein Accelerator und Mentoring-Programm für Start-ups, mit dem wir innovative Ideen von Gründungsinteressierten mit unserem Know-how zusammenbringen. Digitale Lösungen für Unternehmen der Wohnungswirtschaft bietet die Marke „New Bricks“.

In der Bauland-Offensive Hessen GmbH(BOH) haben die hessische Landesregierung, die Nassauische Heimstätte und die Hessische Landesgesellschaft ihre Kräfte gebündelt, um hessische Kommunen bei der Baulandentwicklung zu unterstützen. In Hessen fehlen jährlich bis zu 37.000 Wohnungen, vor allem in den Ballungsräumen. Die Lücke zwischen Bedarf und Angebot treibt die Mietpreise nach oben. Was fehlt, sind vor allem baureife Grundstücke. Die rasche Baulandentwicklung ist daher eine der zentralen Aufgaben, bei der die BOH den Kommunen hilft.

Die Medien-Energie-Technik Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH (MET) versorgt die Wohneinheiten der NHW mit leistungsfähiger Infrastruktur für TV, Radio, Internet und Telefonie, agiert als Wärmecontractor – liefert also Wärme und Warmwasser – und ist zuständig für die Montage und den Austausch von Heizkostenverteiltern, Kalt- und Warmwasser- sowie Wärmezählern. Inzwischen bietet sie auch Serviceleistungen für externe Kundenkreise an.

# Wertschöpfungskette





### **Führungsstruktur und Zusammensetzung**

**GRI 2-9**

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH sind auf unserer Website (Link im GRI-Index) einsehbar. Der Aufsichtsrat hat aus seinen Reihen zwei Ausschüsse (Haupt- und Prüfungsausschuss) gebildet, die für die Vorbereitung seiner in der Regel vierteljährigen Sitzungen verantwortlich sind. Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder beträgt gemäß Gesellschaftsvertrag grundsätzlich fünf Jahre. Der Aufsichtsrat bestand zum 31.12.2023 aus 21 Mitgliedern. Dem Aufsichtsrat gehörten fünf Frauen an; der Frauenanteil betrug also 24 Prozent.



### **Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans**

**GRI 2-10**

Der Aufsichtsrat setzt sich aus 21 Mitgliedern zusammen, die gemäß Satzung entsendet, durch die Gesellschafter vorgestellt und durch sie oder durch die Mitarbeitenden der Unternehmensgruppe gewählt werden. Diversitätsmerkmale werden aus Datenschutzgründen nicht erhoben. Dem Aufsichtsrat gehören definitionsgemäß keine geschäftsführenden Mitglieder an.



### **Vorsitzender des höchsten Kontrollorgans**

**GRI 2-11**

Im Berichtsjahr 2023 hatte der hessische Staatsminister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen Herr Tarek Al-Wazir den Aufsichtsratsvorsitz inne.



### **Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Beaufsichtigung der Bewältigung der Auswirkungen**

**GRI 2-12**

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) wird durch den Aufsichtsrat der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH kontrolliert. Die Aufgaben des Aufsichtsrats ergeben sich aus dem öffentlich, d. h. im Handelsregister, einsehbaren Gesellschaftsvertrag. Zweck der Gesellschaft ist es, „für eine sichere und sozial verantwortungsbewusste Wohnungsversorgung breiter Bevölkerungsschichten“ zu sorgen; dieser dient somit insbesondere der sozialen Perspektive der Nachhaltigkeitsdefinition.



### **Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen**

**GRI 2-13**

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Unternehmensgruppe der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH sind auf unserer Webseite (Link im GRI-Index) einsehbar. Die Geschäftsführung der Unternehmensgruppe trägt die Gesamtverantwortung für eine nachhaltige Unternehmensführung. Die Organisation des

Nachhaltigkeitsmanagements ist im Schaubild (siehe unten) dargestellt. Der Leiter des Kompetenzzentrums Nachhaltigkeitsmanagement berichtet direkt an den leitenden Geschäftsführer und steuert die Lenkungsgruppe Nachhaltigkeit, die sich aus vertretenden Mitgliedern verschiedener Unternehmensbereiche zusammensetzt. Mit diesen Handlungsfeldverantwortlichen trifft sich das Team des Kompetenzzentrums viermal jährlich. Durch das implementierte Nachhaltigkeitsmanagement erfolgt konzernweit die Bearbeitung und Integration von Nachhaltigkeitsthemen in die Führungsstruktur. Diese besteht aus dem übergeordneten **Aufsichtsrat**, der operativ verantwortlichen Geschäftsführung samt der 2. Führungsebene und den speziellen Beratungseinheiten. Die Gesamtverantwortung für eine nachhaltige Unternehmensführung liegt bei der Geschäftsführung. Im Berichtsjahr wurde die Nachhaltigkeitsstrategie fortgeschrieben; Details dazu im → **Strategiekapitel**. Neun Angestellte sind im Kompetenzzentrum Nachhaltigkeitsmanagement für die konzerninternen Nachhaltigkeitsthemen verantwortlich. Neben den acht Handlungsfeldern verantwortet das Kompetenzzentrum auch die Geschäftsstelle der Initiative Wohnen.2050 e. V., die dort angesiedelt ist. Deren Tätigkeit ist über einen Geschäftsbesorgungsvertrag geregelt.



### **Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung**

**GRI 2-14**

Die Geschäftsführung der Unternehmensgruppe trägt die Gesamtverantwortung für eine nachhaltige Unternehmensführung. Der Leiter des Kompetenzzentrums Nachhaltigkeitsmanagement der NHW stellt den jährlichen Nachhaltigkeitsbericht dem Aufsichtsrat vor und erläutert die darin enthaltenen Kernaussagen. Der Nachhaltigkeitsbericht wird jährlich auf der Unternehmenshomepage veröffentlicht.



### **Interessenkonflikte**

**GRI 2-15**

Was die Unabhängigkeit oder aber mögliche Interessenkonflikte der Aufsichtsratsmitglieder betrifft, so verweisen wir auf die Entsprechenserklärung von Geschäftsführung und Aufsichtsrat bezüglich des Public Corporate Governance Kodex des Landes Hessen (Link im GRI-Index).



### **Übermittlung kritischer Anliegen**

**GRI 2-16**

GRI 2-16 Im Rahmen des konzernweit etablierten Hinweisgebersystems, werden potenzielle Hinweise von Beschäftigten und von Dritten (beispielsweise der Mieterschaft) erfasst, analysiert und bewertet. Dies betrifft auch eingehende Beschwerden. Die Bearbeitung erfolgt durch den unabhängigen Compliance-Bereich.

Sofern sich Risiken aus Verletzungen der Compliance ergeben, werden diese an das konzernweite Risikomanagementsystem weitergegeben und dort erfasst. Der Compliance-Beauftragte berichtet in direkter Linie der Geschäftsführung über den Leitenden Geschäftsführer. Sofern die Hinweise und Beschwerden als wesentlich bewertet werden, erfolgt die Information

des Aufsichtsrates entsprechend der internen Vorgaben und des Public Corporate Governance Kodex des Landes Hessen (PCGK) direkt durch die Geschäftsführung. Im Jahr 2023 wurden keine kritischen Angelegenheiten festgestellt.



#### **Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans**

**GRI 2-17**

Die Entsendung von Aufsichtsratsmitgliedern durch das Land Hessen sowie die Stadt Frankfurt am Main ist üblicherweise an Ämter und Funktionen gekoppelt, die diese Personen innehaben, und somit auch an die entsprechenden Qualifikationen und Kompetenzen. Die Wahl der Arbeitnehmervertreter:innen erfolgt durch die Mitarbeitenden.



#### **Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans**

**GRI 2-18**

Der PCGK Hessen sieht die Durchführung einer Qualitäts- und Effizienzprüfung des Aufsichtsrates vor. Gemäß Aufsichtsratsbeschluss vom Dezember 2023 soll diese erstmals im Jahr 2024 durchgeführt werden.



### **3. Unternehmensführung**

**GRI 2-19**

#### **Vergütungspolitik, Verfahren zur Festlegung der Vergütung sowie Verhältnis der Jahresgesamtvergütung**

**GRI 2-20**

**GRI 2-21**

Die Vergütung der Beschäftigten erfolgt bei der Unternehmensgruppe gemäß geltenden Tarifverträgen geschlechtsunabhängig und staffelt sich nach Qualifikation, Aufgaben- und Verantwortungsbereich sowie Betriebszugehörigkeit. Alle Jahresbruttogehälter können von den Beschäftigten in einer Tariftabelle für alle Gruppen und Stufen eingesehen werden. Mehr Informationen zum Thema Tarifverträge, auch zur Abdeckung (Kennzahl GRI 2-30) finden sich im → **Kapitel zu den attraktiven Arbeitsbedingungen**.

Alle leitenden Angestellten erhalten ein Grundgehalt und eine variable Komponente. Dieser variable Faktor orientiert sich an der Zielerreichung des jeweiligen Geschäftsjahres und wird jährlich mit der Geschäftsführung vereinbart. Auch die Erreichung von Nachhaltigkeitszielen beeinflusst die Höhe des variablen Gehaltsbestandteils.

Seit dem Jahr 2019 gibt die verbindliche Prüfung von Nachhaltigkeitsmaßnahmen in der Zielvereinbarung für die erste und zweite Führungskräfteebene. Für das Berichtsjahr 2023 gilt Folgendes: Die jährliche verbindliche Vereinbarung von ESG-Zielen machen 45 Prozent des variablen Gehaltsanteils der 1. und 2. Führungsebene aus. Hinzu kommen finanzielle Ziele mit 35 Prozent und weitere strategische Ziele aus dem Bereich Innovation und Wachstum mit 20 Prozent. Die Festlegung erfolgt in Abstimmung zwischen Führungskraft und Geschäftsführung. Die Nachhaltigkeitsziele und -maßnahmen der Unternehmensgruppe werden je nach fachlichem Schwerpunkt der Führungskraft als Zielvereinbarung beschlossen. Die Leistungsbeurteilung nimmt die Geschäftsführung jährlich nach Vorliegen des testierten Jahresabschlusses für das abgelaufene

Geschäftsjahr vor.

Die Vergütung der Mitglieder der Geschäftsführung setzt sich aus einer Jahresgrundvergütung und einer nach oben begrenzten variablen Vergütung zusammen. Das Erreichen der Unternehmensziele inklusive der Nachhaltigkeitsziele ist Maßstab für den erfolgsabhängigen Vergütungsbestandteil der Geschäftsführung und wird vom Aufsichtsrat beurteilt. Dazu legt die Geschäftsführung dem Aufsichtsrat einen Zielerreichungsbericht vor.

Für weitergehende Informationen verweisen wir auf den im Geschäftsbericht veröffentlichten Vergütungsbericht. Dieser legt die Gesamtvergütung jedes Mitglieds der Geschäftsführung offen, und zwar aufgeteilt nach Festvergütung, kurz- und langfristigen Tantiemen und Nebenleistungen. Da es im Berichtsjahr keinen Wechsel innerhalb der Geschäftsleitung gab, wurden weder Abfindungszahlungen noch Antritts- oder Einstellungsprämien gezahlt.

Das Verhältnis zwischen der Jahresgesamtvergütung der höchstbezahlten Person in der Organisation und dem mittleren Niveau (Median) der Jahresgesamtvergütung aller Angestellten liegt bei 3,6.



## 4. Strategie, Richtlinien und Praktiken

Die Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung (GRI 2-22) sowie die Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen (GRI 2-23) befinden sich in dem separaten → **Abschnitt „Richtlinien und Praktiken“**.



## Einbeziehung politischer Verpflichtungen

GRI 2-24

Als Unternehmen der öffentlichen Hand haben wir den politischen Auftrag, bezahlbaren Wohnraum für die breite Bevölkerung bereitzustellen. Zudem müssen wir der Verpflichtung nachkommen, klimagerecht und ressourcenschonend zu bauen und zu modernisieren. Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht beschreibt für jedes als wesentlich identifizierte Nachhaltigkeitsthema, wie wir diese Verantwortung angehen, auf die verschiedenen Ebenen unseres Unternehmens verteilen und in organisatorische Strategien und betriebliche Verfahren einbetten.

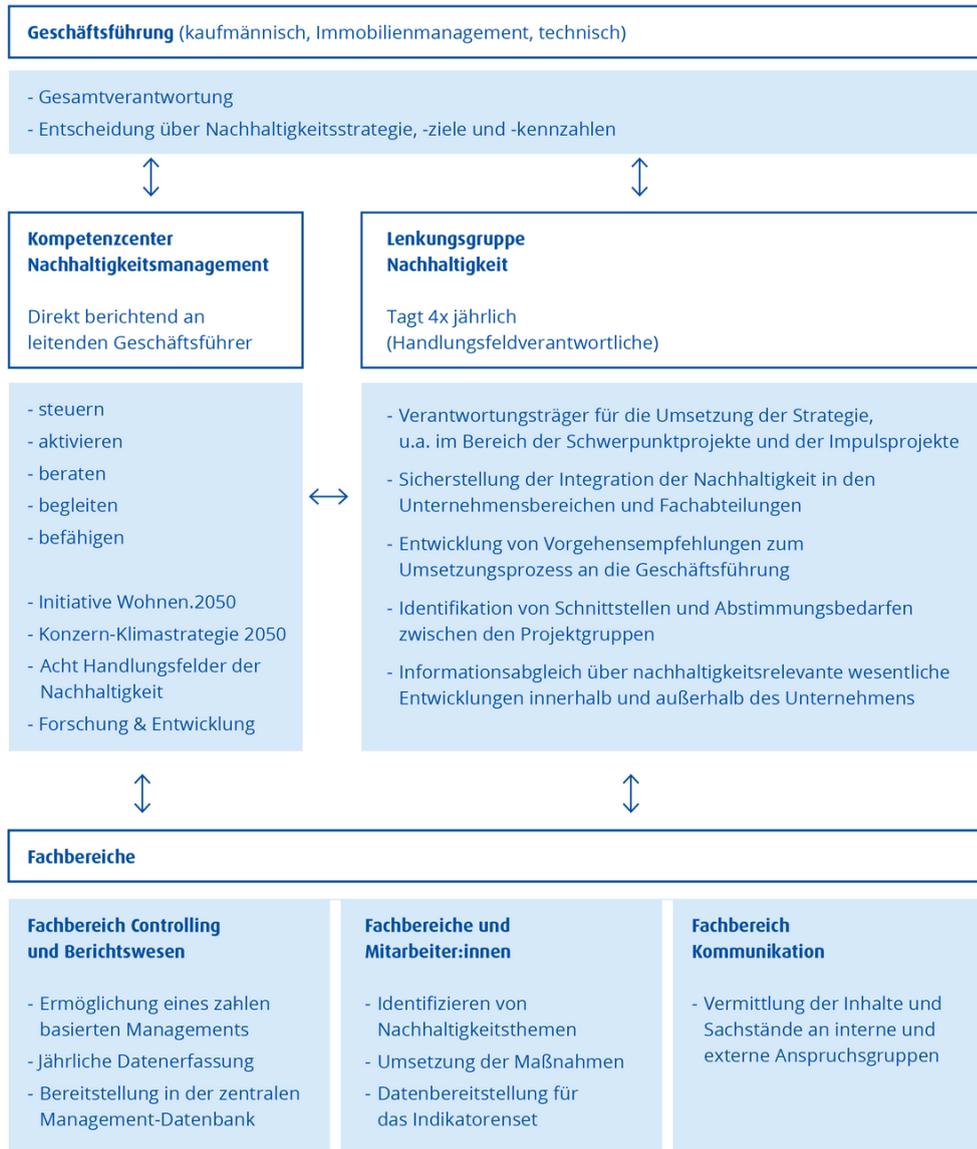
Darüber hinaus gilt für uns der **Public Corporate Governance Kodex (PCGK)** des Landes Hessen. Dieser stellt wesentliche Regeln und Handlungsempfehlungen für die Steuerung, Leitung und Überwachung von Unternehmen dar, an denen das Bundesland beteiligt ist. Diese Regeln beruhen auf gesetzlichen Vorschriften und anerkannten Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung.

Die politische Positionierung erfolgt vor allem über die Initiative Wohnen.2050 (IW.2050), die von der NHW maßgeblich organisiert wird. Mehr zur IW.2050 im → **Strategiekapitel**.

Die GRI-Angaben 2-25, 2-26 und 2-27 befinden sich im → **Kapitel zur Compliance**.

## Nachhaltigkeitsmanagement

bei der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt



## Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen

GRI 2-28

Wir übernehmen Verantwortung in zahlreichen öffentlichen und privaten Organisationen und Verbänden, um die gesellschaftliche Entwicklung aktiv mitzugestalten. Die nachfolgend aufgeführten Mitgliedschaften, Kooperationen oder Partnerschaften bilden nur einen Teil unseres ausgeprägten Netzwerks ab. Genannt sind hier vor allem Organisationen, in denen wir entweder eine Leitungsfunktion innehaben oder in Ausschüssen oder Arbeitsgruppen mitwirken (in alphabetischer Reihenfolge):

- Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW)
- Bundesvereinigung der Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften e. V. (BVLEG)
- Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL)
- Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e. V.
- Die Stadtentwickler, Bundesverband

- Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (DV)
- Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ)
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen
- Initiative Wohnen.2050 e. V.
- Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. VdW südwest
- vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.
- ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V.
- Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen
- Architektenkammer Thüringen
- Kompetenznetzwerk „Vitale Orte Hessen“ des hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz



## 5. Einbindung von Stakeholdern

GRI 2-29

Unsere Kernanspruchsgruppen sind unsere Angestellten, die Mieterschaft, der Aufsichtsrat, Aufsichtsbehörden und kreditgebende Institute. Wir pflegen regelmäßigen Kontakt zu diesen Stakeholder-Gruppen. In den Kapiteln zu den wesentlichen Themen ist jeweils unter GRI 3-3 f. (Einbindung von Interessengruppen) beschrieben, wie und zu welchem Zweck wir in den Dialog mit den einzelnen Gruppen treten. Bei der im Berichtsjahr fortgesetzten Materialitätsanalyse haben wir weitere Stakeholder eingebunden. So führen wir innerhalb der Belegschaft eine Umfrage zu Nachhaltigkeitsaspekten durch, mit dem BUND (Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V.) führen wir ein Interview; weitere NGOs beziehen wir grundsätzlich durch die Auswertung ihrer Veröffentlichungen ein (beispielsweise den Mieterbund), die Gesellschafter:innen werden ebenfalls befragt.

# Richtlinien und Praktiken (Teil der allgemeinen Angaben)

## Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung

GRI 2-22

Wir verweisen auf das Vorwort des hessischen Staatsministers Kaweh Mansoori (Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen). Unsere Nachhaltigkeitsstrategie ist in allen Einzelheiten im → **Strategiekapitel** dargelegt.

## Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen

GRI 2-23

Unser Verhaltenskodex (Code of Conduct, CoC) steckt den Rahmen für verantwortungsvolles unternehmerisches Handeln ab und verankert die Regeln des täglichen Miteinanders auf Augenhöhe. Der CoC der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt ist hier veröffentlicht: [www.naheimst.de/verhaltenskodex-code-of-conduct](http://www.naheimst.de/verhaltenskodex-code-of-conduct).

*Dort heißt es: „Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt stellt die nachhaltige Beziehung von Mensch und Raum in den Mittelpunkt ihres Wertesystems. Die Grundlage bildet die Einhaltung von sozialen, ethischen und ökologischen Standards, wie sie beispielsweise in den Konventionen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO), im Nationalen Aktionsplan Wirtschaft und Menschenrechte (NAP) und in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen beschrieben werden. Neben der Beachtung durch die eigenen Beschäftigten, finden die formulierten Anforderungen auch in der Lieferkette der NHW Anwendung.“*

Des Weiteren verweist der Verhaltenskodex auf OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen, EU-Richtlinien und EMAS-Verordnungen und die UN-Kinderrechtskonvention. Durch den CoC beziehen wir uns auf international anerkannte Menschenrechte, beispielsweise durch folgende Grundsätze: Verbot von Kinder- und Zwangsarbeit, Unterbindung von Diskriminierung und Förderung der Chancengleichheit oder Unzulässigkeit von Disziplinarmaßnahmen. Folgende Anspruchsgruppen erhalten durch unseren Verhaltenskodex (sowie durch weitere Verpflichtungen, Richtlinien und Anweisungen) besondere Aufmerksamkeit: Arbeitnehmende in der gesamten Wertschöpfungskette sowie die Menschen, die bei uns wohnen.

Die NHW bekennt sich dazu, Sorgfaltspflichten – vor allem menschenrechtliche – in der kompletten Wertschöpfungskette (soweit möglich) zu beachten. Das Vorsorgeprinzip wenden wir vor allem bei compliance-relevanten Themen an; mehr dazu im → **Compliance-Kapitel**.

Der Code of Conduct gilt auch für unsere Dienstleistungs- und Lieferunternehmen, um Menschenrechte entlang der gesamten Wertschöpfungskette zu wahren. Im CoC definieren wir detailliert unsere Erwartungen an die sozialen, ethischen und ökologischen Standards der Unternehmen, mit denen wir Geschäftsbeziehungen unterhalten oder eingehen. Seit 2020 ist der Kodex Bestandteil aller Verträge, die von uns beauftragte Firmen unterzeichnen. Damit hat die NHW die Anerkennung und Umsetzung des Verhaltenskodex zu einem verbindlichen Kriterium für die Auswahl von Liefer- und Dienstleistungsunternehmen gemacht.

Die Herausforderung war es, alle Unternehmen mit dem Verhaltenskodex zu adressieren – vom kleinen Handwerksbetrieb bis zum Großunternehmen. Darüber hinaus appellieren wir an unsere Partnerunternehmen, auch die eigenen Liefer- und Dienstleistungsunternehmen auf den CoC zu verpflichten. Der CoC umfasst 15 Forderungen; dazu zählt auch ein verantwortlicher Umgang mit Ressourcen und Energie.

Das eigene Personal kann den Kodex jederzeit einsehen. Unser verantwortungsvolles unternehmerisches Handeln bemisst sich darüber hinaus an unserem Beitrag zu den Sustainable Development Goals (SDGs), auf die wir im → **Strategie-Kapitel** eingehen.

**Für jedes unserer zwölf wesentlichen Themen gelten darüber hinaus Richtlinien, Vereinbarungen und Anweisungen (siehe Übersichtstabelle), die weiter unten im Detail beschrieben sind.**

	KLIMASCHUTZ	KLIMAAANPASSUNG	KREISLAUFWIRTSCHAFT	SCHUTZ DER UMWELT & BIODIVERSITÄT
Klimaplan Hessen	●	●	●	●
Neubau-Richtlinie	●	●	●	
Operativer Leitfaden zur energetischen und sozialen Quartiersentwicklung	●	●		●
Richtlinie zur Betreiberverantwortung		●		
Richtlinie für Biodiversität				●
Richtlinie zum Einkauf		●	●	
Richtlinie zur Energieeffizienz	●			
Richtlinie zum Klimaschutz	●	●		
Richtlinie zu Materialien und Bauprodukten		●	●	
Richtlinie zur Verkehrs- und Betriebssicherheit		●		
Standardbaubeschreibung		●	●	



	SOZIALVERTRÄGLICHES WOHNEN	ATTRAKTIVE ARBEITSBEDINGUNGEN	DIVERSITÄT, GLEICHBERECHTIGUNG UND INKLUSION	AUS- UND WEITERBILDUNG, CHANGE- KOMPETENZ
Arbeitsschutzhandbuch		●		●
Charta der Vielfalt	●	●	●	●
Code of Conduct / Verhaltenskodex	●	●	●	●
Datenschutzrichtlinie	●	●		●
Führungsleitlinien: Gemeinsam gesund in die Zukunft		●		●
GBV Beschwerdestelle gemäß AGG	●	●	●	●
GBV Betriebliches Eingliederungsmanagement		●		
GBV Betriebliches Gesundheitsmanagement		●		
GBV zur gleitenden Arbeitszeit		●		
GBV zum mobilen Arbeiten und zur Telearbeit		●		
Grundsätze für unser soziales Engagement	●			
Neubau-Richtlinie	●			
Operativer Leitfaden zur energetischen und sozialen Quartiersentwicklung	●			
Richtlinie zum Arbeits- und Gesundheitsschutz		●		●
Richtlinie zur Betreiberverantwortung	●			●
Richtlinie zur Gleichstellung und Antidiskriminierung	●		●	
Richtlinie zur Personalentwicklung, Aus- und Weiterbildung				●
Richtlinie zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie		●		
Richtlinie zur Verkehrs- und Betriebssicherheit	●			
Standardbaubeschreibung	●			
Unternehmensleitbild: Mission und Vision	●		●	



	ETHISCHES WIRTSCHAFTEN UND COMPLIANCE*	NACHHALTIGE LIEFERKETTE	KOMMUNIKATION UND GESELLSCHAFTLICHES ENGAGEMENT	ESG- RISIKOMANAGEMENT
Code of Conduct / Verhaltenskodex	●		●	
Code of Conduct für Dienstleistungs- und Lieferunternehmen	●	●		
Datenschutzrichtlinie	●			●
GBV Beschwerdestelle gemäß AGG	●			
GBV zur Compliance	●			●
Grundsätze für unser soziales Engagement			●	
Internes Kontrollsystem (IKS)	●			●
Kommunikationsstrategie			●	
Nationaler Aktionsplan Wirtschaft und Menschenrechte		●		
Public Corporate Governance Kodex (PCGK) des Landes Hessen	●			
Richtlinie zur Betreiberverantwortung	●			
Richtlinie zum Einkauf		●		
Richtlinie zur Gleichstellung und Antidiskriminierung	●			
Richtlinie zu Materialien und Bauprodukten		●		
Richtlinie zur Verkehrs- und Betriebssicherheit	●			
Risikomanagement-Handbuch			●	●
Social-Media-Leitfaden			●	
Unternehmensleitbild: Mission und Vision	●		●	
Zielvereinbarung für nachhaltige Beschaffung mit dem Land Hessen		●		

\* Für das bis ins Detail regulierte Thema „Ethisches Wirtschaften und Compliance“ gelten darüber hinaus: gesetzliche Anforderungen, Berichtspflichten, ordnungsrechtliche Vorgaben bei Neubau und Modernisierung, Betriebs-, Dienst- oder Arbeitsanweisungen, Leitfäden, Prozessbeschreibungen, Normvorgaben, Verträge und Vereinbarungen, Vier-Augen-Prinzip, Funktionstrennungen, Stellenprofile, IT- Berechtigungen, Risikomanagement sowie arbeitsrechtliche Bestimmungen.

# **Inhalte der Richtlinien, Gesamtbetriebsvereinbarungen und sonstige Dokumente (in alphabetischer Reihenfolge):**

## **Arbeitsschutzhandbuch**

Regelt den Arbeitsschutz im Detail. Es beantwortet organisatorische Fragen und behandelt alle Themen von Arbeitsmitteln bis hin zur Gefährdungsbeurteilung.

## **Charta der Vielfalt**

Mit Unterzeichnung der Charta der Vielfalt hat die Unternehmensgruppe ihr Bekenntnis zu Diversität und Vielfalt unterstrichen: [www.charta-der-vielfalt.de](http://www.charta-der-vielfalt.de)

## **Code of Conduct / Verhaltenskodex**

(Beschreibung: siehe oben)

## **Code of Conduct für Dienstleistungs- und Lieferunternehmen**

(Beschreibung: siehe oben)

## **Datenschutzrichtlinie**

Eine eigene Datenschutzrichtlinie sowie entsprechende Gesamtbetriebsvereinbarungen und Dienstanweisungen stellen den Datenschutz sicher. Ziel ist es, dass wir zum einen die rechtlichen Datenschutzerfordernungen einhalten und zum anderen Datenschutzprinzipien berücksichtigen (beispielsweise Datenvermeidung oder Datensparsamkeit). Unsere Datenschutzmaßnahmen dienen dem Schutz von Persönlichkeitsrechten, beispielsweise dem Recht auf informationelle Selbstbestimmung. Mit Datenschutzmaßnahmen soll eine Einsichtnahme in Daten durch unberechtigte Dritte sowie der Missbrauch und das Verfälschen von Daten verhindert werden. Da wir bei der Immobilienbewirtschaftung personenbezogene Daten von der Mieterschaft erheben, muss jedweder Missbrauch unterbunden werden. Details, wie der Datenschutz sichergestellt wird, finden sich im Kapitel zur Compliance.

## **Führungsleitlinien: Gemeinsam gesund in die Zukunft**

Diese Führungsleitlinien beinhalten unsere Vision, unser gemeinsames Führungsverständnis und die konkrete Definition von Führen sowie zwölf Leitfragen zur Entscheidungsfindung und -beurteilung. Wichtig: Alle drei Führungsebenen betreuen sowohl die eigenen Verantwortungsbereiche als auch ressortübergreifende Themen und Projekte.

## **Gesamtbetriebsvereinbarung Beschwerdestelle gemäß AGG**

Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) gibt die Inhalte für diese GBV vor. Sie regelt unter anderem die Organisation der Beschwerdestelle und das Verfahren, wie Eingaben zu behandeln sind. Sie dient den Beschäftigten als Anlaufstelle, sollten sie sich im Zusammenhang mit ihrem Beschäftigungsverhältnis vom Arbeitgeber, von Vorgesetzten, anderen

Beschäftigten oder Dritten aus Gründen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität benachteiligt fühlen.

### **Gesamtbetriebsvereinbarung: Betriebliche Personalentwicklung und Potentialanalyse**

Diese GBV untermauert die Richtlinie zur Personalentwicklung, Aus- und Weiterbildung; sie regelt die Details, beispielsweise Ziele und Abläufe. Darunter werden alle betrieblichen, außer- und überbetrieblichen Maßnahmen zur Erhaltung und Erweiterung der Qualifikationen von Mitarbeitenden in beruflichen, fachlichen und persönlichen Kompetenzen verstanden.

### **Gesamtbetriebsvereinbarung Betriebliches Eingliederungsmanagement (BEM)**

Diese GBV dient dem Ziel, die Arbeitsunfähigkeit von Beschäftigten zu überwinden und erneuter Arbeitsunfähigkeit vorzubeugen, um den Arbeitsplatz für die betroffenen Beschäftigten zu erhalten. Ziel dieser Vereinbarung ist es, die gesetzlichen Regelungen des Sozialgesetzbuches (SGB IX) und Bundesteilhabegesetzes (BTHG) anzuwenden und umzusetzen.

### **Gesamtbetriebsvereinbarung Betriebliches Gesundheitsmanagement (BGM)**

Diese GBV regelt das betriebliche Gesundheitsmanagement. Die Maßnahmen erfolgen mit dem Ziel, das Thema Gesundheit in die betrieblichen Abläufe zu integrieren und so die Gesundheitspotenzial des Personals zu stärken. Betriebliches Gesundheitsmanagement steht für ein positives Konzept zur Ausgewogenheit von verhaltens-, verhältnisbezogenen und systembezogenen Maßnahmen. Die strategischen Grundsteine für die Arbeitsgruppe BGM werden im „Arbeitskreis Gesund“ gelegt, dem neben den ordentlichen Mitgliedern der Arbeitsgruppe auch die Schwerbehindertenvertretung, Suchtbeauftragte sowie unsere Betriebsärzte angehören. Die Gesamtbetriebsvereinbarung gilt für alle Beschäftigten der Unternehmensgruppe und eventuellen zukünftigen Tochtergesellschaften an allen Standorten. Die GBV Betriebliches Gesundheitsmanagement wurde im Berichtsjahr aktualisiert.

### **Gesamtbetriebsvereinbarung zur Compliance**

Ein zentraler Baustein unseres Compliance-Managements ist die Gesamtbetriebsvereinbarung zur Compliance, die Zuständigkeiten, Details, Maßnahmen zur Korruptionsprävention und Meldeverfahren regelt. Ziel der Vereinbarung ist es, Schaden für das Unternehmen, die Beschäftigten sowie für Kunden und Geschäftspartner zu vermeiden. Daher Bedarf es Regeln, die das Unternehmensbild und die Ziele widerspiegeln, und transparent, verbindlich, offen, nachvollziehbar sowie laufend kommuniziert werden. Als ein Instrument zur Erreichung dieser Ziele gilt das interne Compliance Management.

## **Gesamtbetriebsvereinbarung zur gleitenden Arbeitszeit**

Diese GBV ergänzt die Richtlinie zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie und regelt die Flexibilisierung der Arbeitszeit. Die Arbeitszeit wird eigenverantwortlich vom Mitarbeitenden bzw. innerhalb des Teams gesteuert, entsprechend den Anforderungen des jeweiligen Bereichs. Dabei sind die einschlägigen Gesetze sowie die Regelungen der Tarifverträge und dieser GBV zu beachten. Die Gesamtbetriebsvereinbarung gilt für alle Angestellten einschließlich der Auszubildenden der Unternehmensgruppe und eventuellen zukünftigen Tochtergesellschaften an allen Standorten. Für die Mitarbeitenden der Werkstätten / Regiebetriebe und der Gartenpflegebetriebe des Bereichs Freiflächenmanagement gilt eine eigene Gesamtbetriebsvereinbarung. In der GBV „Arbeitszeitregelungen Handwerker-Service“ sind regelmäßige Arbeitszeiten, Wochenrhythmus, ein flexibler Arbeitszeitkorridor sowie Regeln zur Arbeitszeiterfassung festgehalten. Die GBV „Arbeitszeitregelung für Freiflächenmanagement“ sieht feste Arbeitszeiten vor.

## **Gesamtbetriebsvereinbarung zum mobilen Arbeiten und zur Telearbeit**

Diese GBV ergänzt die Richtlinie zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie und regelt das mobile Arbeiten und die Telearbeit; diese beiden Arbeitsformen sind Instrumente zur Schaffung zeitgemäßer und flexibler Arbeitsbedingungen. Sie bieten ein hohes Maß an Flexibilität bei der Gestaltung des Arbeitslebens und steigern zudem die Unternehmensattraktivität. Diese GBV gilt für alle Angestellten mit Ausnahme der Auszubildenden und leitenden Angestellten im Sinne des § 5 Abs. 3 BetrVG (Betriebsverfassungsgesetz).

## **Grundsätze für unser soziales Engagement**

Die Grundsätze für unser soziales Engagement lauten:

- Wir fördern eine lebendige Kommunikation in den Wohngebieten und vermeiden Konflikte durch die Unterstützung von Mieteraktivitäten und Jugendprojekten.
- Wir setzen für die Betreuung älterer Menschen auf individuelle Beratung und gemeinschaftliche Projekte im Quartier, gerne in Kooperation mit anerkannten Partnern.
- Wir unterstützen die Hochschulausbildung in den Bereichen Architektur, Städtebau, Wohnungswirtschaft und Geografie, u. a. mit von uns gestifteten Hochschulpreisen.
- Wir bieten Studierenden über Praktikumsplätze und Projektarbeiten frühzeitig einen Einblick in die berufliche Praxis. Außerdem beschäftigen wir Werkstudierende.
- Wir unterstützen zahlreiche kulturelle und soziale Projekte mit Geld- und Sachspenden und übernehmen Verantwortung in der Entwicklungshilfe.

## **Internes Kontrollsystem (IKS)**

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

Steuerung und Sicherstellung der betrieblichen Abläufe und der Erfüllung compliance-relevanter Erfordernisse. Für die Meldung, Bewertung und Überwachung von Risiken gibt es einheitliche Ansätze.

### **Klimaplan Hessen**

Bis spätestens 2045 soll Hessen die Klimaneutralität erreichen; bis 2030 sollen die Treibhausgasemissionen um 65 Prozent reduziert werden (im Vergleich zum Jahr 1990). Mit einem ambitionierten Maßnahmenpaket setzt der **Klimaplan Hessen** den Integrierten Klimaschutzplan Hessen 2025 (IKSP 2025) konsequent fort. Der Maßnahmenkatalog umfasst 57 neue, zielgerichtete Maßnahmen in zehn Handlungsfeldern. Sie reichen vom Ausbau der erneuerbaren Energien bis hin zur Verkehrswende.

### **Kommunikationsstrategie**

Unsere 2021 erarbeitete Kommunikationsstrategie nimmt alle Interessengruppen in den Blick: von der Politik, den Kommunen und Verbänden über unser Personal und unsere Mieterschaft bis hin zur jungen Generation sowie der breiten Öffentlichkeit. Der Fokus unserer Kommunikation soll auf Nachhaltigkeit, Innovation, dem sozialen Beitrag und der Demografie liegen.

### **Nationaler Aktionsplan Wirtschaft und Menschenrechte**

Darüber hinaus begrüßt NHW den **Nationalen Aktionsplan Wirtschaft und Menschenrechte (NAP)**. Dieser findet auf alle Unternehmen Anwendung, die ihren Sitz in Deutschland haben – unabhängig von Größe, Branche und Position in der Liefer- und Wertschöpfungskette. Eine rechtliche Pflicht zur Umsetzung besteht allerdings nicht. Im NAP erwartet die Bundesregierung jedoch von allen deutschen Unternehmen, dass sie die darin beschriebenen Elemente menschenrechtlicher Sorgfaltspflicht in sämtliche Geschäftsaktivitäten integrieren. Dies umfasst neben den eigenen Geschäftstätigkeiten ausdrücklich auch Prozesse zum Management von Liefer- und Wertschöpfungsketten.

### **Neubau-Richtlinie**

Ziel der Neubau-Richtlinie ist es, die wirtschaftliche und ökologische Erstellung bezahlbarer, ressourcenschonender und qualitativ hochwertiger Wohnungsbauten sicherzustellen. Wir entwickeln unsere Neubauprojekte umweltschonend, sicher und sozialverträglich; sozialverträglich heißt hier vor allem bezahlbar, aber auch klimaangepasst, also beispielsweise gedämmt. Diese Richtlinie gilt für alle Mitarbeitenden in allen Unternehmensbereichen, die mit dem Neubau beschäftigt sind. Diese Richtlinie gilt ebenfalls für die von Geschäftspartnern bzw. Lieferfirmen zu erbringenden Leistungen im Neubau. Die Geschäftsführung verantwortet Aktualisierung und Umsetzung dieser Richtlinie.

### **Operativer Leitfaden zur energetischen und sozialen Quartiersentwicklung**

Dieser Quartiersleitfaden dient der ganzheitlichen Betrachtung und Weiterentwicklung der Bestände im Quartier; Ziel ist es, Synergieeffekte zu erzielen und Budgetmittel gezielt und kostenbewusst einzusetzen. Bei dieser ganzheitlichen Betrachtung werden die ökonomischen, die ökologischen und die sozialen Aspekte gleichrangig berücksichtigt.

## **Public Corporate Governance Kodex (PCGK) des Landes Hessen**

Für unser Unternehmen gilt der **Public Corporate Governance Kodex (PCGK)** des Landes Hessen. Dieser stellt wesentliche Regeln und Handlungsempfehlungen für die Steuerung, Leitung und Überwachung von Unternehmen auf, an denen das Bundesland beteiligt ist. Diese Regeln beruhen auf gesetzlichen Vorschriften und anerkannten Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung.

## **Richtlinie zum Arbeits- und Gesundheitsschutz**

Gesundheitsschutz und Arbeitssicherheit gehören zu den Unternehmerpflichten nach dem Arbeitsschutzgesetz und sind im Rahmen eines integrierten betrieblichen Arbeitsschutzmanagements aufeinander abzustimmen. Die Richtlinie zum Arbeits- und Gesundheitsschutz regelt die rechtlichen und betrieblichen Anforderungen an den Arbeits- und Gesundheitsschutz. Ziel dieser Richtlinie ist es, das Thema in Unternehmenskultur und -abläufe zu verankern. Dadurch sollen die Gesundheitspotenziale der Beschäftigten gestärkt, Sicherheit und Wohlbefinden am Arbeitsplatz verbessert und die Arbeitsfähigkeit gesichert werden. Diese Richtlinie gilt für alle Mitarbeitenden der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte Wohnstadt. Die Zuständigkeit für die Veranlassung, Aktualisierung und Umsetzung dieser Richtlinie liegt bei der Geschäftsführung.

## **Richtlinie zur Betreiberverantwortung**

Für unsere Wohngebäude, Anlagen und Liegenschaften tragen grundsätzlich wir die Betreiberverantwortung. Der Gesetzgeber hat uns verpflichtet, alle erforderlichen und zumutbaren Maßnahmen zu ergreifen, um Gefahren oder Nachteile für Rechts- und Schutzgüter zu vermeiden oder zu verringern (Stichwort: Klimaanpassung). Beim Betrieb unserer Liegenschaften sind wir aufgrund unserer Betreiberverantwortung gesetzlich verpflichtet, beispielsweise dafür zu sorgen, dass unsere Mitarbeitenden über die für ihre Tätigkeiten notwendigen Fähigkeiten verfügen. Aus dieser Betreiberverantwortung ergeben sich weitere Pflichten für die Verkehrs- und Betriebssicherheit. Die Zuständigkeit für die Veranlassung, Aktualisierung und Umsetzung dieser Richtlinie liegt bei der Geschäftsführung.

## **Richtlinie für Biodiversität**

Unsere Richtlinie für Biodiversität soll sicherstellen, dass Natur- und Artenschutz bei der Bewirtschaftung unserer Wohnungsbestände, bei der Quartiers- und Stadtentwicklung sowie bei der Projektentwicklung und Errichtung von Gebäuden ganzheitlich berücksichtigt wird. Freiflächen und Anlagen sollen einbezogen werden, um die standortgerechte Biodiversität zu erhalten und zu fördern. Diese Richtlinie gilt für alle Beschäftigten in allen Unternehmensbereichen, deren Tätigkeiten Aspekte des Natur- und Artenschutzes beinhalten bzw. deren Tätigkeiten zum Arten- und Naturschutz beitragen können. Die Geschäftsführung verantwortet diese Richtlinie von der Veranlassung bis hin zur Umsetzung.

## **Richtlinie zum Einkauf**

Unsere Einkaufsrichtlinie setzt den Rahmen für die Beschaffung und Vergabe von (Bau-)Leistungen. Darin verpflichten wir uns, die benötigten Lieferungen und Leistungen unter Einhaltung verschiedener Verpflichtungen zu beschaffen; dazu zählen der Wettbewerbsgrundsatz, das Transparenzgebot, der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz, das Diskriminierungsverbot und der Gleichbehandlungsgrundsatz. Unsere Einkaufsrichtlinie dient zudem dem Ziel, dass wir mittelständische, fachkundige, leistungsfähige, zuverlässige und gesetzestreue Unternehmen beauftragen. Der Fokus liegt dabei auf der Sozialverträglichkeit und Umweltfreundlichkeit von Leistungen und Produkten. Die Verantwortung für die Erstellung der Anforderungen / Bedarfe liegt im jeweils anfordernden Bereich. Handelt es sich hierbei um einen Beschaffungsvorgang, ist unter Einbeziehung des Kompetenzcenters Einkauf und Vertragsmanagement die jeweilige Einkaufsstrategie durch das Vergabeteam festzulegen.

## **Richtlinie zur Energieeffizienz**

Die Energieeffizienz- Richtlinie soll die kontinuierliche energetische Verbesserung unseres Wohnungsbestandes sicherstellen und dafür sorgen, dass wir unseren Anteil an der Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien ausbauen, sowie zur effizienten Energienutzung beitragen. Verantwortlich für die Befolgung der Richtlinie sind verschiedene Verantwortliche und Leitungen quer durch das Unternehmen sowie Mitarbeitende, die maßgeblich mit Energienutzung, Energieerzeugung und Energieeinkauf beschäftigt sind. Zuständig für diese Richtlinie ist vollumfänglich die Geschäftsführung.

## **Richtlinie zur Gleichstellung und Antidiskriminierung**

Als Stadtentwicklungsunternehmen mit öffentlichem Auftrag ist es unsere Aufgabe, Chancengleichheit und Antidiskriminierung in den von uns betreuten Stadtteilen und Quartieren zu fördern. Diese Richtlinie soll sicherstellen, dass weder Mietparteien noch Mitarbeitende diskriminiert werden. So wollen wir den respektvollen, partnerschaftlichen, freundlichen und offenen Umgang miteinander fördern. Diese Richtlinie gilt zwischen allen Mitarbeitenden, im Umgang mit Menschen, die sich bewerben sowie ehemaligen, aktuellen und potenziellen Mietenden. Zuständig für diese Richtlinie liegt vollumfänglich die Geschäftsführung.

## **Richtlinie zum Klimaschutz**

Zweck unserer Klimaschutz-Richtlinie ist es, im Rahmen der einsetzbaren Mittel dazu beizutragen, die gesteckten Klimaschutzziele zu erreichen. Ziel ist es, Treibhausgasemissionen zu senken und unseren Anteil an der Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien kontinuierlich auszubauen – unter Berücksichtigung der Einspar- und Effizienzpotenziale. Die Geschäftsführung ist zuständig für die Festlegung der Klimaschutzziele und die Umsetzung dieser Richtlinie – gemeinsam mit zahlreichen Verantwortlichen auf verschiedenen Leitungsebenen des Unternehmens. Außerdem verpflichtet uns diese Richtlinie – aus Verantwortung gegenüber unserer Mieterschaft – die Auswirkungen des Klimawandels bei unseren Geschäftstätigkeiten angemessen zu berücksichtigen. Dazu zählen ausdrücklich auch Aktivitäten zur Anpassung an den Klimawandel (Adaption). Die Zuständigkeit für die Festlegung der Klimaschutzziele und die Veranlassung, Aktualisierung und Umsetzung dieser Richtlinie liegt bei der Geschäftsführung.

## **Richtlinie zu Materialien und Bauprodukten**

Diese Richtlinie soll gewährleisten, dass die Auswahl von Materialien und Bauprodukten verantwortlich erfolgt. Darin steht, dass wir solche Baumaterialien bevorzugen, die ganz oder teilweise aus recycelten Stoffen hergestellt wurden – selbstverständlich unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit, Verfügbarkeit und Qualität. Zusätzlich sollte auch ein regionaler Bezug möglich sein. Bei der Auswahl neuer Materialien achten wir auf die spätere Wiederverwertbarkeit (lebenszyklusorientierte Betrachtung). Diese Richtlinie gilt für alle Mitarbeitenden, die mit der Auswahl von Materialien und Bauprodukten beschäftigt sind. Zuständig für Veranlassung, Aktualisierung und Umsetzung dieser Richtlinie liegt bei der Geschäftsführung.

## **Richtlinie zur Personalentwicklung, Aus- und Weiterbildung**

Diese Richtlinie soll sicherstellen, dass die für den sicheren Betrieb und den langfristigen Unternehmenserfolg erforderliche Kompetenz und Innovationsfähigkeit unseres Personals entwickelt wird und erhalten bleibt. Diese Richtlinie gilt für alle Beschäftigten der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte Wohnstadt. Veranlassung, Aktualisierung und Umsetzung dieser Richtlinie verantwortet die Geschäftsführung. Folgendes legt diese Richtlinie zum Thema Aus- und Weiterbildung fest:

- Wir schaffen die für die Kompetenzerhaltung und -entwicklung notwendigen Strukturen und stellen sicher, dass die dafür benötigten Ressourcen geplant und bereitgestellt werden.
- Wir planen strukturiert den kurz-, mittel- und langfristigen Personalbedarf und die dazu notwendigen Qualifizierungsmaßnahmen.
- Wir fördern die Entwicklungspotenziale der Mitarbeitenden und führen Jahresgespräche.
- Wir ermitteln regelmäßig den Bedarf an Aus- und Weiterbildung sowie Trainings.
- Wir unterstützen die Eigeninitiative von Einzelnen bei individueller Fortbildung.
- Die Auswahl der Mitarbeitenden für Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen oder Trainings erfolgt nach transparenten und nachvollziehbaren Kriterien.

## **Richtlinie zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie**

Zweck dieser Richtlinie ist es, durch entsprechende Maßnahmen eine hohe Mitarbeiterzufriedenheit und Identifikation mit dem Unternehmen erreichen. Ziel ist es, dass in der gesamten NHW eine familienbewusste Unternehmenskultur für alle Beschäftigten spürbar gelebt wird, um vorhandenes Personal zu binden. Weiterhin soll sie helfen, die NHW als attraktive Arbeitgeberin zu positionieren. Diese Richtlinie gilt für alle Beschäftigten der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte Wohnstadt und wird von der Geschäftsführung verantwortet.

## **Richtlinie zur Verkehrs- und Betriebssicherheit**

Ziel dieser Richtlinie ist die Sicherstellung der Verkehrs- und Betriebssicherheit unserer Wohnungen, Anlagen und Liegenschaften durch

unsere Mitarbeitenden und beauftragte Dritte. Darüber hinaus soll sichergestellt werden, dass die dafür notwendigen Ressourcen zur Verfügung gestellt werden und alle zumutbaren Maßnahmen ergriffen werden, um Gefahren oder Nachteile für unsere Mitarbeitenden, unsere Mieterschaft und sonstige beauftragte Dritte zu vermeiden oder zu verringern. Verantwortlich für diese Richtlinie ist vollumfänglich die Geschäftsführung.

### **Risikomanagement-Handbuch**

Im Risikomanagement-Handbuch sind Ziele, Grundsätze und Risikomanagementprozess beschrieben. Es besteht eine verbindliche Prozessbeschreibung zum Risikomanagementsystem der NHW.

### **Social-Media-Leitfaden**

Dieser Leitfaden bietet die Grundlagen für alle Aktivitäten im Social Web zur Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt und zu verwandten Themen. Dabei geht es um die Sensibilisierung der Mitarbeitenden im Hinblick auf die Kommunikation im Social Web. Bei Unsicherheiten oder Fragen ist die Unternehmenskommunikation zuständig, die auch verantwortlich für diese Leitlinie ist.

### **Standardbaubeschreibung**

Unsere Standardbaubeschreibung legt beispielsweise auch Maßnahmen zur Klimaanpassung fest bzw. es ist geplant, die Baubeschreibung entsprechend zu ergänzen. Rückstauklappen dienen beispielsweise dem Hochwasserschutz. Gründächer bei Neubauten mit Flachdächern sowie helle Fassaden sind Standards, um einer intensiven Sonneneinstrahlung entgegenzuwirken. Das Thema Freiflächen für Regenwasserrückhaltung bzw. verzögerter Versickerung haben wir im Blick: Hier ist aber jeweils eine Einzelfallprüfung nötig, sodass es kein Pflichtbestandteil der Standardbaubeschreibung ist.

### **Unternehmensleitbild: Mission und Vision**

Die Klammer für ethisches, nachhaltiges Wirtschaften in allen Dimensionen stellt unser Unternehmensleitbild dar; es fasst unsere Vision, unsere Mission und unser Wertesystem zusammen. Im Mittelpunkt steht die Beziehung von Mensch und Raum, aus der die eigenen Ansprüche und Handlungsmaxime als Wohnungsunternehmen und als Projekt- und Stadtentwickler abgeleitet werden. Unsere Vision ist, die Unternehmensgruppe als Nummer eins rund um das Wohnen und Leben in der Mitte Deutschlands zu etablieren. Als Mission übernehmen wir die Verantwortung für Menschen und Lebensräume, bieten unserer Mieterschaft bezahlbaren Wohnraum für ihre individuelle Lebenssituation sowie Beratungsleistungen für Städte und Kommunen zur Quartiersentwicklung. Unsere Belegschaft fördern wir in ihrer persönlichen und professionellen Entwicklung. Dafür stehen unsere Werte: Wir sind verantwortungsbewusst, kompetent aus Tradition, verlässlich und nachhaltig, wir sind respektvoll, offen, freundlich und partnerschaftlich; wir sind wert(e)steigernd, zukunfts- und zielorientiert und innovativ.

## **Zielvereinbarung für nachhaltige Beschaffung mit dem Land Hessen**

Wir unterzeichneten eine Zielvereinbarung für nachhaltige Beschaffung mit dem Land Hessen. Darin verpflichten wir uns, Nachhaltigkeitskriterien stärker in unsere Beschaffung zu integrieren und dieses Engagement auch öffentlich sichtbar zu machen.

# Strategie & Handlungsfelder

---

## Handlungsfelder

**HF 6:** Strategie

---

## GRI-Standards

**GRI 2-22:** Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung

**GRI 3-1:** Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen

**GRI 3-2:** Liste der wesentlichen Themen



Das Jahr 2023 stand im Zeichen der Fortschreibung unserer Nachhaltigkeitsstrategie sowie der Entwicklung eines detaillierten Maßnahmenplans. Diesen Prozess stellten wir breit auf: Wir griffen dafür auf regulatorische Anforderungen zurück, beispielsweise auf die EU-Direktive CSRD, die EU-Gebäuderichtlinie EPBD oder das novellierte Gebäudeenergiegesetz GEG. Außerdem veranstalteten wir zahlreiche unternehmensinterne Workshops und zogen Ergebnisse aus dem Erfahrungsaustausch der IW.2050 hinzu. Für die Wesentlichkeitsanalyse befragte das Kompetenzcenter Nachhaltigkeitsmanagement unter anderem das eigene Personal als zentrale Stakeholder-Gruppe. Dazu gab es eine anonyme Umfrage, um die Perspektive der Mitarbeitenden zum Thema Nachhaltigkeit aufzugreifen und für die weitere Entwicklung des Nachhaltigkeitsmanagements zu berücksichtigen.



## Liste der wesentlichen Themen

GRI 3-1

Die konsolidierte Liste unserer wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen inklusive ihrer Rangfolge blieb unverändert:

	ESG	Thema	Geschäftsrelevanz	Wirkung auf Umwelt und Gesellschaft	Gesamt
	1	E Klimaschutz	10	10	20
	2	S Sozialverträgliches Wohnen	10	10	20
	3	S Diversität, Gleichberechtigung und Inklusion	9	8	17
	4	E Kreislaufwirtschaft	7	8	15
	5	S Attraktive Arbeitsbedingungen	10	3	13
	6	G Ethisches Wirtschaften und Compliance	9	4	13
	7	S Aus- und Weiterbildung, Change-Kompetenz	9	4	13
	8	G Nachhaltige Lieferkette	7	5	12
	9	E Klimaanpassung	6	4	10
	10	E Schutz der Umwelt und Biodiversität	5	4	9
	11	G Kommunikation und Gesellschaftliches Engagement	4	5	9
	12	G ESG-Risikomanagement	6	2	8



## Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen

GRI 3-1

Für unsere Wesentlichkeitsanalyse führten wir in den Jahren 2022 und 2023 umfangreiche Stakeholder-Befragungen durch und recherchierten Meinungen und Bedürfnisse der verschiedenen Interessengruppen. Bei der Untersuchung nahmen wir sowohl die Inside-out-Perspektive (Auswirkungen unserer Unternehmenstätigkeit auf Wirtschaft, Umwelt und Personen) in den Blick, als auch die Outside-in-Perspektive (Auswirkungen der geforderten Nachhaltigkeitsaktivitäten auf unser Geschäft). Damit greifen wir teilweise der künftigen „doppelten Wesentlichkeit“ vor, die die EU-Direktive CSRD beziehungsweise die Berichtsstandards ESRS fordern. Das **Verfahren zur Bestimmung der wesentlichen Themen** – von der Themensammlung bis hin zur Gewichtung – ist im Nachhaltigkeitsbericht 2022 beschrieben.



## Fokusziele für fünf ausgewählte wesentliche Themen

Bei der Strategiefortschreibung haben wir aus den zwölf wesentlichen Themen fünf herausgegriffen, bei denen wir in der nahen Zukunft besonders großes Weiterentwicklungspotenzial sehen. Für diese fünf Themen definierten wir deshalb bei der Strategiefortschreibung sogenannte Fokusziele.

**Klimaschutz:** Mindestens 10 Prozent CO<sub>2</sub>-Reduzierung innerhalb von drei Jahren (1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2025); abgeleitet aus der Klimastrategie

**Nachhaltiges (sozialverträgliches) Wohnen:** Zukunftsorientierte Anpassung des Baubestands an demografische und klimatische Entwicklungen

**Kreislaufwirtschaft:** 2025 müssen mindestens 30 Prozent der jährlichen Neubauvorhaben den Zielwert von 20–28 kg pro m<sup>2</sup> und Jahr über den Lebenszyklus einhalten.

**Ethisches Wirtschaften und Compliance:** Identifikation der und Vorbereitung auf die Berichtspflichten gemäß CSRD für das gesamte Unternehmen bis 2026

**Klimaanpassung:** Identifikation potenzieller Klimarisiken, Operationalisierung in der Standardbaubeschreibung und der Quartiersentwicklung



Weiterhin entwickelten wir für jedes der zwölf Themen jeweils einen strategischen Leitsatz sowie ein Kernziel. Anschließend legten wir für jedes einzelne wesentliche Thema einen detaillierten Maßnahmenplan für die folgenden Jahre fest. Die identifizierten Maßnahmen beschreiben wir in den jeweiligen Kapiteln zu den wesentlichen Themen.

Grundsätzlich verstehen wir Nachhaltigkeit als Querschnittsthema und verzahnen unsere Nachhaltigkeitsstrategie deshalb eng mit der Unternehmensstrategie. Beide richten wir an unserem Unternehmensleitbild aus, das wir interaktiv mit unseren Mitarbeitenden entwickelt haben und das unsere Vision, unsere Mission und unser Wertesystem zusammenfasst. Ziel ist es, die ökonomischen, ökologischen und sozialen Belange auszubalancieren. Details zum Unternehmensleitbild finden sich im →

**Kapitel zu den allgemeinen Angaben unter GRI 2-23.**

Herzstück unserer Nachhaltigkeitsstrategie ist weiterhin der Klimaschutz. Mit dem Inkrafttreten der Gebäudeenergiegesetz-Novelle (GEG) zum 01.01.2024 hat die Wohnungswirtschaft erstmals ein verbindliches ordnungsrechtliches Klimaziel erhalten. Unsere Aufgabe ist es, bis Ende 2044 alle fossilen Wärmeerzeugungsanlagen in unserem direkten Verantwortungsbereich durch regenerative zu ersetzen. Damit ist Klimaneutralität in Scope 1 Pflicht. Das Ziel ist klar, allerdings wissen wir aus unserer Klimastrategie 2022, dass wir eine extrem große Finanzierungslücke zu überwinden haben. Gemäß den Klimaszenarien können wir circa 1,4 Milliarden Euro bis 2045 in den Bestand investieren. Für die Zielerreichung Klimaneutralität innerhalb der nächsten 20 Jahre würden wir mit unserem bisherigen Fokus auf Defossilisierung in Kombination mit umfangreichen Modernisierungspaketen rund 7,5 Milliarden Euro benötigen. Die Finanzierungslücke ist seit der ersten Klimastrategie aufgrund der Veränderung der externen Rahmenbedingungen also sehr deutlich gestiegen. Deshalb verfolgen wir in der aktuellen zweiten Fortschreibung der Klimastrategie das Ziel, die Kosten

zu senken, um das Delta zu verkleinern. Dabei verfolgen wir drei Ziele:

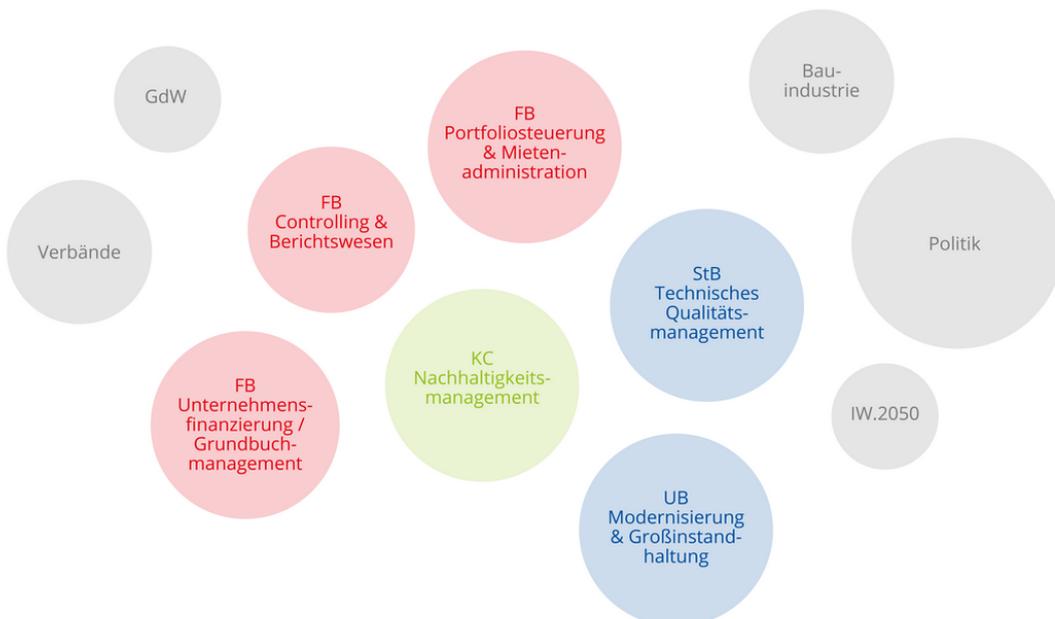
- die Wärmeversorgung von fossil auf regenerativ umzustellen,
- die CO<sub>2</sub>-Abgabenlast zu senken,
- die wohnungswirtschaftlich erforderlichen Investitionen in den Gebäudebestand sicherzustellen.

Derzeit überarbeiten wir unsere Modernisierungsplanung. Ziel ist es, den Fokus noch stärker als bisher auf die regenerative Wärmeversorgung zu legen und den weiteren Maßnahmenumfang auf wohnungswirtschaftlich erforderliche Investitionen zu reduzieren.

Seit der Erstellung der Klimastrategiefortschreibung 2022 ist der Erarbeitungsprozess durch ein linienübergreifendes internes „Klimateam“ organisiert. Das KC Nachhaltigkeitsmanagement leitet den Prozess. Beteiligt sind nahezu alle kaufmännischen Bereiche, die technischen Bereiche für die Bestandsentwicklung und das technische Qualitätsmanagement (siehe Schaubild).

## Klima-Strategie-Entwicklung

### Beteiligte und Einflussgruppen





Die Erkenntnisse der zweiten Klimastrategiefortschreibung werden wir im nächsten Unternehmensbericht veröffentlichen. Bereits heute ist klar, dass wir das Finanzierungsdelta durch die vorgenannten Maßnahmen zwar wieder verkleinern werden. Sicher ist aber auch, dass wir die Finanzierungslücke mit den derzeitigen externen Rahmenbedingungen nicht vollständig schließen können. Wir werden also weiterhin mit Hochdruck an der operativen Umsetzung arbeiten und parallel auf der strategischen Ebene prüfen, welche weiteren externen und internen Anpassungen erforderlich sind.

Die Novelle der EU-Gebäuderichtlinie EPBD ist in der 2024 verabschiedeten Version (gegenüber den im Jahr 2023 intensiv diskutierten Entwürfen) etwas entschärft worden. Es gibt keine individuellen Sanierungspflichten für die einzelnen Wohngebäude mehr. Dennoch stehen die energetisch schlechtesten Portfolio-Segmente weiterhin im Fokus. Bis 2030 sind 16 Prozent und bis 2035 20 bis 22 Prozent Primärenergieverbrauchsreduzierung gegenüber 2020 zu erzielen. Gekoppelt ist dieses Energiesparziel daran, dass mindestens 55 Prozent der vorgenannten Primärenergieeinsparungen aus den Portfoliosegmenten mit den 43 Prozent, der energetisch schlechtesten Wohngebäude erfolgen muss.

Das bedeutet: Auch weiterhin gilt es, die schlechtesten Portfolio-Segmente zuerst zu modernisieren. Entscheidend ist nach wie vor, dass die EU mit der EPBD (anders als das GEG) Effizienzvorgaben macht. Diese zahlen aber nur indirekt auf das vorrangige Ziel der Klimaneutralität ein. Das stellt für die NHW eine Herausforderung bei unzureichenden finanziellen Mitteln dar. Wesentlich ist der Blick auf die nationale Definition von Nullemissionsgebäuden in den nächsten Jahren: Ein Nullemissionsgebäude ist aus unserer Sicht ein Gebäude, was 100 Prozent regenerativ versorgt wird und damit keine Emissionen mehr verursacht. Soweit deckt sich das Ziel mit der GEG-Novelle. Sollten aber zusätzliche Mindesteffizienzanforderungen definiert werden, rückt die ökonomische Erreichbarkeit in weitere Ferne. Deshalb hoffen wir, gemeinsam mit anderen Wohnungsunternehmen, dass hier eine Effizienzvorgabe maximal mit Blick auf die niedertemperaturfähige Versorgung von Gebäuden gemacht wird.



## **Klimastrategie 2022 – erste Fortschreibung**

Bei unserem Wohnungsbestand erstellten wir klimastrategische Cluster – nach Energieversorgung, Energieeffizienz und Baualtersklasse, um die anstehende Objektmodernisierung sinnvoll zu priorisieren. Anschließend leiteten wir drei Referenzszenarien bis zum Jahr 2045 ab, wobei wir bei den Prognosen einen hohen Detaillierungsgrad erreichten:

### **1. Real-Szenario**

Klimastrategische Optimierung „aus eigener Kraft“ – 17,5 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>a bis 2045

### **2. Konzern-Szenario**

Beibehaltung des bisherigen Zielkorridors – circa 11 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>a bis 2045

### **3. Anforderungs-Szenario**

Nahezu klimaneutral mit 1,5 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>a im Zieljahr 2045

Die drei Szenarien und die dazugehörigen Modellannahmen sind im Strategiekapitel des

→ **Nachhaltigkeitsberichts 2022** ausführlich dargelegt.

In der aktuellen Fortschreibung „Klimastrategie 2024 – zweite Fortschreibung“ werden wir aufgrund der GEG-Novelle nur noch zwei Szenarien abbilden: Das Real-Szenario, welches auf dem Klimapfad beruht, der sich aus den wirtschaftlich leistbaren Investitionen beruht. Sowie das Klima-Zielszenario, welches aufzeigt, mit welchen Investitionen wir das Ziel der Klimaneutralität im Jahr 2045 erreichen würden.



## **Initiative Wohnen.2050 e.V. (IW.2050) – Katalysator für mehr Klimaschutz**

Eng verknüpft mit unserem Strategieprozess ist der intensive Erfahrungsaustausch innerhalb der **IW.2050 (Initiative Wohnen.2050)**. Die Initiative organisiert für ihre Mitglieder aus der Wohnungswirtschaft zahlreiche Online-Formate, die sich auf Grundlagenvermittlung und Peer-Learning anhand von Praxisbeispielen der Unternehmen sowie den gemeinsamen Dialog über Lösungsansätze fokussieren. Seit 2022 erreichen wir hierdurch pro Jahr rund 2.000 Mitarbeiter:innen aus unseren Reihen.

Hinzu kommt als Veranstaltungsformat seit 2023 die Durchführung unseres jährlichen Fachkongresses als zweitägiges Live-Format.

Neben dem Fokus auf Lösungsansätzen für die Klimaneutralität im Betrieb werden Inhalte zu den Themen Graue Emissionen und Management von Klimarisiken bereitgestellt und weiterentwickelt.

Im April 2023 fand der Fachkongress in Darmstadt statt, zu dem rund 240 Teilnehmende der IW.2050-Partnerorganisationen kamen. Er stand unter dem Motto „Klimaneutral betreiben | Ressourcenoptimiert bauen | Zukunftsfähigkeit organisieren“. Neben Vorträgen und Diskussionen gab es 15 Fokus-Sessions. Das Themenspektrum reichte von der EU-Taxonomie über die kommunale Wärmewende, klimaresiliente Quartiere bis hin zu standardisiertem Holzbau, seriellen Sanierungsmodellen, Kreislaufwirtschaft und zirkulärem Bauen. In politischer Hinsicht war der Kongress durch

Einschätzungen zur GEG-Novelle, der Reform der Europäischen Gebäuderichtlinie sowie ungünstigen Bau- und Finanzierungsbedingungen geprägt.

Dem deutschlandweiten Bündnis IW.2050 gehören inzwischen über 220 Wohnungsunternehmen und ein Dutzend institutionelle Partnerorganisationen an; das entspricht über zwei Millionen Wohneinheiten, die klimaneutral entwickelt werden sollen. Der dritte **Praxisbericht der Initiative Wohnen.2050** zeigt auf, wie engagiert und mit welchen Ergebnissen die Branche an komplexen Aufgaben wie CO<sub>2</sub>-Bilanzierungen, Klimastrategien, Klimarisiko-Management und verschiedenartigen Pilotprojekten arbeitet. Die Publikation steht für das verantwortungsvolle klare Bekenntnis der Wohnungswirtschaft zu den Pariser Klimazielen.



## Das Handlungsfeldmodell der Unternehmensgruppe

Das Querschnittsthema Nachhaltigkeit betrifft alle Unternehmensbereiche und ist deshalb in acht Handlungsfeldern verortet. Handlungsfeldverantwortliche dienen als Ansprechpersonen bei fachlichen Fragen. Die von uns als wesentlich identifizierten zwölf Themen sind den einzelnen Handlungsfeldern zugeordnet.

**Mieter:innen- und Kund:innenbelange**

**Gesellschaftlicher Mehrwert**

**Zukunftsfähigkeit des Kerngeschäfts**



## Handlungsfeld 1

### Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement/ Energetische und soziale Quartiersentwicklung

Bestandsentwicklung und Werterhalt erfolgt unter der Prämisse der größtmöglichen Maximierung positiver Effekte für unsere Mieter:innen, den Umwelt- und Klimaschutz sowie die Zukunftssicherung unseres Kerngeschäfts.

Verantwortlich  
**Leitung Koordination  
Immobilienmanagement**

Wesentliche Themen:  
**Klimaschutz, Klimaanpassung,  
Kreislaufwirtschaft, Schutz  
der Umwelt und Biodiversität,  
Sozialverträgliches Wohnen,  
Diversität, Gleichberechtigung  
und Inklusion, ESG-  
Risikomanagement**



## Handlungsfeld 2

### Nachhaltigkeit im Bau und Betrieb

Gebäude mit hoher Qualität mit möglichst geringen Auswirkungen auf Umwelt und Mieter:innen zu optimierten Kosten errichten, modernisieren und betreiben. Hierzu betrachten wir den gesamten Lebenszyklus inkl. Lieferkette und Entsorgung.

Verantwortlich  
**Leitung Modernisierung /  
Großinstandhaltung Leitung  
Neubau**

Wesentliche Themen:  
**Klimaschutz, Klimaanpassung,  
Kreislaufwirtschaft, Schutz  
der Umwelt und Biodiversität,  
Nachhaltige Lieferkette**



### **Handlungsfeld 3**

#### **Verantwortungsvolle Beschaffung**

Steigerung von Nachhaltigkeit in der Lieferkette zur Erreichung von Wirtschaftlichkeits-, Risiko-, Qualitäts- und Nachhaltigkeitszielen.

Verantwortlich

**Leitung Einkauf und  
Vertragsmanagement**

Wesentliche Themen:

**Kreislaufwirtschaft, Ethisches  
Wirtschaften und Compliance,  
Nachhaltige Lieferkette**



### **Handlungsfeld 4**

#### **Nachhaltige Stadtentwicklung**

Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch Innenentwicklung und Flächenrecycling.

Verantwortlich

**Leitung Stadtentwicklung**

Wesentliche Themen:

**Klimaanpassung, Schutz der  
Umwelt und Biodiversität,  
Sozialverträgliches Wohnen**



## Handlungsfeld 5

### Mitarbeiter:innen und Arbeitswelten

Personal: Training, Aus- und Weiterbildung, Know-how-Entwicklung und -Transfer sowie Arbeits- und Gesundheitsschutz, Betriebliches Gesundheitsmanagement, Beruf und Familie, Antidiskriminierung.

Verantwortlich

**Personalbetreuung und Personalrecruiting**

Wesentliche Themen:

**Diversität, Gleichberechtigung und Inklusion, Attraktive Arbeitsbedingungen, Aus- und Weiterbildung/Change-Kompetenz, Kommunikation und gesellschaftliches Engagement**



## Handlungsfeld 6

### Strategie

Definition einer zukunftsfähigen Zwei-Grad-Ziel-Klimastrategie, Ermittlung der Investitionskosten und Integration von Nachhaltigkeit in Geschäftsprozesse.

Verantwortlich

**Leitung Nachhaltigkeitsmanagement**

Wesentliche Themen:

**Klimaschutz, Ethisches Wirtschaften und Compliance, Kommunikation und gesellschaftliches Engagement, ESG-Risikomanagement**



## Handlungsfeld 7

### Investitionsmanagement / -strategie

Investitionsmanagement  
Bestand / Nutzung nachhaltiger  
/ grüner Geldanlagen und  
Kredite zur Finanzierung der  
Bestandsentwicklung.

Verantwortlich  
**Leitung Portfolio- und  
Mietenmanagement  
Leitung  
Unternehmensfinanzierung**

Wesentliche Themen:  
**Ethisches Wirtschaften und  
Compliance, Kommunikation  
und gesellschaftliches  
Engagement**



## Handlungsfeld 8

### Nachhaltige Mobilität

Beitrag zur Verkehrswende und  
Sektorkopplung durch  
innovative Mobilitätskonzepte.

Verantwortlich  
**Leitung Konzernservices  
Leitung Personal und Recht  
Leitung Regionalcenter  
Wiesbaden**

Wesentliche Themen:  
**Klimaschutz, Kommunikation  
und gesellschaftliches  
Engagement**

## Beitrag der NHW zu den SDGs

Bei sechs der Sustainable Development Goals (SDGs) hat die NHW durch ihr Kerngeschäft den größten Einfluss auf eine nachhaltige Entwicklung: Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3), bezahlbare und saubere Energie (SDG 7), menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum (SDG 8), nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11), nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12), Maßnahmen zum Klimaschutz (SDG 13). Diese sechs SDGs ermittelten wir mithilfe des **Future-Fit Business Benchmarks**, das sich aus über zwanzig Breakeven-Zielen speist, die jedes Unternehmen erreichen muss, um innerhalb der planetaren Grenzen zukunftsfähig zu sein.



### SDG 3: Gesundheit und Wohlergehen

Gesundheit und Wohlergehen ihrer Mitarbeiter:innen sind die Grundlage für die Handlungsfähigkeit der NHW. Ebenso trägt die NHW Verantwortung für die Gesundheit ihrer Mieter:innen und erfüllt ihren Gesellschaftsauftrag, indem sie sicheren und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellt.

Unternehmensbeitrag NHW (Auswahl):

- Klimaangepasste Gebäude und Quartiere
- Betriebliches Gesundheitsmanagement
- Sicherheitsbegehungen, Schutzmaßnahmen
- Einsatz von schadstofffreien Materialien im Bau und Betrieb
- Entsorgung von Altlasten und Gebäudeschadstoffen
- Schulung interner Fachleute in Zusammenarbeit mit der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB)



### **SDG 7: Bezahlbare und saubere Energie**

Als Teil der energieintensiven Immobilienbranche hat die NHW eine zentrale Verantwortung, um klimaneutralen Wohnraum bereitzustellen und die Abhängigkeit von endlichen Ressourcen zu verringern.

Unternehmensbeitrag NHW (Auswahl):

- Fokus auf der regenerativen Wärmeversorgung unserer Bestandsgebäude und Neubauten
- Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Gebäuden, in denen Wärmepumpen verbaut werden
- Mieterstromprojekte: eigene PV-Anlagen und Blockheizkraftwerke zur lokalen Nutzung durch Mieterschaft sowie Einspeisung ins Netz



### **SDG 8: Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum**

Als verantwortungsvolle Arbeitgeberin, als Ausbildungsbetrieb und durch die Zusammenarbeit mit Dienstleistungsunternehmen und Lieferfirmen kann die NHW zu guten, inklusiven Arbeitsverhältnissen beitragen und nachhaltiges Wirtschaftswachstum entlang ihrer Wertschöpfungsketten fördern.

Unternehmensbeitrag NHW (Auswahl):

- Breit gefächerte Ausbildung im eigenen Betrieb
- Ausgezeichnete Einstiegsmöglichkeiten und Entwicklungsperspektiven für Beschäftigte
- Integration von Sicherheit und Gesundheit in die Unternehmenskultur und -abläufe
- Zielquote für Frauen bis zur dritten Führungsebene verabschiedet
- Unterzeichnerin der Charta der Vielfalt
- Verpflichtender Verhaltenskodex für Dienstleistungsunternehmen und Lieferfirmen



### **SDG 11: Nachhaltige Städte und Gemeinden**

Bau, Betrieb und Entwicklung von Wohnraum sind Kerngeschäft der NHW. Mit ihrem Gesellschaftsauftrag leistet die NHW einen maßgeblichen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung von Städten und Gemeinden. Durch die Gestaltung von Außenflächen und Siedlungsinfrastrukturen trägt das Unternehmen zu einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung bei.

Unternehmensbeitrag NHW (Auswahl):

- Gesellschaftsauftrag: sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraum zur Verfügung stellen
- Partizipative Stadtentwicklung durch Bürgerbeteiligungen
- ProjektStadt: Stadtentwicklung, Beratung von Kommunen und Gemeinden
- Freiflächenmanagement: Förderung der Biodiversität bspw. durch Insektenwiesen und Nisthilfen für Mauerbrüter



### **SDG 12: Nachhaltige/r Konsum und Produktion**

Natürliche Ressourcen und Materialien, intakte Böden, schadstofffreie Flächen und der Umgang mit Abfall sind eng mit dem Kerngeschäft der NHW verknüpft. Bei der Beschaffung von Materialien und Bauprodukten hat die NHW einen direkten Einfluss auf nachhaltigen Konsum.

Unternehmensbeitrag NHW (Auswahl):

- Nachhaltigkeitsbewertung von Bauprodukten
- Berücksichtigung von Nachhaltigkeitszertifikaten wie Blauer Engel
- Überprüfung auf Altlasten und Gebäudeschadstoffe bei Neubauvorhaben und Sanierung kontaminierter Flächen
- Grundlagenschulung zur Ermittlung von Grauen Emissionen in den bauenden Bereichen.
- Pilotprojekte zur Kreislaufwirtschaft in der Modernisierung durch Wiederverwendung gebrauchter Baumaterialien aus eigenen Beständen



### **SDG 13: Maßnahmen zum Klimaschutz**

Die NHW stellt sich den Aufgaben und Herausforderungen, die sich bei der Transformation ihres Kerngeschäfts durch den Klimawandel ergeben. Der Zusammenschluss mit der Wohnungswirtschaft ist erforderlich, um den notwendigen Wandel in die Breite zu tragen.

Unternehmensbeitrag NHW (Auswahl):

- Fortlaufender Entwicklungsprozess der konzernweiten Klimastrategie, mit dem Ziel die externen und internen Anforderungen auf dem Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand im Jahr 2045 zu berücksichtigen
- Engagement für die Initiative Wohnen.2050 e. V., um Synergieeffekte innerhalb der Wohnungsbranche zu nutzen und den Veränderungsprozess zur Klimaneutralität voranzutreiben
- Klimafolgenanpassung in der Stadtentwicklung bspw. durch Schutzmaßnahmen gegen Überhitzung
- Sensibilisierung der Mieterschaft für klimaschonendes Nutzungsverhalten durch kostenlose Energiesparberatung

# Nachhaltigkeit im Konzern

Zwölf wesentliche Themen und die wichtigsten Zusammenhänge

Über diesen Bericht

---

Strategie & Handlungsfelder

---



Klimaschutz



Klimaanpassung



Kreislaufwirtschaft



Schutz der Umwelt  
& Biodiversität



Sozialverträgliches  
Wohnen



Attraktive  
Arbeitsbedingungen



Diversität,  
Gleichberechtigung  
& Inklusion



Aus- und  
Weiterbildung &  
Change-  
Kompetenz



Ethisches  
Wirtschaften &  
Compliance



Nachhaltige  
Lieferkette



Kommunikation &  
gesellschaftliches  
Engagement



ESG-  
Risikomanagement

CSR-Kennzahlenvergleich

---

GRI-Kennzahlen

---

Richtlinien

---



# Klimaschutz

---

## Handlungsfelder

**HF 1:** Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement/  
Energetische und soziale Quartiersentwicklung

**HF 2:** Nachhaltigkeit in Bau und Betrieb

**HF 6:** Strategie

**HF 8:** Nachhaltige Mobilität

---

## GRI-Standards

**GRI 302 | Energie**

**GRI 305 | Emissionen**

**GRI 3-3 | Management des wesentlichen Themas**



## *Praxisnahe Ausrichtung unternehmerischer Klimapolitik*

Für die Wohnungswirtschaft stellt sich die Frage nach der Finanzierbarkeit der Klimaneutralität, ohne bezahlbare Mieten zu gefährden. Die Herausforderungen, um die Klimaziele zu erreichen, sind enorm: Zahlreiche Regulierungen und ungünstige wirtschaftliche Rahmenbedingungen erschweren die Maßnahmenplanung für die Energiewende in den Wohnungsbeständen. Eine praxisnahe Ausrichtung der Klimapolitik von Unternehmen ist daher ebenso nötig wie eine vorausschauende Förderpolitik seitens der öffentlichen Hand. Nur so kann eine ständige Umplanung bei Klimastrategien vermieden werden und die Wohnungsbranche zügig an den Klimazielen weiterarbeiten. Für den Strategieprozess der NHW setzt auch der Klimaplan Hessen wichtige Akzente: Wärmewende mit erneuerbaren Energien und Abwärme – in Kombination mit kommunaler Wärmeplanung sowie eine klimafreundliche Verkehrswende.



## **Klimaschutz spielt bei allen Geschäftstätigkeiten eine Rolle (Auswirkungen)**

GRI 3-3 a.  
GRI 3-3 b.

Treibhausgasemissionen gelten als die Hauptursache für den Klimawandel. Da in Deutschland rund 40 % der CO<sub>2</sub>-Emissionen auf den Gebäudesektor entfallen, nimmt Klimaschutz auf der Liste unserer wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen Platz 1 ein. Bei allen Geschäftstätigkeiten der NHW – von der Bewirtschaftung unserer Wohnungsbestände über Neubauaktivitäten (graue Emissionen) bis hin zur Beratung bei der Stadtentwicklung spielt Klimaschutz eine Rolle.

Die Auswirkungen, die unser Unternehmen durch seine Geschäftstätigkeit auf Umwelt und Klima hat, sowie die Herausforderungen, die das Ergreifen von Klimaschutzmaßnahmen mit sich bringt, haben wir im → **Nachhaltigkeitsbericht 2022** detailliert auf vier Seiten beschrieben, auf die wir an dieser Stelle verweisen. Außerdem gehen wir im → **Kapitel zum ESG-Risikomanagement** ausführlich auf Klimarisiken ein. An dieser Stelle ergänzen wir neue Erkenntnisse beziehungsweise Entwicklungen.

Wärmeversorgung macht in Deutschland mehr als 50 % des gesamten Endenergieverbrauchs aus und verursacht einen Großteil des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes. Denn: Rund 80 % der Wärmenachfrage wird noch immer durch fossile Brennstoffe wie Gas und Öl gedeckt. Von den bundesweit rund 41 Millionen Haushalten heizt nahezu jeder zweite mit Gas und knapp jeder vierte mit Heizöl.

Mit dem novellierten **Gebäudeenergiegesetz (GEG)** – seit Anfang 2024 in Kraft – gestaltet die Bundesregierung den Einstieg in die Wärmewende: Heizen mit Erneuerbaren Energien soll zum Standard werden. Ebenfalls verabschiedet hat der Bundestag auch das Gesetz für die Wärmeplanung

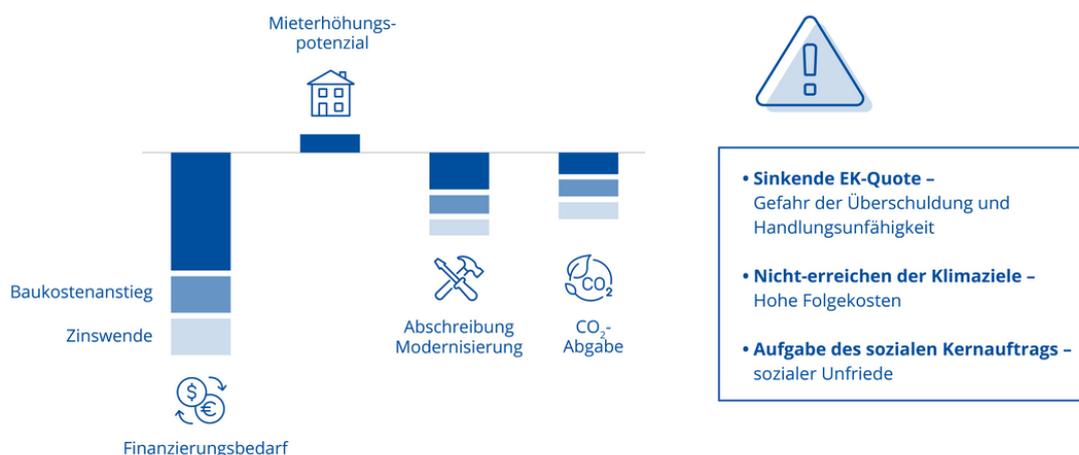
und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (**Wärmeplanungsgesetz WPG**). In Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern müssen die Wärmepläne bis Juni 2026 vorliegen, in Gemeinden mit weniger Einwohnern zwei Jahre später. Kleinere Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern können ein vereinfachtes Wärmeplanungsverfahren durchführen. Ziel des langfristig angelegten Prozesses ist es, bis 2045 eine weitgehend klimaneutrale Wärmeversorgung zu erzielen. Genutzt werden sollen zukünftig erneuerbare Energien oder Abwärme; es wird nicht das einzelne Gebäude betrachtet, sondern das ganze Quartier beziehungsweise der Stadtteil.

Auf Quartiersebene muss ebenfalls eine klimafreundliche Verkehrswende ansetzen: Denn die meisten Menschen steigen nach wie vor ins Auto, sobald sie ihre Wohnung verlassen haben. Damit einher gehen CO<sub>2</sub>-Emissionen, die durch Mobilitätskonzepte, die direkt im Quartier ansetzen, vermieden werden können.

Die Verwirklichung von Klimaneutralität in der Wohnungswirtschaft ist aus technischer Sicht grundsätzlich erreichbar, herausfordernd ist allerdings die Zeitschiene bis 2045. Und die größte Herausforderung sind die nicht ausreichenden Finanzierungsmittel, insbesondere in der sozialen Wohnungswirtschaft.

## Herausforderung Finanzierbarkeit

Das Finanzierungsdilemma der Klimaneutralität in der sozialen Wohnungswirtschaft





Die Hauptwärmeversorgungsarten der Zukunft sind Fernwärme und Wärmepumpen. Andere regenerative Erzeuger wie Solarthermie oder Holzfeuerungsanlagen können ergänzend eine Rolle spielen. Bei der Fernwärmeversorgung gilt es, diese seitens der Energiewirtschaft im Rahmen der Regierungsvorgaben zu defossilisieren. Das Meilensteinziel von 30 % regenerativen Anteilen in jedem Fernwärmenetz bis 2030 und bundesweit durchschnittlich 50 % erscheint hier angesichts der verbleibenden Zeiträume ambitioniert. Leistbar dürfte das grundsätzlich bei Fernwärmenetzen sein, die bereits einen Transformationsplan haben und bei denen auch die konkrete Umsetzung der schrittweisen Defossilisierung bereits in Planung und Ausführung ist. Das Gesetz zur kommunalen Wärmeplanung schafft erstmals verbindliche Meilensteinziele, aber auch Zeitvorgaben, bis zu denen Transformationspläne vorzuliegen haben. Letzteres jeweils spätestens ein halbes Jahr nach der Pflichtfertigstellung der Kommunalen Wärmepläne, also zum Jahreswechsel 2027 bzw. 2029. Energieversorger, die dann erst mit der konkreten Umsetzungsplanung des 30%-Ziels bis 2030 starten, werden die Frist kaum halten können – Planungs- und Umsetzungsprozesse dauern in der Regel vier bis sechs Jahre.

Darüber hinaus sollen die Fernwärmenetze ausgebaut werden. Dies hat zur Folge, dass aus Sicht der Endkunden vor allem die Frage nach der Preisentwicklung der Fernwärme kritisch zu bewerten ist. Hier setzt sich die Wohnungswirtschaft für ein unabhängiges Transparenzregister ein, beispielsweise bei der Bundesnetzagentur, in dem sich die Endkunden über die Preiszusammensetzung informieren können. Schon in den letzten Jahren stiegen infolge der Energiekrise die Heizkosten für Fernwärme vielerorts deutlich. Eine Steigerung, die bei der Kernzielgruppe der Wohnungswirtschaft zu massiven Herausforderungen führt.

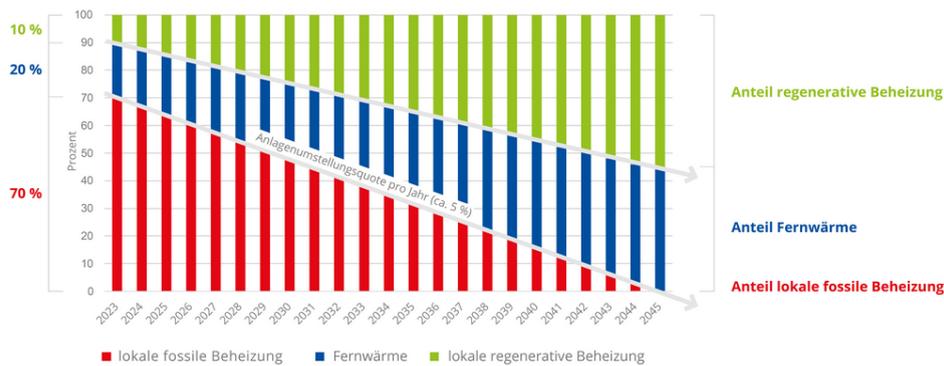
Wärmepumpen werden auch bei der Defossilisierung der Fernwärme eine tragende Rolle spielen. Vorbildliche Beispiele sind in Mannheim oder Wien zu finden.

Für die Bestände, deren Wärmeversorgung wir als Wohnungsunternehmen in eigener Verantwortung haben, ist die Wärmepumpe aktuell die einzige massentaugliche Wärmeversorgung. Dabei führt der Einbau einer Wärmepumpe nicht nur bei einer Berechnung nach Greenhouse-Gas-Protocol direkt zu Klimaneutralität, wenn sie mit eigenem Solartstrom bzw. Ökostrom versorgt wird. Sondern sie ist auch geeignet, um den Endenergiebedarf entscheidend zu reduzieren. Hierfür ist die so genannte Jahresarbeitszahl JAZ entscheidend. Eine JAZ von 3,0, wie sie im Rahmen der BEG-Förderung seit Anfang 2024 gefordert wird, bedeutet, aus einer Einheit Strom werden drei Einheiten Wärme. Im Umkehrschluss heißt das, der Endenergiebedarf eines gasversorgten Gebäudes reduziert sich bei Einsatz einer Wärmepumpe mit JAZ 3,0 um zwei Drittel.

Da die NHW bislang nur 21 % der Bestände an Fernwärme angeschlossen hat, planen wir bislang – abgesehen von einem noch nicht klar bezifferbaren Ausbaupotenzial der Fernwärme – alle anderen Objekte mit Wärmepumpen zu versorgen, soweit sie nicht bereits eine regenerative Wärmeversorgung aufweisen. Die Planung wird in Abgleich mit konkreten Fernwärmeausbaupotenzialen regelmäßig aktualisiert.

## GEG: alle fossilen Anlagen bis 2045 ersetzen

Beispielhafter Austauschpfad – beispielhafte Anlagenumstellungsquote



Da wie in der Klimastrategiefortschreibung 2022 gezeigt (siehe Nachhaltigkeitsbericht 2022), die Finanzmittel bis 2045 unter den aktuellen Rahmenbedingungen um den Faktor 5,5 zu gering sind, um Klimaneutralität zu erreichen, versucht die NHW in der aktuell laufenden Klimastrategiefortschreibung, die Ende 2024 dem Aufsichtsrat präsentiert werden soll, aufzuzeigen, wieweit sich das Delta verringern lässt, wenn wir von unserem ganzheitlichen Maßnahmenansatz in der Modernisierung abweichen. Vollständig schließen werden wir die Finanzierungslücke absehbar aber nicht können. Der Fokus für die Klimaschutzinvestitionen liegt auf der Defossilisierung der Wärmepumpen. Ein weiterer wichtiger Hebel liegt in der Heizanlagenfernüberwachung und -steuerung. Hierdurch lassen sich sowohl neue Anlagen als auch Bestandsanlagen optimiert betreiben, sodass Emissionen und Energie eingespart werden.

Für die meisten Wohnungsbauunternehmen ist der Engpass die Finanzierungsfrage – auch für die NHW trotz einer Eigenkapitelerhöhung für den Klimaschutz von zweihundert Millionen Euro. Dieser Betrag ermöglicht es uns, unsere Emissionen bis einschließlich 2027 weiterhin reduzieren zu können. Ab 2028 müssten wir (nach heutigem Stand) die Bestandsinvestitionen voraussichtlich zurückfahren, um unsere betriebswirtschaftliche Stabilität zu erhalten. Bei der Aufnahme von Fremdmitteln müssen die steigenden Zinsen in die Kalkulation einbezogen werden; zusätzlich erschweren hohe Inflationsraten im Berichtsjahr Bau und Modernisierung.



Die NHW bewegt sich hier in einem besonderen Interessengeflecht, da sie in politischen Abhängigkeiten steht: Mieterhöhungen für die Refinanzierung notwendiger Investitionen in den Klimaschutz, zu denen wir gegenüber dem Land Hessen verpflichtet sind, stellen uns vor einen Zielkonflikt, da wir als Landesgesellschaft ebenfalls sozialverträgliche Mieten anbieten müssen.



## Klimaneutrale Quartiersentwicklung und Defossilisierung der Wärme (Maßnahmen)

GRI 3-3 d.

*Richtlinien und Verpflichtungen (GRI 3-3 c.) zum Klimaschutz befinden sich im → Kapitel zu den allgemeinen Angaben unter GRI 2-23.*

Zahlreiche Vorgaben des Landes Hessen, der Bundesregierung und der EU bestimmen, wie wir unsere Klimaschutzstrategie ausgestalten. Beim Strategieprozess zur Fortschreibung unserer Nachhaltigkeitsstrategie im Berichtsjahr kristallisierte sich darum rasch unser Fokusziel heraus: Vom Beginn des Jahres 2023 bis zum Ende des Jahres 2025 wollen wir eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 10 % erreicht haben. Denn unsere Klimastrategie muss den Beitrag sicherstellen, den die NHW zur Einhaltung des 1,5°C-Ziels leistet; deshalb geht es vor allem um die Vermeidung und Verringerung von THG-Emissionen.

Bis 2045 ist die NHW ordnungsrechtlich verpflichtet, ihren gesamten Wohnungsbestand klimaneutral zu entwickeln, und zwar mit möglichst geringen Belastungen für die mietenden Haushalte – bei gleichzeitiger Bereitstellung eines ganzjährig behaglichen Raumklimas. Das erfordert ein durchdachtes wohnungswirtschaftliches Portfoliomanagement und tragbare Investitionsentscheidungen. Unser Fokus: Versorgung der Gebäude mit regenerativen Energien, um den CO<sub>2</sub>-Ausstoß signifikant zu senken.

Die wichtigsten Bausteine unseres Maßnahmenkataloges sind daher die Defossilisierung von Wärmeversorgung und Warmwasserbereitstellung, der Einsatz von erneuerbaren Energien und die Steigerung der Energieeffizienz

durch den Einsatz von Wärmepumpen und optimierten Betrieb der Heizungsanlagen.



ZIELE (STRATEGISCH / OPERATIV)	MASSNAHMEN + MEILENSTEINE	ZEITHORIZONT / ZIELSTATUS
Reduktion der CO <sub>2</sub> -Emissionen um 10 %	Defossilisierung der Wärmeversorgung; Dämmung obere Geschossdecke und Kellerdecke, bei Bedarf Vergrößerung der Heizkörper und Verstärkung des Stromanschlusses	01.01.23 bis 31.12.25
Vorbereitung auf CSRD E1 (THG-Emissionen und Reduktionspfade); Bundesklimaschutzgesetz; Zielvereinbarung Land Hessen; Geplante EPBD- und GEG-Novellierung	Weiterführung der CO <sub>2</sub> -Reduzierung durch adaptierte Modernisierungsprogramme	Fortlaufend
Vorbereitung auf CSRD E1 (THG-Emissionen und Reduktionspfade); Bundesklimaschutzgesetz; Zielvereinbarung Land Hessen; Geplante EPBD- und GEG-Novellierung	Fortschreibung Klimastrategie und Weiterführung Klimacontrolling	Bis Ende 2024 und dann zweijährlich wiederkehrend
Vorbereitung auf CSRD E1 (THG-Emissionen und Reduktionspfade); Bundesklimaschutzgesetz; Geplante EPBD- und GEG-Novellierung	100 % regenerative Wärme-Versorgung oder Fernwärme im Neubau	Fortlaufend



### Kommunale Wärmeplanung im Zentrum energetischer Quartiersentwicklung

Potenzial zur Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bietet grundsätzlich der Anschluss an die Wärmenetze der Kommunen. Um die Dekarbonisierung der Wärme in Städten und Quartieren zu verwirklichen, kommt deshalb der kommunalen Wärmeplanung eine Schlüsselrolle zu. Denn die Immobilienbranche braucht die Energieversorgungsunternehmen, da ökologisch produzierte Fernwärme einen wichtigen Beitrag zur Klimaneutralität leistet. Kompakt bebaute Gebiete mit einer hohen Dichte an Wärmebedarf eignen sich gut für Wärmenetze, die folgenden Vorteil haben: Sie können verschiedene Energiequellen kombinieren. Die Fernwärme ist entscheidend, um die Klimaziele zu erreichen – dafür muss sie allerdings nachhaltig sein, also durch regenerative Energieträger wie Großwärmepumpen und Geothermie gespeist werden. Auch die Nutzung nachhaltiger Rohstoffe wie Holzpellets oder Biogas ist möglich. Unterstützung beim Umbau der Energieversorgung bietet die NHW-Marke ProjektStadt: Die Stadtentwicklungsexperten beraten bei der Strukturierung des Prozesses, helfen bei der Erstellung des Wärmeplans bis hin zum Fördermittelmanagement. Ein Beispiel der ProjektStadt: ein ganzheitliches energetisches Quartierskonzept für die **Ortsgemeinde Holzappel im Lahn-Dill-Kreis**.

Was die Versorgung unserer Bestände durch Fernwärme betrifft, ist es entscheidend, frühzeitig in die Planungen der Kommunen und der Energieversorgungsunternehmen (EVUs) einbezogen zu sein. Darum treten wir mit ihnen in einen aktiven Dialog. Unser Ziel ist es, Planungssicherheit für unsere Bestandsentwicklung und der lokalen Energieversorgung zu erreichen: Darüber hinaus werden wir unsere Erkenntnisse in die IW.2050 und zum

GdW spiegeln, um sie auf die politische Entscheidungsebene zurückzuspielen.

Für die Wohnungsunternehmen ist es entscheidend, von ihren Energieversorgern Details über die die Perspektiven hinsichtlich der CO<sub>2</sub>-Entwicklung der Netze, der Erreichung gesetzlicher Meilensteine und Kostenentwicklung zu erfahren. Eine erfolgreiche Netzausbau- und Defossilisierungsplanung muss im Einklang stehen mit den Portfolioentwicklungen der Wohnungsbestandshalter.

Bei der NHW wurde deshalb das Technische Qualitätsmanagement als Stabsstelle bei der Technischen Geschäftsführerin personell neu aufgestellt, um diese Abstimmungsaufgabe federführend zu übernehmen. So behalten wir die Anfragen und Vorgehensweisen verschiedener Kommunen und EVUs im Blick. Als Flächenbestandshalterin in rund 113 hessischen Kommunen besteht für die NHW die Herausforderung vor allem in der Vielzahl der unterschiedlichen Fernwärme-Vertragspartner. Allein in Kommunen, in denen wir mehr als 500 Wohneinheiten haben, sind hier Gespräche mit 17 Marktpartnern zu führen.

### **Serielle Modernisierung**

Um die ambitionierten Klimaschutzziele der Bundesregierung zu erreichen, muss der Gebäudebestand der NHW bis 2045 klimaneutral versorgt sein. Für die Wohnungswirtschaft ist dies ein relativ kurzer Zeitraum, da sie eine Branche mit gebundener Infrastruktur ist, die üblicherweise 40-Jahres-Zyklen hat. Die Modernisierung der Bestände bleibt bei den am dringendsten modernisierungsbedürftigen Gebäuden ein Thema. Auch die an die Fernwärme angeschlossenen Objekte, müssen i.d.R. niedertemperaturfähig werden. Eine Lösung, für einen Teil des Bestandes, der weiterhin auch eine umfassende Hüllertüchtigung benötigt und zudem bestimmte bauliche Herausforderungen erfüllt, kann die serielle Modernisierung sein. Bei diesem Verfahren handelt es sich um eine innovative Bauweise, die auf digitalisierten und standardisierten Prozessen beruht. Ziel ist es, die Realisierungszeiträume vor Ort zu minimieren. Dafür steigt der Aufwand in der Planungsphase. Mittelfristig soll diese Modernisierungsform auch kostengünstiger als konventionelle Modernisierung sein. Da dies heute noch nicht der Fall ist, wird die serielle Modernisierung aktuell gefördert.

Dabei werden großformatige, im Werk vorgefertigte Fassadenelemente objektspezifisch zugeschnitten. Die Module basieren beispielsweise auf einem Rahmen, der aus dem nachwachsenden Rohstoff Holz besteht. Ziel ist die deutliche Verbesserung des Energiestandards und eine kurze Ausführung von einigen Wochen. Jedes Modul passt auf einen Lkw; Fenster, Türen, Leitungen und Lüftungstechnik sind vorinstalliert. Für die Fertigung werden die zu modernisierenden Gebäude zunächst mit einem 3D-Scanner „abgetastet“: Dadurch lassen sich sämtliche Unebenheiten in der Fassade erfassen, damit die Bauteile passgenau gefertigt werden können.

Um das Verhältnis von eingesetzten finanziellen Mitteln zu eingespartem CO<sub>2</sub> zu optimieren, werden die im Gebäudeinneren durchgeführten Maßnahmen auf ein Minimum reduziert. Der Schwerpunkt liegt auf der Verbesserung der Gebäude-Energiebilanz, also der CO<sub>2</sub>-Einsparung durch Wärmedämmung sowie dem Austausch fossiler durch regenerative

Energieträger bei der Wärmeversorgung.

Ein Pilotprojekt soll 2024 umgesetzt werden; dabei handelt es sich um vier Gebäude der NHW in Maintal-Bischofsheim. Rund 40 Modernisierungsprojekte führt die NHW jährlich durch; erste Erfahrungen mit einer seriellen Aufstockung gab es bereits in der Fritz-Kissel-Siedlung mit vorgefertigten Raummodulen. Weitere Erfahrung mit vorgefertigten Modulen sammelt die NHW aktuell ebenfalls am Standort in Maintal-Bischofsheim. Bereits Ende 2023 wurde dort die gasbasierte Energieversorgung mit vorkonfektionierten Containern der Firma Daikin gekoppelt. In den gestalterisch hochwertigen Gehäusen sind alle Komponenten der zukünftigen Wärmepumpenversorgung im Werk vorinstalliert. Der Vorteil: so werden mögliche Probleme des konventionellen Vor-Ort-Einbaus vermieden. Die Versorgung ist auf den nachfolgenden Modernisierungsstandard ausgelegt. Die Bestands-Gas-Kessel dienen nur noch als Spitzenbedarfsabsicherung.

Dort, wo wir noch konventionelle Hüllertüchtigungen durchführen gilt unser seit 2019 festgelegter Hüllstandard:

- oberste Geschoßdecke mit bis zu 24 cm Dämmung (bei ausreichender lichten Höhe)
- Kellerdecke mit bis zu 12 cm Dämmung (bei ausreichender lichten Höhe)
- Außenwände mit 16 cm Dämmung (vorhandene Dämmungen dabei integrieren)
- Fenster mit 3-fach Verglasungen

Im Folgejahr 2024 wird auch dieser Hüllstandard hinsichtlich Kostenminimierungspotenzialen geprüft.

Für weitere Details sowohl zum energetischen Modernisieren als auch zum energieeffizienten Bauen verweisen wir auf den entsprechenden Abschnitt in unseren → **Nachhaltigkeitsbericht 2022**.



### **Klimaneutrales Quartier**

In den kommenden Jahren entstehen in der Markwaldsiedlung im hessischen Erlensee 179 neue Wohnungen; damit gehört das Quartier zu den größten Neubauprojekten der NHW. Da auch denkmalgeschützte Bestandsgebäude zu sanieren sind, die außen aber nicht gedämmt werden dürfen, soll der damit verbundene höhere Heizbedarf durch die Nutzung regenerativer und kostengünstiger Heizformen ausgeglichen werden. Deshalb kommt ein innovatives Energiekonzept zum Tragen, bei dem das sogenannte kalte Nahwärmenetz die Rolle der Wärmeverteilung übernimmt: Bei „kalter Nahwärme“ wird das (warme) Abwasser über Wärmetauscher an die Gebäude weitergeleitet; diese Technologie ist in der Markwaldsiedlung anwendbar, da die dortige Kanalisation zur NHW gehört. Im Zuge der Sanierung werden die Leitungen für Abwasser und (kälteres) Regenwasser getrennt. Dadurch lässt sich die Abwassertemperatur auch im Winter konstant bei rund 20 Grad Celsius halten. Zur Deckung der Spitzenlast wird

zusätzlich eine zentrale Luft-Wärmepumpe installiert; außerdem sind Sonden zur Nutzung von Erdwärme geplant.



### **Nachhaltig Bauen im Frankfurter Schönhof-Viertel**

Mit dem Schönhof-Viertel, Hessens größtem Wohnungsbauprojekt, entwickelt NHW gemeinsam mit Instone Real Estate ein neues Frankfurter Stadtquartier. Von den insgesamt 2.000 Wohnungen realisiert die NHW rund 1.300 Wohnungen, 606 davon gefördert, das entspricht einer Förderquote von 47 %. Außerdem entstehen auf dem Areal ein Hybrid-Gebäude mit Grundschule, Sporthalle und Wohnungen, fünf Kitas sowie Einzelhandels- und Gewerbeflächen. Zentrum des neuen Viertels ist der Quartiersplatz, der die Wohnquartiere im Osten und im Westen verbindet. Eine 28.000 Quadratmeter große Parkanlage wird sich künftig wie ein grünes Band inmitten der Bebauung durch das ganze Quartier ziehen. Für das Schönhof-Viertel wird eine Quartierszertifizierung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) in Gold angestrebt.



### **Mobilitätskonzepte für Quartiere**

Mobilität beginnt an der Haustür, deshalb müssen genau dort Verkehrskonzepte ansetzen; in Städten nimmt dabei das Quartier eine zentrale Rolle ein. Bei der Quartiersentwicklung baut die NHW ihr Angebot an klimafreundlichen Fortbewegungsmitteln schrittweise aus. Damit will sie Emissionen senken, die durch die Mobilität der Anwohnerschaft entstehen. Unser Mobilitätskonzept stützt sich auf zwei Säulen: zum einen E-Lastenrad-Sharing, zum anderen Ladeinfrastruktur für Elektro-Autos sowie das E-Carsharing.

Die NHW richtet deshalb Car- und Bike-Sharing-Stationen mit E-Lastenrädern ein, falls noch nicht vorhanden. Hierfür bestehen Rahmenverträge (mit stadtmobil bzw. ab 2024 mit book-n-drive für Car-Sharing und sigo green für Bike-Sharing), die ein konzernweit einheitliches Vorgehen sicherstellen.

Weitere sinnvolle Maßnahmen zur Förderung des Radverkehrs sind die Errichtung wettergeschützter Fahrradboxen sowie die Installation von Servicestationen für Fahrräder. Viele Projekte sind noch in der Erprobungsphase und bedürfen einer Evaluation; in der ganzen Thematik besteht eine hohe Dynamik.

Aufgrund der Größe und der Anschaffungskosten eines E-Lastenrads ist die Ausleihe dieses Verkehrsmittels für viele Mietparteien interessant. Der Branchenverband GdW bescheinigt dem E-Lastenrad in der Zukunft eine steigende Beliebtheit. Auch Carsharing-Angebote helfen, Wohngebiete autoärmer zu machen und tragen so zu einem lebenswerteren Wohnumfeld bei. Ein Carsharing-Fahrzeug ersetzt laut Carsharing-Bundesverband acht bis 20 private Autos. Grundsätzlich ist die E-Mobilität ein wichtiger Baustein der Energiewende. Die Elektrifizierung der Mobilität kann aber nur durch einen Ausbau der Ladeinfrastruktur gelingen. Die NHW will darum Lademöglichkeiten für ihre Mieterhaushalte schaffen:

Auf dem Weg zum klimaneutralen Quartier ist die Ladeinfrastruktur von großer Bedeutung, denn 80 bis 90 % aller Ladevorgänge für E-Autos finden heutzutage zu Hause statt. Wohnungsgesellschaften stehen hier vor einer Herausforderung, denn Stellplatzmietende haben inzwischen gesetzlich einen Anspruch auf Ladeinfrastruktur.

Ebenso bestehen Rahmenverträge für die Installation und den Betrieb von Elektroladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge. Im Jahr 2022 startete die NHW eine großflächige und auf mehrere Jahre angelegte Kooperation mit dem Dienstleister Süwag Energie AG. Inzwischen gibt es Ladesäulen in Frankfurt, Darmstadt und Oberursel; weitere Standorte sind in Planung. Die neue Ladeinfrastruktur soll vorrangig in Bestandsquartieren sowie im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen ausgebaut werden. Dort steht sie dann den Nutzern von Elektroautos an den Wohngebäuden der NHW zur Verfügung. Dank der Süwag2GO Charge-App profitieren Mieterinnen und Mieter der NHW zusätzlich von einem vergünstigten Autostrom-Tarif. Im Rahmen eines Förderprogramms des Landes hat Hessens größtes Wohnungsunternehmen bereits in mehreren Pilotquartieren Ladeinfrastruktur für Elektromobilität installiert – unter anderem in Wiesbaden, Frankfurt und Kelsterbach.

Anfang 2024 hat die Tochtergesellschaft der NHW, die Medien-Energie-Technik GmbH (MET), einen Vertrag mit dem kommunalen Unternehmen EAM aus Kassel abgeschlossen. Das Pilotprojekt: Aufbau und Betrieb von E-Ladestationen an einem Wohngebäude-Pilotstandort in Baunatal. Ziel ist es, einen Standard zu etablieren, um diesen hessenweit auf etwa 7.400 Liegenschaften der NHW auszurollen. Wir wollen Mietparteien in Mehrfamilienhäusern einen unkomplizierten und attraktiven Zugang zu Ladeinfrastruktur ermöglichen. Neben den Wallboxen, die den Stellplätzen direkt zugeordnet sind, soll es auch Schnellladestationen geben, die zur öffentlichen Nutzung bereitstehen.

Zusammen mit dem hubitation-Finalisten DirectCharge GmbH will die NHW den Miethaushalten ein Ladeangebot mit grünem Strom anbieten. Dabei wird mittels einer PV-Anlage auf dem Dach produzierter Strom direkt vor Ort in die Ladeinfrastruktur eingespeist. Er ist nicht nur grün, sondern auch kostengünstig. Abgerechnet wird per App. Ein erster Testlauf soll 2024 als

Pilotprojekt im Frankfurter Stadtteil Unterliederbach stattfinden.

In unseren Wohnquartieren standen unserer Mieterschaft im Berichtsjahr folgende klimaschonende Infrastruktur zur Verfügung:

- 58 E-Lastenräder und E-Bikes (12 Stück) in 8 Städten
- 13 Carsharing-Standorte mit 20 Fahrzeugen
- 12 öffentliche Ladesäulen mit 24 Ladepunkten



### **Sensibilisierung und Digitalisierung**

Der GdW Branchenverband merkt in seinen **Branchenbericht „Wohntrends 2040“** an, dass das Strom- und Energiesparen eine Gemeinschaftsaufgabe von Vermietenden und Mietenden ist: Verhaltensänderungen können den Energieverbrauch weiter reduzieren. Je besser der technische Zustand des Gebäudes, desto größer ist der Nutzereinfluss auf den realen Verbrauch. „Hilfreich ist dafür ein Monitoring der Verbräuche (...) etwa in Form von geeigneten Verbrauchsinformationen (...) und gezielte Maßnahmen zur Förderung von Eigeninitiativen“, lautet es im Branchenbericht.

Eine Herausforderung sind allerdings die großen Unterschiede im Wärmeempfinden und den Temperaturbedarfen der einzelnen Mietparteien, vor allem wenn sie in einem gemeinsamen Wärmesystem verbunden sind: Dann haben individuelle Verhaltensweisen in gewissem Ausmaß auch Auswirkungen auf Verbräuche und Kosten anderer Wohnparteien. Die vom GdW angemahnte Sensibilisierung verfolgt die NHW bereits seit vielen Jahren. Sie fördert ein verantwortungsvolles Heiz- und Lüftungsverhalten sowie eine effiziente Stromnutzung ihrer Mieterschaft, und zwar gemeinsam mit Partnerinstitutionen: Die freiwillige Energiesparberatung ist kostenlos und zeigt eine signifikante Wirkung; Details dazu im → **Nachhaltigkeitsbericht 2022**. Das Projekt wurde 2023 fortgesetzt – insgesamt führte die NHW seit 2014 800 Beratungen durch.

Was die Digitalisierung betrifft, so haben die NHW und die PAUL Tech AG gemeinsam den Bestand in der **Frankfurter Heimatsiedlung** digitalisiert, um die Energieeffizienz zu steigern: In einem ersten Schritt ging es um die Optimierung des Warmwassersystems. Das Anschlussprojekt mit rund 1.200 Wohneinheiten, das im Berichtsjahr besiegelt wurde, soll die Einsparpotenziale aus dem Heizungsnetz heben. Das Regelsystem optimiert mittels smarterer Technologie den Volumenstrom und sorgt so digital für einen hydraulischen Abgleich. Das Ergebnis: Energie wird gespart, der CO<sub>2</sub>-Ausstoß sinkt und Nebenkosten für die Bewohner verringern sich.



### Ökostrom sowie Kompensation von CO<sub>2</sub>-Emissionen

Der Ausbau der Photovoltaik auf eigenen Liegenschaften treiben wir voran; Solarstrom wird dann lokal gewonnen und direkt vor Ort verbraucht. Insgesamt betrieb die NHW-Tochter MET im Berichtsjahr 37 Photovoltaik-Anlagen mit einer Gesamtkapazität von 892 kWp; dabei erzeugten die 21 Volleinspeiseanlagen rund 332.000 kWh Strom. Hintergrund: PV-Anlagen werden zunehmend auch als Bestandteil von Wärmeanlagen errichtet (also nicht mehr als Volleinspeiser). Der Bezug von Strom für die Geschäftsgebäude und den Allgemeinverbrauch des Wohnungsbestands erfolgt nahezu ausschließlich (zu 99 %) aus regenerativen Energien.

Die Kompensation von CO<sub>2</sub>-Emissionen war für uns ein wichtiges Werkzeug, um Zeit für den langfristigen Hebel der Bestandsmodernisierung zu gewinnen. Da wir die entsprechenden Kompensationszertifikate in Eigenregie erwarben, hatten wir mehr Einfluss auf die Qualität der Kompensationsprojekte. Aufgrund der wirtschaftlich verschlechterten Rahmenbedingungen haben wir uns in 2023 entschieden, die Geldmittel doch direkt der Bestandsentwicklung zukommen zu lassen. Wir haben in 3 Jahren 180.000 t CO<sub>2</sub>-Äquivalente insgesamt kompensiert. Hierfür haben wir insgesamt rund 670.000 Euro in hochwertige Projekte, wie Solarkocher, Brunneninstandsetzung und Biogasanlagen investiert.

Mehr Details zu den Aspekten Ökostrom und Kompensation finden sich in unserem → **Nachhaltigkeitsbericht 2022**.



### Klimafreundlicher Betrieb von Geschäftsgebäuden

Für die Ende 2024 startende Modernisierung des in den 1950ern errichteten Firmensitzes der Nassauischen Heimstätte am Frankfurter Schaumainkai gibt es zwei zentrale Ziele: erstens eine möglichst CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung für Strom, Heizung und Kühlung, zweitens ein flexibel nutzbares

Raumangebot mit barrierefreiem Zugang. Um mehr Bürofläche zu erhalten, sollen der Mittel- und Gartentrakt des Gebäudes um ein Geschoss aufgestockt werden.

Während die beiden Frankfurter Geschäftsgebäude am Untermainkai und in der Hofstraße bereits klimafreundlich mit Fernwärme versorgt werden, sucht die NHW für den Schaumainkai nach einem smarten CO<sub>2</sub>-neutralen Energie-Mix: Um am Konzernsitz Klimaneutralität zu erreichen, werden dazu verschiedene Ansätze kombiniert. Dazu gehören eine ökologische Dämmung in Kombination mit Photovoltaikanlagen auf Teilen des Dachs und der Fassade. Ergänzend dazu soll über eine Wärmepumpe und Sonden verfügbare Erdwärme (Geothermie) erschlossen werden.



### **Dienstfahrten: Verkleinerung der Fahrzeugflotte und Rückkehr zur Eigenverwaltung**

Im Berichtsjahr beendete die NHW die Zusammenarbeit mit einem Unternehmens-Carsharing-Anbieter; im September 2023 kehrte sie zur Eigenverwaltung des Leih-Pools für Mitarbeitende zurück. Nach Analyse des Nutzungsverhaltens konnte die Flotte von zuletzt 29 vorgehaltenen Fahrzeugen auf 19 Fahrzeuge an zehn Standorten verkleinert werden. Da die Firmenfahrzeuge weiterhin möglichst klimafreundlich betrieben werden sollen, entschied sich die NHW für Toyota Hybrid- und Elektromodelle, die sie für drei Jahre leaset. Eine neue Buchungssoftware ersetzt die bisher genutzte App. Auch wenn der Fuhrpark noch nicht komplett klimaneutral fährt, wird sich der CO<sub>2</sub>-Fußabdruck gegenüber dem bisherigen Modell leicht von 13,87 Tonnen pro 10.000 Kilometer Fahrleistung auf 13,75 Tonnen CO<sub>2</sub> verringern.

Außerdem fördert die NHW den Radverkehr: Das Unternehmen verfügt über eine Dienstradflotte mit elf Elektro- Lastenrädern (Pedelects) an insgesamt sieben Standorten. Das Gebäudemanagement kann damit Material und Werkzeug CO<sub>2</sub>-neutral zu den Liegenschaften befördern. Darüber hinaus gibt es das Dienstrad-Leasing, für das das Unternehmen die Versicherungskosten übernimmt. 2023 nutzten 52 (2022: 43) Beschäftigte dieses Angebot. Der ADFC zeichnete die NHW dafür als „Fahrradfreundlichen Arbeitgeber“ mit dem Zertifikat in Bronze aus, das noch bis Herbst 2023 gültig war.

Die DB Fernverkehr AG bescheinigte uns für das Berichtsjahr, dass die rund 430.000 Personenkilometer, die NHW-Mitarbeitende im Rahmen des Geschäftskundenprogramms mit der Deutschen Bahn zurückgelegt haben, klimaneutral erfolgten. (Die Züge des DB Nah- und Fernverkehrs fahren mit 100 % Ökostrom. Direkte Emissionen werden durch den Einsatz erneuerbarer Energien vermieden. Sämtliche indirekten Emissionen sowie die im Nahverkehr anfallenden Dieselanteile werden zu 100 % kompensiert.)



## Multiplikatorfunktion innerhalb der Wohnungsbranche

Neben der Koordination innerhalb der IW.2050 ist ein weiterer wichtiger Multiplikator der unternehmensinterne Startup-Accelerator hubitation. NHW scoutet unter dieser Marke das ganze Jahr hindurch die Startup-Szene, um Kooperationen auf den Weg zu bringen – auch im Sinne neuer Ertragsmöglichkeiten für die Unternehmensgruppe. Junge Firmen können sich mit ihren Projektideen auch für die „hubitation finals“ bewerben, einen Wettbewerb, bei dem jährlich auf der Immobilienfachmesse Expo Real die besten Ideen gekürt werden. Im Berichtsjahr ging es vor allem um innovatives Know-how rund um Energieeffizienz und Nachhaltigkeit.

Inzwischen ist rund um den Startup-Wettbewerb ein Netzwerk herangewachsen: Dieses hubitation-Netzwerk liefert zum einen wertvolle Impulse für die NHW. Zum anderen wirkt es dank der Einbeziehung von Partnerunternehmen aus der Wohnungswirtschaft sowie des Bundesverbands GdW auch in die Branche hinein. Die Wohnungsgesellschaften profitieren davon, weil sie sich aktiv mit innovativen Lösungen für das gesamte Spektrum des Geschäftsprozesses auseinandersetzen, die für die Bewältigung künftiger Herausforderungen entscheidend sind.



## Erfolgskontrolle (Wirksamkeitsüberwachung)

GRI 3-3 e.

Um die Wirksamkeit der von uns ergriffenen Maßnahmen zum Klimaschutz, dem ranghöchsten Thema, zu kontrollieren, ermitteln wir zahlreiche Indikatoren:

- die direkten durch Erzeugung generierten Treibhausgas-Emissionen (Scope 1),
- die durch die Erzeugung von gekaufter oder erworbener und von der Organisation verbrauchter Elektrizität, Heizenergie, Kühlenergie und verbrauchtem Dampf generierten Treibhausgas-Emissionen (Scope 2),
- die indirekten Treibhausgas-Emissionen (Scope 3) im Bestand in Tonnen von CO<sub>2</sub>-Äquivalenten,
- den Intensitätsquotienten der Treibhausgas-Emissionen auf der Basis der ermittelten Treibhausgas-Emissionen auf Unternehmensebene pro beschäftigte Person,
- den Intensitätsquotienten der Treibhausgas-Emissionen der ermittelten Treibhausgas-Emissionen für den Bestand und den Neubau per Quadratmeter vermietbarer Fläche,
- den Umfang der Treibhausgas-Emissionsreduzierungen in Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalenten für unsere Unternehmensaktivitäten,
- den Umfang der Treibhausgas-Emissionsreduzierungen in Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalenten für den Wohnungsbestand durch Modernisierung

*All diese Kennzahlen finden sich in der → **Kennzahlentabelle** im Abschnitt zum Klimaschutz.*



## **Methode und Definitionen**

Bei der Treibhausgasbilanzierung verwenden wir den Konsolidierungsansatz der finanziellen Kontrolle; dieser verortet einen Großteil der Emissionen in der direkten Verantwortung der Unternehmensgruppe. Vor allem bilanziert die NHW als Eigentümerin auch die Treibhausgasemissionen aus der Wärmeerzeugung der Wohneinheiten als eigene Emissionen – mit über 95 % der größte Anteil der Gesamtemissionen.

Wir bilanzieren die Treibhausgasemissionen aus der Beheizung des Wohnungsbestands in Scope 1 und 2 – unabhängig davon, ob die Heizanlagen von unserem Tochterunternehmen MET, der Unternehmensgruppe oder der Mieterschaft betrieben werden. Das heißt, dass ebenfalls die Verbräuche der nicht zentral beheizten Wohneinheiten eingeschlossen sind. Scope 1 enthält zusätzlich die Emissionen aus unserem Fuhrpark. Scope 2 umfasst auch die Emissionen aus dem Strombezug für unsere Geschäftsgebäude, dem Neubau und dem Allgemeinstromanteil des Gebäudebestands. Einzig der individuelle Strombedarf der einzelnen Miethaushalte taucht nicht in unserer Treibhausgasbilanz auf.

In Scope 3 bilanzieren wir zusätzlich diejenigen Treibhausgasemissionen, die bei Erzeugung, Transport und Verteilung der von uns genutzten Energieträger anfallen; dazu zählen beispielsweise auch die Treibstoffe für unseren Fuhrpark. Zusätzlich erheben und berichten wir in Scope 3 die Emissionen aus Geschäftsreisen unseres Personals.



## **Emissionsfaktoren**

Die Berechnungen von Treibhausgasemissionen für diesen Bericht beruhen auf dem Globalen Emissions-Modell integrierter Systeme (GEMIS) des Darmstädter Internationalen Instituts für Nachhaltigkeitsanalysen und -strategien (IINAS). Die Emissionsfaktoren berücksichtigen neben Kohlendioxid als vorrangige Emissionsquelle zudem Methan und Lachgas. Weitere Treibhausgase können vernachlässigt werden, ohne die Genauigkeit der Ergebnisse zu beeinträchtigen, da unsere Treibhausgasemissionen hauptsächlich durch die Verbrennung fossiler Energieträger entstehen.

Die Emissionswerte für das Jahr 2023 berechneten wir anhand der folgenden Emissionsfaktoren:



<b>Energieträger <sup>1)</sup></b>	<b>Gramm CO<sub>2</sub>- Äquivalente pro Kilowattstunde (g CO<sub>2</sub>e / kWh)</b>
Strom (konventioneller Tarif), market-based	439,00
Strom (Ökostromtarif), market-based	19,54
Strom, location-based <sup>2)</sup>	439,00
Erdgas	230,43
Heizöl	319,52
Diesel	292,18
Benzin	297,95
Fernwärme	204,04

1) Diese Angaben enthalten die Treibhausgasemissionen aus Herstellung, Transport und Verteilung der Energieträger. Emissionsfaktoren von Brenn- und Kraftstoffen beziehen sich auf den Brennwert.

2) Obwohl 99 % des Stroms der Unternehmensgruppe aus Erneuerbaren Energien stammen, weisen wir aus Transparenzgründen eine Location-based-Berechnung mit dem Emissionsfaktor des deutschen Strommixes aus.



## **Deutscher Nachhaltigkeitspreis für NHW in zwei Kategorien**

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) hat 2023 den Deutschen Nachhaltigkeitspreis für Unternehmen (DNP) in den Kategorien Immobilienwirtschaft und Bauträger gewonnen. NHW ist das erste Unternehmen, das in zwei Kategorien gewann und der DNP einer der ranghöchsten Preise, den man in Deutschland für nachhaltiges Wirtschaften erhalten kann. Die Stiftung Deutscher Nachhaltigkeitspreis prämiert damit wegweisende Beiträge zur Transformation in eine nachhaltige Zukunft; der DNP umfasst 100 Branchen. Die Jury begründete die Auszeichnung mit den Klimaschutzanstrengungen und dem gesellschaftlichen Beitrag, den die NHW leistet.

## **Nachhaltigkeitspreis für GustavsHof in Offenbach**

Das Neubauprojekt GustavsHof in Offenbach wurde in der Kategorie „Wohnbau“ mit dem DMK Award für nachhaltiges Bauen ausgezeichnet. Der GustavsHof umfasst 70 Wohneinheiten in sechs drei- bis fünfgeschossigen Gebäuden und wurde im KfW-Effizienzhaus 55 Standard ausgeführt. Differenzierte Wohnungsgrößen zwischen 39 und 105 Quadratmeter bieten vor allem für Familien kostengünstigen Wohnraum in der Innenstadt. Die Grundrisslösungen, darunter zweigeschossige Wohneinheiten, teilweise geschickt durch einen Laubengang erschlossen, sind laut Jury eine zeitgemäße typologische Antwort hin zu einem verdichteten Wohnen. Die verschiedenen Wohntypologien führen zu gemischten sozialen Lebensräumen, die den unterschiedlichen Lebenssituationen gut angepasst werden können. Zu den Nachhaltigkeitsmerkmalen gehören das massive Ziegelmauerwerk, minimierter Technikeinsatz und ein innovatives Mobilitäts- und Stellplatzkonzept. Die Versorgung mit Fernwärme und die Nachrüstung von PV-Anlagen sorgen für eine innovative Betriebsenergie. Der DMK Award ist bereits die zweite Auszeichnung für den GustavsHof, der bereits das Qualitätssiegel „Nachhaltiger Wohnungsbau“ erhalten hat.



## Mieterhaushalte legen steigenden Wert auf Nachhaltigkeit (Einbindung von Interessengruppen)

GRI 3-3 f.

Wie viele andere Wohnungsunternehmen auch, ziehen wir für unseren Strategieprozess fortlaufend aktuelle Studien heran. Um dem vieldimensionalen Thema Klimaschutz gerecht zu werden, ist eine Auswertung verschiedener Quellen entscheidend:

Mit den „Wohntrends 2040“ legte der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen im Berichtsjahr erneut eine umfassende Zukunftsstudie vor, darin: Entwicklungen und Trends für die Wohnungswirtschaft in Deutschland.

Die GdW-Studie zeigt: Hohe Energiepreise und damit höhere Wohnkosten bleiben in den kommenden Jahren eine große Herausforderung für viele Mieterhaushalte in Deutschland. Viele möchten künftig sparsamer wohnen und dabei zunehmend digitale Technik im Gebäude nutzen. Zugleich gewinnt Nachhaltigkeit auch innerhalb der Mieterschaft an Bedeutung: 58 % halten Klimaneutralität für die größte Herausforderung der Menschheit in den nächsten Jahren. 61 % geben an, dass ihnen klimabewusstes Verhalten sehr wichtig sei. Ebenfalls 61 % legen Wert darauf, dass sich Vermietende der Nachhaltigkeit widmen. Entsprechend offen sind die Mieterhaushalte für neue Mobilitätsformen: 14 % haben schon ein E-Bike, 27 % planen die Anschaffung innerhalb der nächsten zwei Jahre. Fast jeder Fünfte hätte Interesse an einem Sharing-Angebot für E-Lastenräder.

Prägend für die Fortschreibung unserer Klimastrategie ist der 2023 verabschiedete neue **„Klimaplan Hessen – Auf dem Weg zur Klimaneutralität“**. Einbezogen haben wir die vom Land Hessen identifizierten Handlungsfelder, in denen es um die kommunale Wärmeplanung, um die Wärmewende mit erneuerbaren Energien sowie Abwärme und die klimafreundliche Verkehrswende geht.

Darüber hinaus stützen wir uns auf die Handlungsempfehlungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in seiner Schrift **„Klimaangepasste Gebäude und Liegenschaften“**, die den Bogen spannt von Klimaszenarien über den Einfluss des Bauwesens bis hin zu einem detaillierten Bauteilkatalog.

Um weitere Energieeffizienzpotenziale zu heben, orientieren wir uns an der Studie **„Klimaneutraler Gebäudebestand 2050“** des Umweltbundesamtes. Diese untersucht, wie der Gebäudebestand in Deutschland bis zum Jahr 2050 in einen nahezu klimaneutralen Zustand überführt werden kann. Es werden Konzepte und verfügbare Techniken aufgezeigt und Kosten der energetischen Modernisierung beziffert.



# Klimaanpassung

---

## Handlungsfelder

**HF 1:** Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement/  
Energetische und soziale Quartiersentwicklung

**HF 2:** Nachhaltigkeit in Bau und Betrieb

**HF 3:** Verantwortungsvolle Beschaffung

**HF 4:** Nachhaltige Stadtentwicklung

---

## GRI-Standards

**GRI 416 | Kundengesundheit und -sicherheit**

**GRI 3-3 | Management des wesentlichen Themas**

# *Klimafolgen in Europa*

Der Klimawandel wirkt sich in den nächsten Dekaden auf alle Gesellschaftsschichten, Infrastruktur und Lebensräume sowie auf unterschiedliche Wirtschaftszweige aus, stellt das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in seiner Schrift „**Klimaangepasste Gebäude und Liegenschaften**“ fest. Die ressourcenintensive Baubranche ist einerseits Mitverursacher für die klimatischen Veränderungen, andererseits ist der Bausektor in besonderem Maße von den Extremwetterereignissen betroffen. „Das Bauwesen zeigt gerade vor den aktuellen Klimafolgen wie Hitze, Starkregen, Hochwasser und auch Sturm seine Verletzbarkeit“, so das BBSR. Und weiter: Das Potenzial des Bauwesens zur Anpassung an Klimafolgen sei noch nicht ausgeschöpft; heutige Klimaanpassungsmaßnahmen blieben langfristig wirksam und trügen im Idealfall auch zum Klimaschutz bei (Beispiel: Die bauliche Anpassung an Sommerhitze kann energieintensive Klimaanlagen einsparen.)

Für die kontinentale Region, zu der auch Hessen zählt, in der die NHW Liegenschaften unterhält, erwartet die **Europäische Umweltagentur** verschiedene Klimafolgen: mehr Wetterextreme, weniger Niederschlag im Sommer, ein erhöhtes Hochwasserrisiko gepaart mit einer steigenden Waldbrandgefahr und grundsätzlich einen höheren Energiebedarf für Kühlung, respektive gesundheitliche Belastungen durch Hitze.

Plötzlich auftretende und schwer vorhersagbare Extremwetterereignisse sind besonders ernst zu nehmen. Gewitter und Starkregen treten während der warmen Jahreszeit häufiger auf und sind für bebaute Gebiete gefährlich. Die entstehenden Wassermassen können oftmals von der Kanalisation nicht vollständig abgeführt werden. Die Versiegelung in den Städten erhöht die Abflussgeschwindigkeit und somit das Überflutungsrisiko.

Aus diesen Gründen liegt es in unserer besonderen Betreiberverantwortung, die in unseren Wohnungen lebenden Menschen vor klimatischen Veränderungen zu schützen. Dazu ist eine klimaresiliente Transformation von Quartieren, Liegenschaften und Gebäuden nötig und Anpassungsmaßnahmen auf jeder Ebene zu ergreifen – von individuellen Maßnahmen am Gebäude bis hin zu Planungen im Außenraum ganzer Quartiere.

*Dieses Kapitel steht in einem engen Zusammenhang mit den Berichtsabschnitten zu → **Klimaschutz**, → **Biodiversität/Umweltschutz** und → **ESG-Risikomanagement**.*



## Klimaanpassungen müssen Menschen und Gebäude schützen (Auswirkungen)

GRI 3-3 a.  
GRI 3-3 b.

Mehr als drei Viertel der deutschen kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) und fast 90 % der Großunternehmen erwarten, dass sich die Auswirkungen des Klimawandels (beispielsweise extreme Wetterereignisse) auf die eigene Geschäftstätigkeit auswirken werden. Darauf weist der **IW.2050-Praxisbericht 2023** mit Bezug auf das Institut für Mittelstandsforschung hin. Die Einschätzung aus weltwirtschaftlicher Perspektive sieht ähnlich aus, so der Praxisbericht mit Verweis auf den Global Risks Report 2023 des World Economic Forum: Klimabedingte Risiken stellen mittel- bis langfristig die Hauptrisiken von Firmen dar. 70 % der Befragten bewerten bisher bestehende Präventions- und Adaptions-Maßnahmen als (sehr) ineffektiv.

Laut Praxisbericht steigen die durch den Klimawandel zu erwartenden jährlichen volkswirtschaftlichen Folgekosten für den Zeitraum von 2022 bis 2050 im Zeitverlauf exponentiell an. Letztlich summieren sie sich auf 280 bis 900 Milliarden Euro. Zum Vergleich: Die Flutschäden des Jahres 2021 (hauptsächlich im Ahrtal) belaufen sich mindestens auf geschätzte 40 Milliarden Euro. Schäden in einem derartigen Ausmaß könnten immer häufiger auftreten – bis zur Mitte des Jahrhunderts rein rechnerisch fast jedes Jahr. Auch relevant für die Wohnungswirtschaft: Potenzielle Setzungsrisse, die durch lange Dürreperioden entstehen können und ungeplante, zusätzliche Instandhaltung nach sich ziehen.

Zu den Reaktionen deutscher Firmen auf die Zunahme von Klimarisiken zählen unter anderem Standort-Verlagerungen und bauliche Maßnahmen. Für die Wohnungswirtschaft mit ihrer gebundenen Infrastruktur im Gebäudebestand überwiegen allerdings die Anpassungsbedarfe: Dämmung, Baustoffe mit einer geringen Wärmeleitfähigkeit, Verschattung, Entsiegelung, Regenwassermanagement und Vegetation helfen, die Wärmestrahlungsbilanz, Verdunstungsleistung und die Wasseraufnahmekapazität der Oberflächen zu verbessern.

Die Schlussfolgerung: Ein wirksamer Klimafolgeschutz wird zum obersten Gebot für Architekten und Bauingenieure. Klimaanpassungen in der Wohnungswirtschaft müssen Menschen und Gebäude schützen. Ebenso können sie sich auch wirtschaftlich lohnen, denn mögliche Klimafolgekosten lassen sich durch frühzeitige Investitionen in entsprechende Vorkehrungen senken. Damit verringert sich die Verletzlichkeit von Unternehmen und ganzen Branchen gegenüber Klimaveränderungen.



## Klimaresiliente Gebäude und Quartiere (Maßnahmen)

GRI 3-3 d.

Richtlinien und Verpflichtungen (GRI 3-3 c.) zur Klimaanpassung befinden sich im → **Kapitel zu den allgemeinen Angaben unter GRI 2-23.**

Die Identifikation potenzieller Klimarisiken ist für die NHW eine strategische Notwendigkeit, die ausführlich im → **Kapitel zum ESG-Risikomanagement** beschrieben ist. Die erforderlichen Maßnahmen für das operative Geschäft – Anpassung von Quartiersentwicklung und Standardbaubeschreibung – sind Thema dieses Kapitels. Durch diese Vorgehensweise sollen Risiken frühzeitig erkannt und in die Bauprozesse sowie die Bestandsentwicklung eingebunden werden. Wir bewerten fortlaufend, in welchem Umfang die Klimafolgen weitere Anpassungen der Baupraxis erfordern.



ZIELE (STRATEGISCH / OPERATIV)	MASSNAHMEN + MEILENSTEINE	ZEITHORIZONT / ZIELSTATUS
Vorbereitung auf Berichtspflichten gemäß CSRD und ESRS E1; Zielvereinbarung mit dem Land Hessen	Klimarisikoanalyse und -bewertung und deren Auswirkungen auf den Gebäudebestand; Ableitung baulicher Gegenmaßnahmen und deren Integration in die Standardbaubeschreibung	Bis Mitte 2024



Bei unseren Zielen berufen wir uns grundsätzlich auf den **Klimaplan Hessen**, durch den das Bundesland bis 2045 Klimaneutralität erreichen will. Der Klimaplan verfolgt unter anderem, die Anzahl energieeffizienter und klimaangepasster (klimaresilienter) Gebäude in Hessen zu steigern. Das heißt, dass vor allem in Bestandsgebäuden Investitionen getätigt werden müssen, die den Kühl- und Heizenergiebedarf senken. Das Land Hessen ergänzt die Instrumente, die es auf Bundesebene gibt, durch weitere Säulen und fördert beispielsweise Investitionen in die Klimaanpassung.

Bei der Ableitung baulicher Maßnahmen zur Steigerung der Klimaresilienz für unsere Standardbaubeschreibung orientieren wir uns an den Handlungsempfehlungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und der oben genannten Broschüre. Grundsätzlich geht es um Schadensvorsorge und den Schutz vor Extremwetterereignissen, denn diese wirken vermehrt auf die urbanen Oberflächen ein. Daraus

resultieren städtische Hitzeinseln, Tropennächte, Überflutungen und Sturmschäden. Wir beobachten daher die Entwicklungen und prüfen potenzielle bauliche Gegenmaßnahmen auf Umsetzbarkeit und Finanzierbarkeit.



### **Anpassung an Hitze und Strahlung**

Schutz vor sommerlicher Hitze setzt zuerst am Gebäude an und dient dem Gesundheitsschutz. Vorrangig geht es dabei um energiesparenden passiven Wärmeschutz durch Dämmung bzw. eine passive Kühlung des Gebäudes durch Sonnenschutzsysteme. Erreicht wird dies auch durch höhere Rückstrahleffekte der Gebäudehülle inklusive der Dachflächen, also durch helle Fassadenfarben, die sich an strahlungsreichen Sommertagen weniger stark erwärmen. All dies soll Überhitzung vermeiden.



### **Anpassung an Starkregen sowie Hochwasser**

Überflutungsschutz vor Starkregenereignissen oder (Fluss-) Hochwasser soll Gebäude und damit Menschen schützen. Dazu dient beispielsweise der Einbau von Rückstauklappen für Gebäudeanschlüsse. Eine weitere Maßnahme ist die Regenwasserrückhaltung in der Freifläche, die als Überflutungsschutz dient. Die Umsetzbarkeit dieser Maßnahmen wollen wir in einem Freiflächenentwicklungskonzept prüfen lassen. Durch die Regenwasserrückhaltung kann die Kanalisation bei Starkregenereignissen vor Überlastung geschützt werden. Auf diese Weise bewahren wir nicht nur unsere Gebäude und die darin lebenden Menschen vor Schaden.



### **Anpassung an Sturm und Hagel**

Für das Sturmrisiko gelten starke regionale Unterschiede. Stürme und Hagel können an Immobilien erhebliche Schäden verursachen. Die NHW prüft dazu unter anderem die Anpassung von exponierten Außenbauteilen (beispielsweise Balkone oder Vordächer), um Beschädigungen zu vermeiden.



### **Klimaresiliente Quartiersentwicklung**

Auch das Umfeld einer Immobilie hat einen großen Einfluss auf das Hitzерisiko. Eng besiedelte städtische Räume zeigen tagsüber signifikant höhere Temperaturen als ländliche Regionen, nachts ist die Auskühlung geringer. Flächen zur Kalt- und Frischluftzufuhr im Quartier müssen gegeben sein. Wir lassen Grün- und Freiflächen mit hitzestressresistenter Bepflanzung und schattenspendender Begrünung anlegen. Dies alles trägt zur Kühlung bei. Damit sorgen wir sowohl für ein angenehmeres Stadtklima als auch für eine höhere Lebens- und Standortqualität. Weitere Maßnahmen sind eine möglichst weitgehende Entsiegelung oder weniger stark aufheizbare Oberflächenbeläge auf Wegen.



### **Grüne, blaue und gelbe Infrastruktur – Beratung der ProjektStadt**

Ziel muss es sein, Klimafolgen ganzheitlich zu begegnen, damit Quartiere „klimafest“, also widerstandsfähiger gegen Stressereignisse werden. Ein Stadtentwicklungskonzept, um Wohnviertel robuster und anpassungsfähiger zu machen, bezieht sowohl grüne, blaue und gelbe Infrastruktur ein.

Die „grüne Stadt“ bietet als Schutz gegen Erwärmung Grünflächen, Flächenentsiegelung, Fassaden- und Dachbegrünung und zusätzliche Verschattung, beispielsweise durch das Pflanzen von klimaresistenten Bäumen. Die „blaue Stadt“ verfügt über Wasserflächen, beispielsweise Teiche oder Kanäle, die miteinander vernetzt sind. Idealerweise fungiert sie als Schwammstadt: Regenwasser wird lokal gespeichert (statt abgeleitet) – beispielsweise auf Einstauflächen wie großen Wiesen oder in Zisternen, also unterirdischen Wassertanks, die das Regenwasser für Trockenperioden speichern. So sollen Überflutungen vermieden und die Bewässerung von Stadtbäumen gefördert werden. Die „gelbe Stadt“ zielt hingegen auf Infrastruktur zur Energieversorgung ab, d. h. vor allem durch erneuerbare Energien, indem Sonne, Wind- und Wasserkraft oder Biomasse genutzt werden.

Die NHW-Stadtentwicklungsmarke ProjektStadt setzt genau dort an und unterstützt Städte und Gemeinden bei der Querschnittsaufgabe, klimaresiliente Wohnviertel zu schaffen. Das interdisziplinär aufgestellte ProjektStadt-Team begleitete im Berichtszeitraum 118 Kommunen bei rund 220 Projekten. Schwerpunkte sind Klimaschutz und Klimaanpassung im Städtebau. Die rund 70 Mitarbeitenden erstellen und optimieren kommunale Energie- und Klimastrategien, finden geeignete Fördermöglichkeiten und verfassen maßgeschneiderte Klimaschutzkonzepte. Darüber hinaus bietet die ProjektStadt eine proaktive Energie- und Bauberatung, energetische Quartierskonzepte und unterstützt bei der kommunalen Wärmeplanung.

## ● Erfolgskontrolle (Wirksamkeitsüberwachung)

GRI 3-3 e.

Unsere Maßnahmen zur Klimaanpassung, die mit den Gebäudemodernisierungen einhergehen, dienen der Gesundheit und -sicherheit unserer Mieterschaft. Wir betrachten die verschiedenen Kennzahlen, die wir zu unseren Modernisierungen erheben (siehe Kennzahlentabelle im Anhang), grundsätzlich als geeignete Indikatoren, um die Auswirkungen auf Gesundheit und Sicherheit im Sinne von GRI 416-1 zu beurteilen.

Als Zeichen für Erfolg werten wir auch die Auszeichnungen, die wir im Berichtsjahr erhalten haben: Die „Klimainsel Kelsterbach“ war 2023 Preisträgerin in der Kategorie „Klimaanpassung“; an der Projektentwicklung war die NHW-Marke ProjektStadt maßgeblich beteiligt. Die Würdigung zeigt die besonderen Verdienste der NHW als Beraterin im Klimaschutz und in der Anpassung an klimatische Veränderungen. Details zur Klimainsel finden sich im → **Kapitel zur Biodiversität**.



## ● ● Akzeptanz vor Ort (Einbindung von Interessengruppen)

GRI 3-3 f.

Im Berichtsjahr informierte die ProjektStadt, die für Kommunen in Hessen, Baden-Württemberg und Thüringen im Einsatz ist, über Projekte, Planungen und Erfolge: Zum „Tag der Städtebauförderung 2023“ organisierten die NHW-Stadtentwicklungsmarke Veranstaltungen an insgesamt 18 Standorten. Interessierte Bürgerinnen und Bürger waren auch in diesem Jahr aufgerufen, an der Entwicklung ihrer Stadt oder Gemeinde selbst mitzuwirken.

Bei Stadtentwicklungsprojekten wie in Kelsterbach (siehe oben) ist die Anwohnerschaft von Anfang an mit im Boot: Dank der von den NHW-Stadtentwicklungsexperten entwickelten interaktiven, virtuellen 3D-Beteiligungsplattform „Your Voice“ können alle die Fortschritte und Planungen rund um das Fördergebiet erkunden. Grundsätzlich streben wir an, alle Beteiligten und Betroffenen bei unseren Neubauvorhaben in die

Planungs- und Bauprozesse einzubinden. Das geschah beispielsweise beim Frankfurter Schönhof-Viertel.

In diese Richtung weist auch der GdW Branchenbericht zu **Wohntrends 2040**. Der Branchenverband zeichnet darin ein Bild von zukünftigen Wohnanlagen und Quartieren – beispielsweise mit grünen Dächern und Fassaden zur Temperaturregelung, schwammartige Stadtviertel, die dazu beitragen, Schäden an Gebäuden und damit Menschen zu minimieren. Der GdW sagt eine Renaissance wohnungsnaher Grünflächen voraus, die vielfältig genutzt werden (Insektenwiese, Hochbeete, Spielplätze).



# Kreislaufwirtschaft

---

## Handlungsfelder

**HF 1:** Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement/  
Energetische und soziale Quartiersentwicklung

**HF 2:** Nachhaltigkeit in Bau und Betrieb

**HF 3:** Verantwortungsvolle Beschaffung

## GRI-Standards

**GRI 301 | Materialien**

**GRI 306 | Abfall**

**GRI 3-3 | Management des wesentlichen Themas**



## Marktplatz für recycelte Baustoffe

Im Jahr 2023 verabschiedete das hessische Kabinett den neuen **Klimaplan Hessen**. Dieser sieht umfangreiche Maßnahmenpakete vor, damit das Bundesland bis 2045 die angestrebte Klimaneutralität erreicht. Dazu zählt auch das Handlungsfeld Kreislaufwirtschaft; für die Immobilienwirtschaft bedeutet dies: Baustoffrecycling.

In einem ersten Schritt soll die Datenbasis durch eine Studie verbessert werden, um das Klimaschutzpotenzial durch Baustoffrecycling greifbar zu machen. Hintergrund: Die sortenreine Trennung von Bauteilkomponenten und -materialien samt Zuführung zu einem Kreislauf entlastet das Klima, denn die Verwertung von Sekundärrohstoffen spart Energie.

Als zweiter Schritt soll ein Marktplatz entwickelt werden, auf dem recycelte Baustoffe gehandelt werden können. Derzeit ist die zeitliche und örtliche Verfügbarkeit von Recyclingbaustoffen und wiederverwendbaren Baustoffen und -teilen den bauenden Unternehmen nicht bekannt. Ein Online-Marktplatz für recycelte Baustoffe soll Angebot und Nachfrage möglichst regional zusammenbringen. Ein solcher Handel schont nicht nur Ressourcen, sondern entlastet auch die Abfalldeponien. Mit der Kreislaufführung von Materialien will das Land Hessen die Ressourcenwende anpacken und Treibhausgasemissionen senken.



Auch die Europäische Union will das Wiederverwenden von Abbruchmaterialien und den Einsatz recycelter Baustoffe zur Regel machen, und zwar bis zum Jahr 2050. In ihrem Aktionsplan zur Kreislaufwirtschaft (Circular economy action plan, CEAP) hat sie den Bausektor als besonders ressourcenintensiv identifiziert. Der CEAP ist einer der wichtigsten Bausteine

des European Green Deal auf dem Weg zu nachhaltigem Wachstum. Er zielt auf den gesamten Produktlebenszyklus ab, will Prozesse der Kreislaufwirtschaft fördern und die verwendeten Ressourcen so lange wie möglich in der EU-Wirtschaft halten. Im hessischen Klimaplan ist auch eine Steigerung der Holzbauquote vorgesehen. Grundsätzlich müssen in Gebäuden, die in Hessen neu entstehen, künftig vermehrt regenerative Baumaterialien verbaut werden. Hervorragend wiederverwerten lässt sich unbehandeltes Holz; darüber hinaus dient es als CO<sub>2</sub>-Speicher. Ziel des Bundeslandes bis 2030 ist eine Steigerung der Holzbauquote auf mindestens 25 % im mehrgeschossigen Wohnungsbau und im Nichtwohnungsbau auf 20 %.



## Hoher Energieverbrauch von Primärrohstoffen (Auswirkungen)

GRI 3-3 a.  
GRI 3-3 b.

Der Ressourcenverbrauch der Immobilienwirtschaft – Flächen, (Primär)Rohstoffe und Energie – zieht verschiedene Umweltauswirkungen nach sich. Quantifizierbar sind sie durch eine Lebenszyklusanalyse der errichteten Gebäude. Der konventionelle Neubau verbraucht dabei ein Vielfaches der Ressourcen, die eine Bestandsmodernisierung benötigt. Klimaschutz bedeutet deshalb auch immer Ressourcenschonung. Das **Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)** merkt dazu an: „Lebensdauern von Gebäuden können bei regelmäßiger Instandhaltung 100 Jahre übersteigen. Zeithorizonte einer vorausschauenden Gebäudeplanung und Stadtentwicklung reichen somit viele Jahre in die Zukunft. Das Mitdenken der Klimawandelfolgen bis Mitte dieses Jahrhunderts ist somit von grundlegender Bedeutung.“

Rund 40 % der CO<sub>2</sub>-Emissionen weltweit entfallen auf den Bausektor, so der **Praxisbericht 2023 der IW.2050**: Auch in Deutschland sorgen energieintensiv hergestellter Zement und Stahl für eine schlechte Klimabilanz der Immobilien. Hinzu kämen mineralische Bau- und Abbruchabfälle. Als Scope-3-Emissionen (graue Emissionen) fließen all diese Werte in die Berechnungen ein.

Um Ressourcen einzusparen und den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck zu verkleinern, ist das Wiederverwenden von Baustoffen deshalb von zentraler Bedeutung. Die Kreislaufwirtschaft (Circular Economy) gilt als Wirtschaftsmodell für die Zukunft. Da die Mengen verbauter Materialien in der Wohnungswirtschaft erheblich sind, gelten gebaute Strukturen als „Materiallager der Zukunft“ – eine hohe Recycling- und Rückbaufähigkeit vorausgesetzt; Stichwort: Urban Mining. Diese Prinzipien muss die Wohnungswirtschaft deshalb von Anfang an in ihren Bauplanungen beherzigen.

Allerdings steckt das zirkuläre Wirtschaften vielerorts noch in den Anfängen: In Hessen werden derzeit nur rund 40 % der Bau- und

Abbruchabfälle in speziellen Anlagen recycelt, obwohl mineralische Ersatzbaustoffe zu einem sehr hohen Anteil wiederverwendet werden könnten. Sie kommen bereits heute an vielen Stellen zum Einsatz – etwa beim Bau von Straßen, Bahnstrecken, befestigten Flächen, Leitungsgräben, Lärm- und Sichtschutzwällen oder auch im Hochbau als Beimischung im Recycling-Beton.

Letztlich lohnt sich eine funktionierende Kreislaufwirtschaft auch aus ökonomischer Perspektive: Aufgrund stark steigender Rohstoff- und Energiepreise sind Baustoffe enormen Preissteigerungen unterworfen. Recyceltes Material rechnet sich für Bauprojekte somit potenziell wirtschaftlich. Wohnungsbauunternehmen profitieren bei konsequenter Wiederverwertung nicht nur von geringeren Materialkosten, sondern auch von entfallenden Entsorgungsgebühren.

Eine Herausforderung bei der Kreislaufwirtschaft ist die geforderte Sortenreinheit: Je sortenreiner ein Bauteil wieder getrennt werden kann, umso höher die Chance, dass es wiederverwertbar ist. Die Komplexität des Themas zeigt sich zudem bei Haftungsfragen sowie der Gewährleistung in der Übergangsphase, wenn recycelte Materialien auf dem Bau verpflichtend werden.



## Maßnahmenpaket als Vorbereitung auf Regulierung (Maßnahmen)

GRI 3-3 d.  
GRI 306-1.  
GRI 306-2

Richtlinien und Verpflichtungen (GRI 3-3 c.) zur Kreislaufwirtschaft befinden sich im Kapitel zu den → **allgemeinen Angaben unter GRI 2-23**

Die Zielrichtung ist klar: Ab dem Jahr 2025 soll die Unternehmensgruppe in mindestens 30 % der jährlichen Neubauvorhaben den Zielwert von 20 bis 28 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalenten pro Quadratmeter und Jahr über den Lebenszyklus einhalten. Zusätzlich soll der Anteil kreislauffähiger oder recycelter Produkte und Baumaterialien in allen Neubauvorhaben steigen. Grundsätzlich lassen wir bei Neubauvorhaben jedes einzelne Grundstück sorgfältig auf mögliche Altlasten prüfen. Sind Boden oder Grundwasser beeinträchtigt, erfolgt eine Sanierung gemäß den gesetzlichen Regelungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Bei unserem Strategieprozess haben wir zum Thema Kreislaufwirtschaft zahlreiche Maßnahmen identifiziert, die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt sind. Grundsätzlich geht es dabei um Aspekte wie Ressourcenschonung, kreislauffähige Produkte (vor allem Baumaterialien), Produktlanglebigkeit und nachhaltiges Abfallmanagement. Damit übernehmen wir einerseits Verantwortung für Umweltwirkungen entlang der kompletten Wertschöpfungskette und bereiten uns andererseits auf Regulierungen und neue Förderbedingungen vor.



ZIELE (STRATEGISCH / OPERATIV)	MASSNAHMEN + MEILENSTEINE	ZEITHORIZONT / ZIELSTATUS
Erfüllung Klimaplan Hessen, Vorbereitung auf Berichtspflichten gemäß CSRD und ESRS E5	Fortführung der Recycling-Piloten und Prüfung eines NHW-Materiallagers für rückgebaute Bauteile	Bis Ende 2025
Erfüllung Klimaplan Hessen, Vorbereitung auf Berichtspflichten gemäß CSRD und ESRS E5	Entwicklung von Leitfäden / Anwendungshilfen mit dem Fokus Kreislaufwirtschaft zur Unterstützung der nachhaltigen Material- und Konstruktionsauswahl in der Modernisierung	Bis Ende 2025
Erfüllung Klimaplan Hessen, Vorbereitung auf Berichtspflichten gemäß CSRD und ESRS E5	Recyclingfähigkeit von Gebäuden prüfen – Gebäudetypologie in Zusammenarbeit mit IW.2050-Partnerunternehmen erstellen (Teil1)	Bis Ende 2024
Erfüllung Klimaplan Hessen, Vorbereitung auf Berichtspflichten gemäß CSRD und ESRS E5	Untersuchung zu Recyclingpotenzialen von Wohnungsunternehmen (Bereitstellung und Verwendung) gemeinsam mit IW.2050-Partnerunternehmen	Bis Ende 2025
Erfüllung Klimaplan Hessen, Vorbereitung auf Berichtspflichten gemäß CSRD und ESRS E5	Verfahren zur Erfassung der Bau- und Modernisierungsabfälle aufsetzen	Bis Ende 2024
Erfüllung Klimaplan Hessen, Vorbereitung auf Berichtspflichten gemäß CSRD und ESRS E5	Mögliche Partnerunternehmen für zirkuläres Bauen prüfen und ggf. Partnerschaften anstreben	Bis Ende 2024
Vorbereitung auf Berichtspflichten gemäß CSRD und ESRS E1 (THG-Emissionen und Reduktionspfade)	Konzeption und Durchführung einer Schulung innerhalb der IW.2050 zum <b>Ökobilanzierungstool eLCA</b> mit Fokus „graue Emissionen“	2023
Vorbereitung auf Berichtspflichten gemäß CSRD und ESRS E1 (THG-Emissionen und Reduktionspfade)	Prozesserstellung für die Ermittlung von grauen Emissionen	Bis Ende 2024
Vorbereitung auf Berichtspflichten gemäß CSRD und ESRS E1 (Scope 3-Emissionen)	Serielle Sanierungs-Piloten mit geeigneten Anbieterfirmen umsetzen	Bis Ende 2025
Weiterentwicklung des modularen Bauens	Auswertung „Modulares Bauen“: Lessons Learned aus erfolgten Aufstockungen	Bis Mitte 2024
Vorbereitung auf Berichtspflichten gemäß CSRD und ESRS E1, E5 plus Erfüllung der Anforderungen für Bundesförderung für effiziente Gebäude	Bauprojektpilot mit GWP-Wert (Global Warming Potential) von jährlich max. 28 kg/m <sup>2</sup> graue Emissionen und Ableitung von gleichzeitig wirtschaftlichen und ökologischen Optimierungen des aktuellen Baustandards	2023
Vorbereitung auf Berichtspflichten gemäß CSRD und ESRS E1, E5	Erfassung und Auswertung der grauen Emissionen im Status quo	Ab Baufreigabe 2024
Vorbereitung auf Berichtspflichten gemäß CSRD und ESRS E5	Entwicklung von Leitfäden / Anwendungshilfen mit dem Fokus Kreislaufwirtschaft zur Unterstützung der nachhaltigen Material- und Konstruktionsauswahl bei Neubau und Modernisierung	Bis Ende 2024
Vorbereitung auf Berichtspflichten gemäß CSRD und ESRS E5	Aufstellung der zu dokumentierenden Bauteile und Baustoffe hinsichtlich Recyclingfähigkeit	2023
Erfüllung Klimaplan Hessen, Vorbereitung auf Berichtspflichten gemäß CSRD und ESRS E1, E5	Integration von Holzkonstruktionen in verschiedenen Varianten in Neubauprojekte etablieren	2023



## **Cradle to Cradle® als Teil der Nachhaltigkeitsstrategie**

Das Designprinzip **Cradle to Cradle®** („Von der Wiege zur Wiege“) beschreibt die Zirkulation von Materialien oder Nährstoffen in Kreisläufen. Alle Inhaltsstoffe sind chemisch unbedenklich und kreislauffähig. Müll im heutigen Sinne soll es nicht mehr geben. Dieses Prinzip der potenziell unendlichen Kreislaufwirtschaft rückt innerhalb der NHW immer mehr in den Fokus des Technischen Qualitätsmanagements. Von Anfang an soll der gesamte Lebenszyklus eines Gebäudes in den Blick rücken. Denn der Lebenszyklus gilt als Schlüssel, um Emissionen aus der Herstellung von Baumaterialien (graue Emissionen) und den zugehörigen Energieverbrauch (graue Energie) zu ermitteln und gezielt zu senken. Schließlich entstehen 11 % der weltweiten CO<sub>2</sub>-Emissionen bei der Baustoffherstellung. Bei einem Neubau (gemäß KfW55) macht die graue Energie etwa 50 % des Energieverbrauchs im Lebenszyklus aus (Quelle: [bauwende.de/factsheetgraueenergie](http://bauwende.de/factsheetgraueenergie)).

Bei der Errichtung sollte deshalb die Rückbaufähigkeit gleich eingeplant sein, bestenfalls sortenrein in einzelne Baustoffe sortenrein trennbar. Größtmögliche Homogenität des verwendeten Materials ist anzustreben, um qualitativ hochwertige Rezyklate zu generieren. Auch hinsichtlich bereits umgesetzter und noch zu erwartender Regularien wird die Recycling-Fähigkeit von Produkten immer mehr an Bedeutung gewinnen (beispielsweise bei der EU-Taxonomie). Auch bei den Förderbedingungen für das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) spielt wiederverwertbares Baumaterial eine zentrale Rolle: Die Rechenregeln für den QNG-Standard betrachten die Emissionen über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes.



### **Pilotprojekt: Recycling-Aufstockung**

Erfahrungen sammelten wir mit unserem Pilotprojekt in Kelsterbach, Hessens erster Recycling-Aufstockung. Durch Nachverdichtung schufen wir hier 126 Quadratmeter zusätzlichen Wohnraum. Bei der Aufstockung unseres Bestandsgebäudes verwendeten wir 50 % recycelte Materialien: Holzrahmenbauwände, Fenster, Balkonverkleidungen, Dachabdichtungen, Fallrohre und sogar Abdeckungen für Lichtschalter stammen aus eigenen Abriss- und Modernisierungsprojekten in Frankfurt am Main und Wiesbaden. Durch die Wiederverwendung sparten wir 11 Tonnen CO<sub>2</sub>, 50 % Müll und 500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Für die Ständer der Holzrahmenbauweise nutzten wir beispielsweise 30 Kubikmeter Holz aus Abbruchmaßnahmen. Das Anliefern, Lagern und Aufbereiten des Materials war zwar arbeitsintensiv, dennoch sparte allein dieser Posten 25.000 Euro.

Entscheidend für uns: Die eingesetzten recycelten Baustoffe sind zertifiziert und mit Garantien versehen; gesetzliche Vorgaben wurden eingehalten. Das betraf auch die 500 Quadratmeter große Dachfolie, die nach ausgiebiger Inspektion sogar bei zwei Recycling-Aufstockungen wiederverwendet wurde. Studien und Gutachten bescheinigen den Bahnen hohe Qualität und eine Langlebigkeit von mindestens 55 Jahren.

Grundsätzlich lassen wir bei geplanten Modernisierungen eine Schadstofferkundung durchführen und lassen belastete Bauteile ordnungsgemäß entsorgen. Diese Maßnahmen gehen teilweise über die gesetzlich geforderten Standards hinaus.



### **Wohnen im Holzmodul**

Bei der Nachverdichtung der unter Denkmalschutz stehenden Fritz-Kissel-Siedlung in Frankfurt am Main setzten wir auf eine behutsame Aufstockung mit Holzmodulen. Durch das geringe Gewicht des Baustoffes konnten wir auf einigen Häusern zwei neue Geschosse unterbringen; so entstanden 82 neue Mietwohnungen. Die Holzmodule erfüllen den Standard KfW-Effizienzhaus 40. Weiterer Vorteil: Im Vergleich zum konventionellen Bau mit einzelnen Bauteilen konnten wir die Bauzeit um etwa 70 % verkürzen.



### **Fortbildung für nachhaltiges Bauen**

Darüber hinaus haben sich 16 Beschäftigte zum DGNB-Consultant (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) weitergebildet. Mittlerweile haben sich drei Mitarbeitende auf dieser Basis zu DGNB-Auditor:innen weiterqualifiziert. Dies geschah vorbereitend für die ab 2023 fördertechisch verpflichtenden Zertifizierungen nach den Richtlinien des Qualitätssiegels Nachhaltiges Bauen (QNG). DGNB und Nachhaltiger Wohnungsbau (NaWoh) sind anerkannte Zertifizierungsstellen für das QNG. Zertifizierungsprozesse nach DGNB laufen beispielsweise im Schönhof-Viertel in Frankfurt, welches derzeit entwickelt wird. Zwei weitere Projekte sind abgeschlossen und zertifiziert; der GustavsHof in Offenbach beispielsweise wurde mit dem NaWoh-Gütesiegel ausgezeichnet.



## **Erfolgskontrolle (Wirksamkeitsüberwachung)**

**GRI 3-3 e.**

Die von den Standards GRI 301 und GRI 306 verlangten Indikatoren erfassen wir noch nicht in der geforderten Detailtiefe. Wir planen allerdings, im Zuge der CSRD-Vorbereitung intensiv zu prüfen, welche Details wir dazu künftig berichten werden.

Grundsätzlich erfassen wir keine Baustellenabfälle, da die Entsorgung durch Fremdfirmen erfolgt. Eine Ausnahme bilden schadstoffbelastete Materialien, mehr dazu in der → **Kennzahlentabelle** im Abschnitt zur Kreislaufwirtschaft.

Unternehmensweit wird der Müll in Verpackung, Papier und Restmüll getrennt; für elektronische Kleingeräte standen separate Sammelbehälter zur Verfügung. Ein Drei-Jahres-Vergleich von Restmüll, Papier- und Wasserverbrauch findet sich in der genannten Kennzahlentabelle.

Die Erfassung der Abfallmengen der Mieterschaft ist nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand zu leisten, da zahlreiche kommunale und private Entsorgungsunternehmen mit der Müllabfuhr beauftragt sind. Lediglich der Wasserverbrauch des Wohnungsbestandes ist in der oben verlinkten Kennzahlentabelle erfasst.



● Mit Gebäudeschadstoffen gehen wir proaktiv um. Bereits im Jahr 2022 erfolgte eine Aktualisierung des Prozesses „Schadstofferkundung, Sanierung und Dokumentation bei Instandhaltung und Mieterwechsel“; im Berichtsjahr gab es eine Auswertung der Schadstoffuntersuchungen: Die Anzahl der untersuchten Wohneinheiten ist von 2019 bis 2022 von sieben auf 74 gestiegen. Vergleicht man diesen Wert mit den Vorjahren, so wurden im Jahr 2022 so viele Wohneinheiten untersucht wie in den Jahren 2019 bis 2021 zusammen. Mit den Fachingenieuren, die bei uns im Gewerk Schadstoffsanierung arbeiten, vereinbaren wir alle zwei Jahre Festpreise; im Berichtsjahr legten wir diese für die Jahre 2024 und 2025 fest.

2023 löste ein SAP-Schadstoffkataster das bisherige Gebäudeschadstoff-Kataster ab, das nicht mehr den wachsenden Anforderungen gerecht wurde. Im neuen Schadstoffkataster können mehrere Schadstoff-Maßnahmen zu einem Gebäude und zu einzelnen Wohneinheiten dokumentiert werden. Neu erworbene Gebäude sind sofort über das SAP-Schadstoffkataster aufrufbar. Es können Erkundungsgutachten und Sanierungsdokumentationen aufgerufen werden. Es gibt Filter für die Erstellung von Statistiken und Auswertungen. Schadstoffmaßnahmen in Wohneinheiten und in ganzen Gebäuden sind klar voneinander getrennt.



## Auswertung verschiedener Quellen (Einbindung von Interessengruppen)

GRI 3-3 f.

Beim Thema Kreislaufwirtschaft ist der Austausch mit Fachleuten sowie anderen Wohnungsbauunternehmen innerhalb der IW.2050 oder Verbänden entscheidend. Im Zuge unseres Nachhaltigkeitsstrategieprozesses werten wir regelmäßig verschiedene Quellen aus. Im Berichtsjahr war das unter anderem der 2023 beschlossene Klimaplan des Landes Hessen, der als eines von 10 Handlungsfeldern die Kreislaufwirtschaft ausdrücklich benennt. Darüber hinaus orientieren wir uns an den Handlungsempfehlungen, die das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), in seiner Schrift „Klimaangepasste Gebäude und Liegenschaften“ gibt.

Diese Themen formuliert auch der **GdW Branchenbericht zu Wohntrends 2040**, der folgende Prognose abgibt: „Bei der Modernisierung von Gebäuden und der Quartiersentwicklung wird darüber hinaus der grauen Energie zukünftig eine deutlich höhere Bedeutung zuteilwerden. Das Recycling sowie die Wiederverwertung von Baumaterialien, was heute noch sehr aufwendig ist und als Hindernis erachtet wird, wird vor dem Hintergrund knapper Ressourcen und steigender Transportkosten im Jahr 2040 eine ganz andere Bewertung erfahren.“



# Schutz der Umwelt & Biodiversität

---

## Handlungsfelder

**HF 1:** Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement/  
Energetische und soziale Quartiersentwicklung

**HF 2:** Nachhaltigkeit in Bau und Betrieb

**HF 4:** Nachhaltige Stadtentwicklung

## GRI-Standards

**GRI 304 | Biodiversität**

**GRI 3-3 | Management des wesentlichen Themas**

# Grüne Lunge im urbanen Raum

In Deutschland leben über 80 % der Menschen in Städten und Ballungsräumen. Dies betont umso mehr die wachsende Wichtigkeit von Grün- und Freiräumen in urbanen Zonen. Diese naturnahen Areale sind von großem Wert für die Erhaltung und Förderung der biologischen Vielfalt. Die Existenz von vielfältigen Pflanzen- und Tierarten inmitten urbaner Strukturen trägt zum Klimaausgleich bei und unterstützt die natürlichen Wasser- und Stoffkreisläufe in Siedlungsgebieten. Durch gezielte Maßnahmen zur Steigerung der Biodiversität in Städten – wie etwa die Anlage von Blühstreifen, die Schaffung von Nistplätzen für Vögel und Insekten sowie die Integration von einheimischen Pflanzenarten in die Stadtgestaltung – wird nicht nur das ökologische Gleichgewicht gestärkt, sondern auch die Lebensqualität der Stadtbewohner nachhaltig verbessert. Zudem mildern die Maßnahmen zur Erhaltung der Biodiversität auch Folgen des Klimawandels ab.



## Einsatz für Natur in der Stadtentwicklung (Auswirkungen)

GRI 3-3 a.  
GRI 3-3 b.

Seit der Einführung unserer Biodiversitätsrichtlinie im Jahr 2015 hat sich unser Unternehmen kontinuierlich für den Erhalt der Biodiversität eingesetzt. In unserer jüngsten Materialitätsanalyse haben wir diesen Bereich noch stärker unter dem Aspekt des Umwelt- und Biodiversitätsschutzes beleuchtet.

Jede unserer Unternehmensaktivitäten, von Neubauprojekten bis zur Pflege von Grünflächen, bezieht Aspekte des Natur- und Artenschutzes ein. Besonders durch Neubauten sehen wir uns mit der Herausforderung konfrontiert, negative Einflüsse auf Flora und Fauna zu minimieren. Hierbei ist vor allem die Bodenversiegelung, eine nachhaltige Auswirkung auf die Biodiversität, ein Kernanliegen. Grüne Strukturen sind im urbanen Raum menschlichen Einflüssen direkt ausgesetzt; wie etwa Schadstoffen oder verdichteten und salzhaltigen Böden. Dadurch ist die Verletzbarkeit von Pflanzen in Städten besonders hoch. Durch intelligente Stadtentwicklung und die Nachverdichtung von Innenstadtbereichen bemühen wir uns, diesen Effekt so gering wie möglich zu halten.

Durch unseren Bestand von über 60.000 Mietwohnungen tragen wir als Unternehmen der Wohnungswirtschaft zur Umweltverschmutzung in den Bereichen Luft, Wasser und Boden bei. Unser Engagement für den Schutz und die Wiederherstellung von Biodiversität trägt zu einer gesunden und attraktiven Wohnumgebung bei. Bau- und Abrissarbeiten führen wir mit größter Sorgfalt durch, um Schadstoffbelastungen der Böden zu vermeiden. Die Biodiversität zu ignorieren, schädigt nicht nur die Umwelt, sondern könnte auch zu Vermögens- und Reputationsverlusten führen, sowie zu Konflikten mit unserer Mieterschaft und anderen Stakeholdern.

Die Förderung von Biodiversität und natürlichen Lebensräumen steht somit nicht nur für ökologische Verantwortung, sondern auch für die Qualität und

Attraktivität, die wir unseren Mietern bieten wollen. Wir sehen es als unsere Pflicht, nicht nur Wohnraum zu schaffen, sondern auch aktiv zur Schonung und Verbesserung unserer Umwelt beizutragen.



## Grüner Wohnen: Unser Engagement für Biodiversität in der Stadtentwicklung (Maßnahmen)

GRI 3-3 d.

Richtlinien und Verpflichtungen (GRI 3-3 c.) zu Biodiversität/Umweltschutz befinden sich im

→ **Kapitel zu den allgemeinen Angaben unter GRI 2-23.**

Im Zuge unseres Strategieprozesses haben wir zum Themenkomplex Umweltschutz und Biodiversität folgende Aspekte identifiziert: Vermeidung/Reduktion der Bodenversiegelung, Vermeidung/Verringerung der Verschmutzung von Wasser, Luft und Böden, Wassermanagement (Senken des Frischwasserverbrauchs, Nutzung von Regenwasser), Schadstoffmanagement (Altlasten), Beitrag zum Schutz, Erhalt und Wiederaufbau der Biodiversität. Konkrete Maßnahmen haben wir wie folgt beschlossen:



ZIELE (STRATEGISCH / OPERATIV)	MASSNAHMEN + MEILENSTEINE	ZEITHORIZONT / ZIELSTATUS
Vorbereitung auf Berichtspflicht gemäß CSRD/ESRS E2, 3, 4	Vorbereitung eines Freiflächenentwicklungskonzepts	Bis Q2/2024
Vorbereitung auf Berichtspflicht gemäß CSRD/ESRS E2, 3, 4	Prüfung möglicher ergänzender Maßnahmen zur Regenrückhaltung und -versickerung über die baurechtlichen Anforderungen hinaus	Bis Ende 2025
Vorbereitung auf Berichtspflicht gemäß CSRD/ESRS E5	Maßnahmenplanung zur Förderung von Biodiversität in Außenanlagen (Blühwiesen, Nistkästen, Insektenhotels)	Fortlaufend



In der Entwicklung, Planung, Errichtung und Verwaltung unserer Immobilienprojekte legen wir großen Wert auf den Schutz der Natur und der Artenvielfalt. Das heißt für uns, dass wir Möglichkeiten zur Förderung der biologischen Vielfalt systematisch untersuchen, entsprechende Maßnahmen umsetzen und die Nutzer unserer Immobilien in diesen Prozess einbinden. Bei der Gestaltung von Freiflächen verfolgen wir einen ganzheitlichen Ansatz, der darauf abzielt, die lokale Biodiversität zu schützen und zu verbessern. Dabei setzen wir bevorzugt auf zertifizierte Materialien und Baustoffe, die ebenfalls unter dem Aspekt der Biodiversität geprüft werden. Zur weiteren Planung ist die Erstellung eines Freiflächenkonzepts bis Ende 2024 in Arbeit. Mithilfe von Planungs-, Management- und Förderinstrumenten der Landschafts- und Freiraumplanung ist es für Kommunen möglich, die Entwicklung und Gestaltung von Grünflächen in Städten zu gestalten.

Im Hinblick auf die geschäftliche Bedeutung dieser Thematik verzeichnen wir eine Stagnation unseres 'Biodiversitätsfußabdrucks'. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass wir den Beginn neuer Bauprojekte ausgesetzt haben und unsere Grundstücke selten auf unberührten Flächen liegen, sondern meistens in bereits bebauten Innenstadtbereichen.

Die Anzahl der im Bau befindlichen Wohneinheiten stieg im Berichtsjahr leicht auf 1.777 (Vorjahr: 1.626 Wohn einheiten). Die Neubauquote lag unverändert bei 0,92 %. Bereits begonnene Neubauprojekte werden bis zu ihrem Abschluss weitergeführt. Im zurückliegenden Geschäftsjahr haben wir neue Flächenversiegelungen nahezu vollständig vermieden. Bei den bereits bestehenden Außenanlagen legen wir Wert darauf, Blühwiesen anstelle von herkömmlichem Rasen anzulegen und Strukturen wie Fledermausquartiere und Insektenhotels zu schaffen, um die biologische Vielfalt zu stärken (siehe weiterführende Details unten). Des Weiteren ist uns der Erhalt alter Baumbestände ein wichtiges Anliegen. Infolgedessen berücksichtigen wir den Artenschutz bei der Planung neuer Bauprojekte stets auch als finanzielles Risiko.



## **Wassermanagement**

In Bezug auf das Management von Wasserressourcen in Außenbereichen liegt der Schwerpunkt insbesondere auf der Minderung des Verbrauchs von Trinkwasser. Die Herausforderung der Wasserversorgung hat sich wegen der häufig sehr trockenen Sommer auch in unseren Breiten zu einem dringlichen Thema entwickelt. Daher betrachten wir auch den potenziellen Verlust von Bäumen auf unseren Grundstücken als Risiko. Unser Ziel ist es, verstärkt Regenwasser für Bewässerungszwecke einzusetzen und dadurch den Gebrauch von Trinkwasser zu reduzieren. Laut dem Klimaplan Hessen soll Regenwasser verstärkt zurückgehalten und gespeichert werden, um es für die Neubildung des Grundwassers, zur Verdunstung und die Vegetation zu nutzen.

Mit einem app-basierten Pilotprojekt zum Sammeln von Regenwasser spart

die NHW bei der Bewässerung ihrer Grünanlagen wertvolles Trinkwasser. Bei dem neuen Bewässerungssystem läuft Regenwasser vom Dach durch Fallrohre in einen Wassercontainer. Eine Regenwasserverteilungs-App zeigt den Kolleginnen und Kollegen des Freiflächenmanagements, wo die Container stehen und wie hoch der jeweilige Füllstand ist. Ein Spezial-LKW saugt dann mit einer Pumpe das Regenwasser aus den Behältern und bringt es zu den Grünflächen im jeweiligen Quartier. Sieben Container stehen mittlerweile in drei Quartieren der NHW.

Am Andreasplatz in Höchst wurde eine neue Regentonne mit einem Fassungsvermögen von 400 Litern installiert. Sie ist bundesweit eine der ersten Regentonnen im öffentlichen Raum und hat somit Modellcharakter. Durch die neue Regenwassertonne fließt das Regenwasser nicht mehr ungenutzt in die Kanalisation, sondern wird unter anderem für ein Urban-Gardening-Projekt genutzt. Im Laufe des Jahres 2024 sollen zwei weitere Tonnen zum Einsatz kommen.

Unser übergeordnetes Ziel ist es, die Verunreinigung von Wasser, Luft und Erde so weit wie möglich zu verhindern oder zumindest zu verringern. Ein ausgeklügeltes Schadstoffmanagement spielt hierbei eine zentrale Rolle, beispielsweise bei der Handhabung von kontaminiertem Material während Abrissarbeiten. Weiterführende Informationen finden sich im **Kapitel „Kreislaufwirtschaft“**.

Die Unternehmensgruppe arbeitet daran, bis Ende des Jahres 2025 ein Wassermanagement für alle Liegenschaften der NHW zu etablieren, das für die Reduktion des Frischwasserverbrauchs und die verstärkte Nutzung von Regenwasser sorgt.



### **Biodiversität erhalten und fördern**

Unsere Biodiversitätsrichtlinie beschreibt unseren Beitrag zum Erhalt und zur Wiederherstellung der Artenvielfalt im Rahmen unserer Immobilienentwicklung und -verwaltung. Dies manifestiert sich darin, dass wir für jedes einzelne Projekt das Potenzial zur Förderung der Biodiversität sorgfältig prüfen und geeignete Maßnahmen ergreifen, mit dem Ziel, eine standortspezifische biologische Vielfalt zu gewährleisten oder herzustellen.

Ferner legen wir Wert auf den Einsatz zertifizierter Materialien und Baustoffe, deren Einfluss auf die Biodiversität ebenfalls geprüft wird.

Im Umgang mit unseren Anlagen und Freiflächen verzichten wir grundsätzlich auf den Einsatz von Herbiziden und Insektiziden. Unser Bestreben ist es, durch unsere Unternehmensaktivitäten keine geschützten Arten direkt in Gefahr zu bringen. Unsere Unternehmensgruppe ist eine Selbstverpflichtung zur biologischen Vielfalt mit dem Land Hessen eingegangen, um diesem Anspruch gerecht zu werden. Nach jeder Modernisierung oder Neuerstellung eines Bauwerks rüsten wir unsere Gebäude standardmäßig mit Nistkästen für Mauersegler und Fledermäuse aus. Hierbei kooperieren wir mit dem Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND).

Der NABU geht von einer langfristigen Wirksamkeit der Nistplätze aus. Diese werden grundsätzlich angenommen, wobei jährliche Schwankungen erfolgreicher Bruten die Norm darstellen. Die Frankfurter Mauersegler-Initiative kontrolliert regelmäßig einige Standorte und veröffentlicht dies in ihrem Jahresbericht. Eine eigene Kontrolle der Brutkästen durch die NHW erfolgt nicht. Die NHW-Patenschaft für sechs Bienenvölker lief im Berichtszeitraum aus.



### **Lebensräume ökologisch entwickeln**

Zur ökologischen und sozialen Aufwertung von Wohn- und Lebensräumen unterstützt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt Entwicklungsprojekte für Städte, Gemeinden und private Träger. Das Dienstleistungsportfolio erstreckt sich von der Verwaltung und Lenkung städtischer Entwicklungsprozesse, inklusive der Treuhänderfunktion und des Fördermittelwesens, bis hin zu Revitalisierungskonzepten für ungenutzte Flächen, Vorhaben zur ökologischen Aufbereitung von Freiräumen und Klimaschutzinitiativen. Unter der Marke ProjektStadt fasst die Unternehmensgruppe ihre Expertise in Sachen Stadtentwicklung zusammen.

Die Expertenteams unterstützen die Städte und Gemeinden auch bei der Beantragung von Förderungen; Daten dazu finden sich in der Kennzahlentabelle. Im Jahr 2023 konnten knapp 34 Millionen Euro an Fördergeldern für die betreuten Projekte akquiriert werden. Jeder geförderte Euro generiert im Durchschnitt bis zu sieben Euro an weiteren privaten und öffentlichen Investitionen, was eine Gesamtinvestitionssumme von knapp 240 Millionen Euro ausmacht, die im Jahr 2023 durch die Initiative der ProjektStadt angestoßen wurden.

Ein herausragendes Beispiel dafür ist die „Klimainsel Kelsterbach“. Hier entstehen neue Grünflächen und Erholungsräume. Aus einer unattraktiven Kreuzung ist ein begrünter Kreisverkehr geworden; rund 80 neue Bäume wurden hier gepflanzt. Für das Quartier wurde die Stadt Kelsterbach gemeinsam mit der ProjektStadt | Integrierte Stadtentwicklung beim

Wettbewerb der hessischen Klima-Kommunen in der Kategorie „Klimaanpassung“ ausgezeichnet. Die Maßnahmen zur Anpassung zeigen eine große Bandbreite und tragen zur Resilienz der Stadt bei. So wurde das Ziel gesetzt, 1.000 klimatolerante Bäume im Zeitraum der Förderung zu pflanzen. Darüber hinaus erhalten Immobilieneigentümer eine Förderung bei der Begrünung von Dächern, Fassaden oder Flächen. Bereits ein einzelner Baum hat Einfluss auf die Strahlungsbilanz von Fassaden und verringert deren Aufheizung. Auch bei der angepassten Erneuerung von Spielplätzen wurde die Verwendung nachhaltiger Materialien sowie die natürliche Beschattung in der Planung berücksichtigt. Für die nächsten Jahre sind weitere Projekte geplant, wie zum Beispiel Mikro Parks zur Erweiterung der grünen Infrastruktur und zum Ausbau der Klimainsel in der Stadt.



## Transparenter Einsatz für die Umwelt (Wirksamkeitsüberwachung)

GRI 3-3 e.

Grundsätzlich haben wir den Anspruch quantifizierbarer Biodiversitätsziele in unserer dazugehörigen Richtlinie formuliert und die entsprechenden Kennzahlen in unserem Erfassungssystem angelegt (GRI 304-1 bis GRI 304-4). Tatsächlich konzentrieren wir uns derzeit noch vornehmlich auf die Aktivitäten und die Erfolgsbilanz unserer Stadtentwicklungsmarke ProjektStadt sowie weitere eigene Indikatoren. Alle Kennzahlen finden sich in der **Kennzahlentabelle** im Abschnitt zu Umweltschutz / Biodiversität.



## Biodiversität als Gemeinschaftsaufgabe (Einbindung von Interessengruppen)

GRI 3-3 f.

Bei unserer Stakeholder-Befragung im Rahmen des Nachhaltigkeitsstrategieprozesses 2023 befragten wir den BUND Hessen und nutzten die Beteiligungsplattform „Frankfurt fragt mich“ (ffm.de). Die Interessengruppen äußerten sich wie folgt: Wohnungsunternehmen sollten auf ihren Freiflächen Biodiversität schützen (durch nicht gemähte Wiesen, Verzicht auf Pestizide, Fassaden- und Dachbegrünung, Erhalt von alten Baumbeständen). Die Anlage solcher Grünflächen habe auch eine Vorbildfunktion in den Quartieren. Dies bestätigt auch die Auswertung des Landesprogramms **„Nachhaltiges Wohnumfeld – Konzepte und Baulanddialog“**: Neue Wohnquartiere sollten zur Sicherung der Biodiversität beitragen, was bei der Gestaltung von Anfang an berücksichtigt werden müsse. Die Befragungsergebnisse bestärken uns darin, unsere Strategie zur Biodiversität weiterzuentwickeln.

Als erste Schritte haben wir Folgendes angedacht:

- Anfertigung eines Kriterienkatalogs für das Wassermanagement während baulicher Nachverdichtungen
- Ermittlung des Potenzials für Regenwasserbewirtschaftung im Bestand und Wiederverwendung von Grauwasser
- Ermittlung des Potenzials zur Flächenentsiegelung
- Weitere Maßnahmenplanung zur Förderung von Biodiversität in unseren Außenanlagen



### Weiterentwicklung unserer Biodiversitätsstrategie

In unsere Strategieentwicklung beziehen wir die Ergebnisse folgender Forschungsarbeit ein: **„BfN Schriften 563 – Schutz und Weiterentwicklung der biologischen Vielfalt im Rahmen der integrierten Stadtentwicklung unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der deutschen Städtebauförderung“**.

Diese hat unsere Marke ProjektStadt gemeinsam mit dem Institut Wohnen und Umwelt (IWU) in Darmstadt und dem Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V. Dresden (IÖR) auf den Weg gebracht. Die Forschungsarbeit widmete sich der Frage: Wie verankert man Schutz und Weiterentwicklung biologischer Vielfalt bei der Stadtentwicklung, und zwar als Querschnittsaufgabe auf kommunaler Ebene?

Die zentrale Empfehlung der Studie lautet: „Biologische Vielfalt ist als eigenständiges Handlungsfeld in der Stadtentwicklung zu verankern. Eine Gleichstellung mit den Themen Klimaschutz und Klimaanpassung ist anzustreben.“ Als wesentliches Thema haben wir Biodiversität schon seit Jahren auf der Agenda; in der Rangfolge unserer 2022 durchgeführten Materialitätsanalyse steht es auf Rang 10, direkt hinter dem Thema Klimaanpassung (Rang 9). Der Klimaschutz rangiert auf Platz 1.

Eine weitere wichtige Schlussfolgerung ist: „Die Entwicklung der biologischen

Vielfalt ist von der Förderung des Stadtgrüns abhängig. Allerdings bedeutet die Förderung von Stadtgrün nicht automatisch Förderung von biologischer Vielfalt.“ In diesem Zusammenhang stelle sich auch die Frage, so das Studienteam, welche Art von biologischer Vielfalt in Innenstädten von Bedeutung und deswegen zu fördern sei. Nötig dafür sei es, Problemgebiete zu identifizieren und gute Konzepte zur Förderung der biologischen Vielfalt umsetzen zu können.

Was die Geschäftsrelevanz betrifft, so sehen wir, dass mehr Stadtgrün, verbunden mit naturschutzorientierter Pflege, einen höheren Pflegeaufwand für unser Unternehmen bedeutet. Wir stimmen damit überein, dass die enge Verzahnung aller Beteiligten vor Ort nötig ist, um Biodiversitätsförderung konzeptionell zu entwickeln und umzusetzen.

Im Zuge dessen kommt laut Studie auch die Städtebauförderung als eines der wichtigsten Finanzierungsinstrumente ins Spiel. Diese verfügt über vielfältige Schnittstellen und Finanzierungsmöglichkeiten für die Umsetzung von Naturschutzziele. Konkret soll das Programm „Zukunft Stadtgrün“ stärker mit den Belangen der Diversitätsförderung verknüpft werden.

Im Berichtsjahr tagte zudem die Landesgruppe Hessen Rheinland-Pfalz Saarland der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL) in den Räumen der NHW. Der Einladung zur Fachdiskussion waren auch rund 30 Interessierte aus Politik, Verwaltung, Verbänden, Hochschulen und Unternehmen gefolgt. Die DASL ist ein Zusammenschluss von Fachleuten und verfolgt das Ziel, Städtebau und Landesplanung in Wissenschaft und Praxis zu fördern.



# Sozialverträgliches Wohnen

---

## Handlungsfelder

**HF 1** Nachhaltigkeit im  
Immobilienmanagement/  
Energetische und soziale  
Quartiersentwicklung

**HF 2** Nachhaltigkeit in Bau und  
Betrieb

---

## GRI-Standards

**GRI 3-3 | Management des  
wesentlichen Themas**

**GRI 3-3 | Eigene Kennzahlen**

**GRI 2-29: Ansatz für die  
Einbindung von Stakeholdern**



## Gemeinschaft stärken, Wohlgefühl schaffen

Durch unsere erschwinglichen Mieten sowie verschiedenen Sozialleistungen, die über die bloße Vermietung hinausgehen, spielt die soziale Wohnungswirtschaft eine entscheidende Rolle bei der Förderung des Gemeinwohls, der sozialen Kohäsion und des Friedens in Deutschland. Zudem berücksichtigen wir in unseren Planungen für Neubau und Sanierungen den demografischen Wandel sowie die Bedürfnisse hinsichtlich Wohnqualität und ökologischer Nachhaltigkeit. Unter dem Aspekt des sozialverträglichen Wohnens fallen auch Initiativen, die Schutz vor Diskriminierung oder auch klimatischen Extremen bieten.

*Um sozialverträgliches Wohnen bei der NHW umfassend beurteilen zu können, muss es im Zusammenhang mit folgenden drei Kapiteln gesehen werden: → **Klimaanpassung**, → **Diversität, Gleichberechtigung und Inklusion** sowie → **Kommunikation und gesellschaftliches Engagement**.*



## Förderung des sozialen Friedens (Auswirkungen)

GRI 3-3 a.  
GRI 3-3 b.

Unser Unternehmen wird aufgrund seiner Verantwortung gegenüber der Gesellschaft als ein Pfeiler des Gemeinwohls betrachtet. Dies ermöglicht uns, einen positiven Einfluss auf die Gesellschaft auszuüben, etwa durch unsere Preisgestaltung: Im Einklang mit unserem gesellschaftlichen Auftrag sorgen wir dafür, dass die Mieten auf einem sozial akzeptablen Niveau bleiben. Dadurch tragen wir zur Entspannung des Mietniveaus in den Städten und Gemeinden bei. Besonders achten wir auf die effiziente Nutzung von Wohnflächen. Durch die Bereitstellung von kleinen, aber optimal konzipierten Wohnungen unterstützen wir das Konzept des suffizienten Wohnens – das Leben auf genügend großem Raum. Dennoch wird der Beitrag, den wir zur Gesellschaft leisten, unserer Meinung nach häufig unterschätzt. Trotz des eindeutigen Nutzens für das Gemeinwohl sehen wir uns mit Kürzungen bei Fördermitteln konfrontiert; weitere Einzelheiten hierzu finden sich im Kapitel über **Klimaschutz**. Ein Problem stellt die nur begrenzte Flexibilität unseres Wohnungsbestands im Hinblick auf den demografischen Wandel dar. Nicht jedes Gebäude lässt sich ohne Barrieren oder zumindest barrierearm gestalten. Die Mehrheit unserer Wohnungen ist aktuell nicht barrierefrei zugänglich, da etwa 90 % einen Halbgeschossversatz aufweisen, so dass selbst ein kostenintensiver Anbau von Aufzügen ans Treppenhaus nur auf die Zwischengeschosse führen würde. Diese eingeschränkte Flexibilität ermöglicht bei der Vertikalerschließung der Bestandsgebäude zumeist keine Barrierearmut mit vertretbarem Aufbau. Bei Bedarfen der Mieter können wir uns somit oftmals nur auf die Barrierearmut innerhalb der Wohnungen fokussieren.

Ein weiteres signifikantes Risiko besteht in der Herausforderung, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten, während wir uns gleichzeitig an den Klimawandel anpassen und erneuerbare Energielösungen implementieren.

Durch die im sozialen Kernauftrag und in Regularien begründeten Mietbegrenzungen sind die Investitionen in den Bestand über lange Jahre gebunden. Die externen ökonomischen Bedingungen machen zudem Neubaumaßnahmen über die in der Planung und Realisierung befindlichen Projekte hinaus momentan in der gesamten sozialen Wohnungswirtschaft kaum noch möglich. Es stellt sich aktuell die Frage nach der Rentabilität des Bauens und der Bestandsentwicklung unter Berücksichtigung sozialer Aspekte.

Die Branche steht zudem grundsätzlich vor dem Risiko einer Minderung von Ertrag und Wert, sollten die heute gebauten Neubauten den zukünftigen Anforderungen nicht entsprechen. Die Aufgabe für Wohnungsbaugesellschaften liegt darin, den Neubau langfristig unter wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Gesichtspunkten ausgewogen zu realisieren.

Auf die Einhaltung unserer Betreiberpflichten legen wir besonderen Wert. Denn betriebliche Risiken könnten entstehen, falls es zu einer Verletzung der Betreiberpflichten käme. Aus dem Nichtbeachten dieser Verantwortlichkeiten könnten Risiken für das Unternehmen und Dritte entstehen, die unsere Reputation gefährden, Kosten und Vermögensschäden nach sich ziehen und möglicherweise zu rechtlichen Konsequenzen führen, einschließlich persönlicher Haftung im Zivil- und Strafrecht. Ebenso kann eine unzulässige Benachteiligung oder Diskriminierung von Mietern zu Grundrechtsverletzungen führen, was unseren Ruf schädigen, Unruhe unter den Mietern stiften oder Schadensersatzforderungen nach sich ziehen könnte. Deshalb ist es insbesondere für soziale Vermieter entscheidend, auf die Ordnungsmäßigkeit dieser Geschäftsprozesse zu achten.



## Zukunft gestalten: Unsere Rolle in der Bau- und Immobilienbranche (Maßnahmen)

GRI 3-3 d.

*Richtlinien und Verpflichtungen (GRI 3-3 c.) zum sozialverträglichen Wohnen finden sich im **Richtlinien-Kapitel**.*

Unser Aufgabenspektrum ist umfassend gestaltet. Im Kern steht die Bereitstellung von erschwinglichem Wohnraum, der mit Blick auf die Klimaziele bei Erneuerung der Heizanlagen auch den Zugang zu erneuerbaren Energien umfasst. Des Weiteren liegt unser Augenmerk auf der Gesundheit und Sicherheit der in unseren Objekten lebenden Personen. Dies beinhaltet barrierearmes bzw. barrierefreies Wohnen (nähere Ausführungen im Kapitel über **Diversität**) sowie Unterstützungsangebote für Senioren oder Menschen mit Behinderungen. Dritter Punkt ist die Schlüsselposition unseres Unternehmens in der Umgestaltung der Bau- und Immobilienwirtschaft hin zu einer zukunftsfähigen Wohnraumgestaltung. In diesem Kontext sind wir Teil der Initiative Wohnen.2050 e.V. (IW.2050); weitere Einzelheiten hierzu im → **Kapitel zur Strategie**.



### **Begrenzung der Mietkosten**

Als sozial engagiertes Wohnungsunternehmen verpflichten wir uns zur Aufrechterhaltung erschwinglicher Mietpreise. Im Jahr 2018 beschloss die Gesellschafterversammlung der Nassauischen Heimstätte eine Mietstrategie für die Jahre 2019 bis 2023, die eine faire und sozial ausgewogene Begrenzung der Mietsteigerungen vorsieht. Familien mit niedrigem bis mittlerem Einkommen **profitierten** von einer Begrenzung der Mietpreisanstiege auf 1 % pro Jahr. Diese Regelung betraf im **Jahr 2023 durchschnittlich 50 %** der Mietverhältnisse in nicht öffentlich geförderten Wohnungen. Zur Umsetzung dieser Maßnahme verzichteten die Gesellschafter auf Dividendenausschüttungen.

Für andere Mietende gilt die Hessische Mieterschutzverordnung, welche die Mieterhöhungen auf höchstens 15 % begrenzt. So erweitert die Nassauische Heimstätte die landesweit geltende Kappungsgrenze auf all ihre Standorte.

Ebenso wurde die Umlage der Modernisierungskosten von gesetzlich erlaubten 8 % auf maximal 6 % reduziert, wobei die NHW in der Praxis meist nur 2 bis 4 % der umlegbaren Kosten an die Mieter weitergibt. Zudem haben die Gesellschafter beschlossen, den Anteil geförderter Wohnungen in Neubauprojekten auf durchschnittlich 30 % zu erhöhen. Bei etwa 2.000 Wohnungen, deren Bindungsfrist bis Ende 2023 ausläuft, verlängerte die NHW die Belegrechte freiwillig um weitere zehn Jahre.

Bei Neubauvorhaben nehmen wir den lokalen oder regionalen Bedarf an Wohnraum verschiedener Nachfragegruppen in den Blick.

Wir passen unseren Bestand bedarfsgerecht an, ohne dabei ökonomische Aspekte außer Acht zu lassen. Die Gesundheit und Sicherheit aller am Bau Beteiligten sowie der späteren Nutzer haben während der Planungs- und Bauphase oberste Priorität. In diesem Kontext weisen wir auch auf das Thema Arbeitssicherheit im Kapitel über **Arbeitsbedingungen** hin.



## Verantwortung für Wohnimmobilien

Um unserer Verantwortung für die Sicherheit von Wohngebäuden, Anlagen und Liegenschaften nachzukommen, führen wir regelmäßige Sicherheitsprüfungen durch, inklusive der gesetzlich erforderlichen Kontrollen, mindestens einmal pro Jahr durch Begehungen, entweder durch unser internes Personal oder beauftragte Dritte. Diese identifizieren und bewerten Mängel und sorgen für deren Behebung; die Ergebnisse werden dokumentiert. Wir stellen allen Mietparteien notwendige Informationen für einen sicheren und verantwortungsbewussten Umgang zur Verfügung.

Die Einhaltung unserer Pflichten zur Verkehrs- und Betriebssicherheit ist essenziell für den sicheren Betrieb und die langfristige wirtschaftliche Nutzung unseres Immobilienportfolios. Dazu gehören regelmäßige Kontrollen und ein breites Spektrum an Sicherheitsmaßnahmen, von der Abfallentsorgung bis zum Schutz vor Naturkatastrophen, was wiederum den Bogen zum wichtigen Thema der Klimaanpassung schlägt.



## Unterstützung für Mietende

Zur Unterstützung älterer Menschen oder solcher mit Behinderung arbeiten wir mit der Dienste im Quartier GmbH zusammen. Unter der Marke Wohn-Service-Team bietet diese exklusiv für die NHW-Mieterschaft haushaltsnahe Dienstleistungen an, wie Haushaltsreinigung, Einkäufe oder Begleitung zu Arztbesuchen.

Für das Sozialmanagement in den Quartieren, das ein breites Spektrum von Aktivitäten umfasst, stellt die Unternehmensgruppe jährlich ca. 1,2 Mio. EUR bereit – ohne Personalkosten. Weitere Angebote der NHW umfassen einen kostenlosen Reparaturservice, Beratung bei Mietrückständen, Carsharing und E-Lastenräder.

Zudem evaluieren wir regelmäßig in Zusammenarbeit mit dem

Wohnungsamt Frankfurt Möglichkeiten, um von Wohnungslosigkeit bedrohten Personen Wohnraum anzubieten. Im Zentrum stehen Menschen, die aufgrund spezieller Lebensumstände ihre Wohnung verloren haben.

Außerdem bieten wir verschiedene Beschwerdemöglichkeiten an, die im Kapitel zum **ethischen Wirtschaften/Compliance** dargelegt sind. Weiterhin halten wir über verschiedene Kanäle Kontakt zu unserer Mieterschaft, mit weiterführenden Informationen im Kapitel zur **Diversität, Gleichberechtigung und Inklusion**.

ZIELE (STRATEGISCH / OPERATIV)	MASSNAHMEN + MEILENSTEINE	ZEITHORIZONT / ZIELSTATUS
Soziales Engagement messbar machen	Bericht über den Sozialbeitrag der NHW und dessen Weiterentwicklung bzw. Fortschreibung	Fortlaufend

### Ausgezeichnet sozial

Die NHW hat den Deutschen Nachhaltigkeitspreis für Unternehmen (DNP) in den Kategorien Immobilienwirtschaft und Bauträger gewonnen und ist somit das erste Unternehmen, das in zwei Kategorien geehrt wurde. Die Auswahl durch eine Jury von 150 Mitgliedern basierte auf der Führungsrolle der NHW in der nachhaltigen Transformation ihrer Branche, ihren Bemühungen für den Klimaschutz, ihrem gesellschaftlichen Beitrag, der Konzentration auf bezahlbaren Wohnraum und sozialem Engagement durch Initiativen wie Housing! for Future und Hochschulpreise.

Der DNP, zum 16. Mal vergeben und von der Stiftung Deutscher Nachhaltigkeitspreis in Kooperation mit der Bundesregierung ausgerichtet, zielt darauf ab, beispielhafte Beiträge zur nachhaltigen Zukunft zu prämiieren und wichtige Akteure zum Wandel zu motivieren. Die NHW wurde auch von der Financial Times und Statista zum Europe's Climate Leader 2023 gekürt. In diese Liste werden nur die Unternehmen aufgenommen, die von 2016 bis 2021 ihre Emissionsintensität im höchsten Maße verringert haben. Darüber hinaus hat die NHW den ESG Transparency Award im PRÄDIKAT-Status für herausragende Nachhaltigkeitsberichterstattung erhalten, wobei sie nicht nur gesetzliche Anforderungen erfüllt, sondern auch den Schutz von Mensch und Umwelt priorisiert.

In Kassel vermietet die NHW an den Verein Verbund e. V., der die Einrichtung 180 GRAD betreibt, zwei Wohnungen. Hier leben junge Menschen im Alter von 16 bis 21 Jahren in einem Ein-Personen-Haushalt. 180 GRAD tritt dabei als Kooperationspartner und Mieter auf. 180 GRAD arbeitet mit pädagogischen Fachkräften im Bereich Kinder- und Jugendpsychotherapie, Anti-Aggressivitätstraining, Coolnesstraining, Konfliktmanagement und Gewaltprävention. Die Strukturen werden mit den jungen Menschen gemeinsam ermittelt. Im Mittelpunkt der Betreuung steht die Entwicklung und nicht ihr problematisches Verhalten. Als Identifikationsfiguren für unsere Mieterkinder wurde vor sieben Jahren die Power Bande ins Leben gerufen. Die Power Bande, das sind die Hauptcharaktere Max, Mai-Lien,

Cenk, Alina, Antonio und Buchra. Sie agieren als Vorbilder für Kinder und vermitteln so Kenntnisse zu wichtigen Themen wie Energie, Nachhaltigkeit, Müll und Zusammenleben. Neu ist der Einsatz bei Veranstaltungen wie Mieterfesten wo solche Themen spielerisch aufbereitet werden.

Mit Vodafone haben wir eine strategische Partnerschaft zur Multimediaversorgung sowie dem Auf- und Ausbau des Glasfasernetzes geschlossen. Davon profitieren alle Quartiere der NHW in Hessen.

Die NHW ist Mitglied des Vereins Wohnen & Leben e. V., der sich um die Versorgung von Bewohnern und Bewohnerinnen der Quartiere mit Kultur- und Freizeitangeboten kümmert. Das monatliche Ausflugsprogramm liegt auch unser Mieterzeitung „mittendrin“ bei.



## **Balance von Sicherheit und Bezahlbarkeit im Immobiliensektor (Wirksamkeitsüberwachung)**

**GRI 3-3 e.**

Um sozialverträgliches Wohnen messbar zu machen, erfassen wir zahlreiche Kennzahlen – beispielsweise Anzahl und Prozentsatz der Wohneinheiten mit Miet- bzw. Belegungsbindung. Weitere Indikatoren empfiehlt der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen: Sie zeigen, dass unsere Mieten unterdurchschnittlich sind, was sich in einer niedrigen Mieterfluktuation und relativ langen Mietvertragsdauern ausdrückt.

In Bezug auf die Verantwortung der Betreiber sowie die Sicherheit im Verkehr und Betrieb führen wir eine Überprüfung durch, bei der wir den Prozentsatz der Gebäude, Einrichtungen und Grundstücke feststellen, die im Laufe des Jahres regelmäßig auf ihre Sicherheit hin untersucht werden. Sollten diese Inspektionen Verbesserungsbedarf aufzeigen, werden die betreffenden Gebäude dokumentiert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr

wurden 100 % dieser Sicherheitskontrollen durchgeführt. Es wurden keine signifikanten Gefahren oder Verstöße gegen Rechts- oder Schutzvorschriften festgestellt, und es gab keine Mängel, die behoben werden mussten.

*Alle relevanten Kennzahlen finden sich → **in der angehängten Kennzahlentabelle im Abschnitt zum sozialverträglichen Wohnen.***

Messgrößen zur Gesundheit und Sicherheit unserer Kunden sind im Kapitel zur **Klimaanpassung** aufgeführt. Im Kapitel über **Diversität, Gerechtigkeit und Inklusion** erläutern wir Indikatoren, die zeigen, wie wir die Vielfalt unserer Mieterinnen und Mieter wertschätzen, sowie die Zahl der während des Berichtszeitraums erhaltenen Beschwerden über Gleichstellungs- und Diskriminierungsfragen.

Um die Anliegen unserer Mieterschaft zu verstehen, führen wir die Zufriedenheit der Mieter als Kennzahl. Die Ergebnisse aus der jüngsten Befragung der Mieter finden sich in diesem Kapitel unter der Kennung GRI 3-3 f.



## **Zielgruppenanalysen und -befragungen (Einbindung von Interessengruppen)**

**GRI 3-3 f.  
GRI 2-29**

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung achten wir bei der Quartiersentwicklung auf die sozialen Verhältnisse im Stadtteil. Dazu führen wir auch eine Zielgruppenanalyse durch: Wie viele ältere Menschen leben im Quartier? Wie viele Kinder und Jugendliche? Wie hoch ist der Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund? Gibt es eine erhöhte Arbeitslosigkeit? Wie sieht das Beschwerdeaufkommen aus und gibt es Vandalismus? So können wir den Bedarf an einem Sozialmanagement ermitteln – vom Betreuungsbedarf über Unterstützungsprojekte bis hin zu Dienstleistungsangeboten.

Ihre Mieterschaft befragt die NHW regelmäßig nach ihrer Zufriedenheit; die letzte Erhebung erfolgte im Jahr 2021. Die wichtigsten Ergebnisse haben wir bereits → **im letzten Nachhaltigkeitsbericht** dargelegt; an dieser Stelle konzentrieren wir uns daher darauf, welche Aspekte sich im Vergleich zur Umfrage aus dem Jahr 2018 geändert haben.

Die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (NHW) hat erstmals eine schriftliche Mieterbefragung durchgeführt, um den Datenschutz zu verbessern und vom bisherigen Telefoninterview-Format abzuweichen. Ziel der Befragung ist es, Informationen für die strategische Weiterentwicklung des Unternehmens zu sammeln, insbesondere um den Wohnungsbestand und die Serviceleistungen besser auf die Bedürfnisse der Mieter:innen abzustimmen. Die Befragung erfasste die Zufriedenheit der Mieter:innen mit ihrer Wohnsituation und dem Service der NHW, sowie Daten zur Haushaltsstruktur und den Erwartungen an das Wohnen. Neben der schriftlichen Option wurde auch eine Online-Befragung angeboten, die in mehreren Sprachen verfügbar war. Von den 1.905 auswertbaren Fragebögen, was einer Rücklaufquote von 23,4 % entspricht, waren 242 online. Die Repräsentativität der Ergebnisse wurde anhand der

Vertragsdauer und regionalen Verteilung überprüft. Trotz einer geringeren Teilnahmebereitschaft als erwartet, führte eine Erinnerungspostkarte zu einem erhöhten Rücklauf.

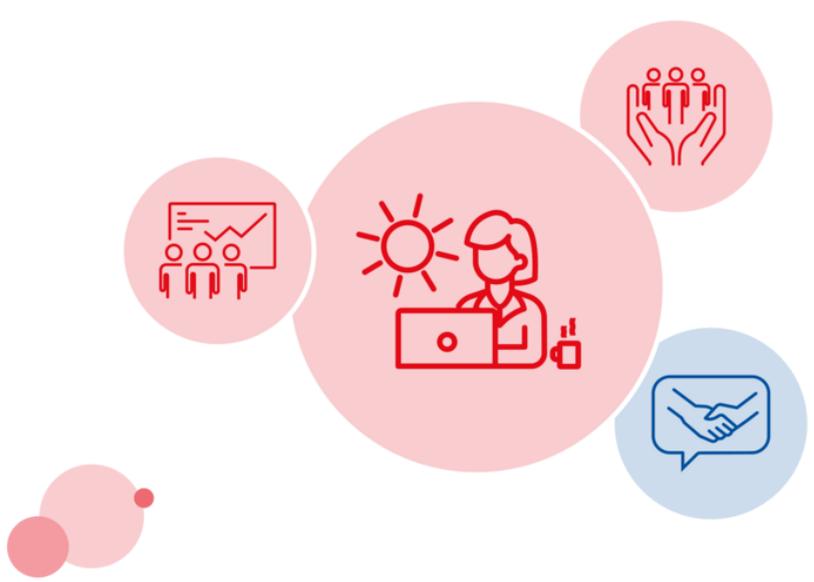
Im Vergleich zur Befragung von 2018 haben sich die am häufigsten genannten Wünsche und Kritikpunkte geändert. Die Unterschiede zwischen den Umfragen sind wie folgt:

- In der Umfrage von 2021 werden konkrete Verbesserungsmaßnahmen für die Infrastruktur gewünscht, wie die Verbesserung der Parkplatzsituation und die Sanierung oder der Anbau von Balkonen.
- Im Jahr 2018 lag der Fokus stärker auf der Sauberkeit sowohl im Wohnumfeld als auch im Haus allgemein und auf der Lärmbelästigung.
- Probleme, die sich auf die Gemeinschaft beziehen, wie „Probleme in der Hausgemeinschaft“ und „Grünanlagen“, wurden 2018 erwähnt, sind aber in der Wunschliste von 2021 nicht aufgeführt.
- Beide Umfragen enthalten Punkte zur Müllsituation, jedoch scheint es, dass im Jahr 2021 der Wunsch nach einer zuverlässigen und ausreichenden Müllbeseitigung im Vordergrund steht, während 2018 die Situation am Müllplatz und die Müllsituation im Allgemeinen kritisiert wurden.

Zusammengefasst lassen sich aus den unterschiedlichen Fokussen der beiden Umfragen mögliche Entwicklungen in der Wahrnehmung und Priorisierung von Problembereichen durch die Bewohnerschaft erkennen. Während es 2018 um grundlegende Probleme der Sauberkeit und Lärm ging, sind die Wünsche 2021 mehr auf die langfristige Verbesserung und Investitionen in die Wohninfrastruktur ausgerichtet. Im Vergleich ist außerdem der Aussage „Planen Sie, innerhalb der nächsten zwei Jahre umzuziehen?“ weniger zugestimmt worden als noch 2018.

Darüber hinaus hat die Projektstadt in Kassel einen Workshop zur Gestaltung des Naturfreundehauses und des umliegenden Grundstückes durchgeführt. Die Veranstaltung fand im Rahmen der Bürger:innen- und Nutzer:innenbeteiligung statt. Die Ergebnisse dienen nun als Basis für eine Machbarkeitsstudie. Diese soll Auskunft über mögliche Baumaßnahmen und Nutzungsmöglichkeiten geben. An der Veranstaltung haben Vertreter:innen der lokalen Partnerschaft, aus verschiedenen Ämtern der Stadt Darmstadt, Beschäftigte der Jugend- und Altenhilfeplanung, der Vorsitz der Naturfreunde, die Quartiersgemeinschaft des Woogsviertels sowie eine Vertreterin der benachbarten KiTa Gartenhort teilgenommen.

Grundsätzlich handelt die NHW ganz auf der Linie, die der **GdW Branchenbericht zu Wohntrends 2040** vorgibt: „Künftig wird das Quartier – von Wohnungseigentümern und Bewohnern gemeinsam gestaltet – mehr und mehr zum Garanten für Wohnzufriedenheit und Sicherheit. Bewohnertreffs (...) werden zum zentralen Ort für Begegnung und Gemeinschaft ganz unterschiedlicher Nutzergruppen.“



# Attraktive Arbeitsbedingungen

---

## Handlungsfelder

**HF 5** Mitarbeitende und  
Arbeitswelten

---

## GRI-Standards

**GRI 401 | Beschäftigung**

**GRI 3-3 | Management des  
wesentlichen Themas**

**GRI 2-19, 2-20, 2-30 | Allgemeine  
Angaben (zur Vergütung)**



## Zukunftsfähige Personalpolitik

Die NHW geht neue Wege, um Mitarbeitende zu binden und zu gewinnen. Dabei sind Nachhaltigkeit, Demografie und Digitalisierung der Antrieb für zukunftsfähige Arbeitsmodelle. Denn das Wachstum des Immobilienmarkts und der zunehmende Wettbewerb fordern von Wohnungsbauunternehmen Höchstleistungen. Diese Leistungen können die Mitarbeitenden aber nur erbringen, wenn sie ihre Arbeit als sinnstiftend erleben und sich alle an ihrem Arbeitsplatz wohlfühlen. Die Einzelnen müssen ihre Tätigkeiten so ausüben können, dass sie ihren Fähigkeiten und persönlichen Bedürfnissen entsprechen. Unsere Mitarbeitenden sind Herz und Motor der NHW – und wir legen Wert darauf, dass sie sich mit dem Unternehmen identifizieren. Wir wissen: Nur mit einer zufriedenen Belegschaft können wir den tagtäglichen Aufgaben und strategischen Herausforderungen gerecht werden. Darum tun wir alles, um die NHW auch weiterhin als attraktive Arbeitgeberin zu positionieren.

*Zu attraktiven Arbeitsbedingungen zählen auch Bildungschancen. Diese behandeln wir im→ **Kapitel zur Aus- und Weiterbildung.***



## Dem Fachkräftemangel entgegenwirken (Auswirkungen)

GRI 3-3 a.  
GRI 3-3 b.

In den nächsten Jahren werden mit den geburtenstarken Jahrgängen schrittweise rund 20 Millionen Menschen das gesetzliche Renteneintrittsalter erreichen. Auch bei der NHW sind das kumuliert innerhalb des nächsten Jahrzehnts rund 10 % der Belegschaft. Der absehbare Fachkräftemangel ist eine Herausforderung für Unternehmen. Während einige Branchen diese Auswirkungen bisher nur am Rande zu spüren bekommen, leidet die Bau- und Immobilienbranche schon jetzt deutlich unter dem Schwund an kompetentem Personal und konkurriert mit vielen anderen Branchen um Talente und künftige Verantwortungsträger. Teilweise sind Stellenangebote monatelang ausgeschrieben.

Fachkräfte zu finden und auch zu binden ist heutzutage mehr denn je eine zentrale Aufgabe von Unternehmen. Viele Menschen suchen heute nach einem Arbeitsumfeld, in dem sie sich entfalten und weiterentwickeln können, in dem sie wertgeschätzt werden und sich einer Gemeinschaft angehörig fühlen. Firmen, die dies nicht bieten, kämpfen mit steigender Fluktuation, die teuer zu stehen kommt.

Außerdem wollen wir unser Personal wappnen für „New Work“, also neue Arbeitsformen in Zeiten der Digitalisierung. Hintergrund: In vielen Bereichen fallen durch Automatisierung von Prozessen viele Arbeitsstellen weg.

Gleichzeitig ist der Mangel an Fachkräften für Berufe, die es vor einiger Zeit noch gar nicht gab, erheblich. Diese Situation stellt Unternehmen vor völlig neue Herausforderungen; es müssen passgenaue Lösungen erarbeitet werden.

Darüber hinaus ist die Vereinbarkeit von Beruf und Familie heutzutage vielen Frauen und Männern wichtig. In einem Arbeitsumfeld, welches die Bedürfnisse von Familien vernachlässigt, besteht daher die Gefahr, dass die Angestellten sich vom Unternehmen distanzieren.

Eine familienfreundliche Arbeitskultur hingegen trägt positiv zum innerbetrieblichen Betriebsklima und zur Bindung des bereits angestellten Personals bei. Eine strategisch angelegte familienbewusste Personalpolitik ist daher ein wichtiger Hebel, um die personelle Situation mittel- und langfristig zu verbessern.

Hand in Hand damit gehen Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz. Ein sicherer und gesundheitsfördernder Arbeitsplatz bietet Chancen für die Entwicklung von Qualifikationen, Kompetenzen und sozialen Kontakten. Der betriebliche Gesundheitsschutz beschäftigt sich mit den langfristigen Auswirkungen der Arbeit auf die Gesundheit der Beschäftigten. Ziel: Prävention arbeitsbedingter Gesundheitsstörungen und Berufskrankheiten. Bei der Arbeitssicherheit stehen die Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz im Vordergrund und damit die Beherrschung und Minimierung von Gefahren bei der jeweiligen Tätigkeit.

Bei einer Vernachlässigung des Themas drohen rechtliche Konsequenzen. Das Management von Sicherheit und Gesundheitsschutz der Beschäftigten zählt auch aus wirtschaftlichen Gründen: Unfälle und berufsbedingte Krankheiten sind sowohl für uns als Unternehmen als auch für die Gesellschaft ein bedeutsamer Kostenfaktor. Investitionen in die Gesundheit der Mitarbeitenden machen sich bezahlt, da sie Fehlzeiten senken, Leistung steigern und Motivation verbessern können.

Chancen: Ein sicherer und gesundheitsfördernder Arbeitsplatz bietet Möglichkeiten für die Entwicklung von Qualifikationen, Kompetenzen und sozialen Kontakten. Arbeit beeinflusst somit die Gesundheit und die Lebensqualität. Die Verankerung von Wertschätzung in die Unternehmenskultur, gute Führungsinstrumente und gesundheitsfördernde Arbeitsbedingungen stehen in engem Zusammenhang mit der Leistungsfähigkeit der Mitarbeiter.

Indem wir in jeder Hinsicht verlässliche Arbeitsbedingungen bieten, gehen wir als Landesunternehmen mit gutem Beispiel voran. Allerdings ist unser Unternehmen nicht groß genug, um bundesweit eine Benchmark zu setzen.

Das bei uns bereits stark etablierte Thema „Attraktive Arbeitsbedingungen“ vereinfacht das Recruiting, also die Personalgewinnung, deutlich.



## NHW entwickelt ihre Personalpolitik fortlaufend (Maßnahmen)

GRI 3-3 d.

Als Wohnungsunternehmen und als Stadt- und Projektentwicklerin ist sich die NHW der Verantwortung für ihr Personal und beauftragte Dritte bewusst. Deshalb gibt es zahlreiche Richtlinien bzw. Betriebsvereinbarungen, die das Thema Arbeit bei der NHW regeln:

*Richtlinien und Verpflichtungen (GRI 3-3 c.) zu den Arbeitsbedingungen finden sich im → **Kapitel zu den allgemeinen Angaben unter GRI 2-23.***

In Vorbereitung auf unsere Berichtspflichten gemäß der EU-Direktive CSRD steht in den nächsten Jahren die Stärkung der Personalstrategie inklusive der Umsetzung auf dem Programm (siehe Zieltabelle). Eine strategische Leitidee ist zudem durch die Diskussion um das Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz gegeben: Wir wollen künftig garantieren, dass es keine unmenschlichen Arbeitsbedingungen in unserer gesamten Wertschöpfungskette gibt. Dazu gehören unter anderem die Einhaltung von Sozialstandards und Arbeitnehmerrechte.



ZIELE (STRATEGISCH / OPERATIV)	MASSNAHMEN + MEILENSTEINE	ZEITHORIZONT / ZIELSTATUS
Deckungsgleichheit mit Social Standard S1 gemäß CSRD	Abstimmung Maßnahmenplanung mit Personalstrategie-Verantwortlichen	2024



Es gibt viele gute Gründe, für die NHW zu arbeiten. Dazu zählen spannende Betätigungsfelder in allen Disziplinen der Bau- und Wohnungswirtschaft, attraktive Arbeitsplätze, umfangreiche Sozialleistungen sowie eine innovative Ausbildung:



### Zukunftsfähiges Ausbildungskonzept

Die von uns angebotene Ausbildung für junge Menschen haben wir in den letzten Jahren schrittweise ausgeweitet und an künftige Anforderungen angepasst. Unter den acht zur Auswahl stehenden Ausbildungsberufen befinden sich beispielsweise der duale Studiengang Bauingenieurwesen (Schwerpunkt Hochbau), eine kaufmännische Ausbildung für Digitalisierungsmanagement oder handwerkliche Richtungen im Bereich Anlagenmechanik. Darüber hinaus bieten wir durch ein neues Konzept ergänzend eine mobile und digitale Ausbildung an. Mehr Details dazu finden sich im → **Kapitel zur Aus- und Weiterbildung.**

### Positionierung als attraktive Arbeitgeberin

Nur mit einer hoch motivierten und exzellent ausgebildeten Belegschaft können wir unserem gesellschaftlichen Auftrag als landeseigenes

Unternehmen gerecht werden. Als eine der führenden deutschen Wohnungsentwicklerin bieten wir spannende Tätigkeitsfelder in allen Disziplinen der Bau- und Wohnungswirtschaft. Schaut man in die Bewertungen, die unsere Mitarbeitenden von Zeit zu Zeit abgeben, so schätzen sie vor allem die Vereinbarkeit von Beruf und Familie, eine ausgewogene Work-Life-Balance, Weiterbildungsmöglichkeiten sowie umfangreiche Sozialleistungen. Unser gesellschaftlicher Auftrag, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, und unser Ziel, möglichst bis 2045 einen weitestgehenden klimaneutralen Wohnungsbestand zu haben, wird als sinnstiftende Arbeit geschätzt.

### **Neueinstellungen im Fachbereich Handwerker-Service**

Im Berichtszeitraum stellten wir neue Mitarbeitende im Fachbereich Handwerker-Service ein. Grundsätzlich sucht die NHW Fachkräfte wie z.B. Elektroniker, Anlagenmechaniker für Sanitär, Maler etc. Die NHW bietet dem handwerklich tätigen Kollegium geregelte Arbeitszeiten mit einer 38,5-Stunden-Woche in Nord und einer 37-Stunden-Woche in Süd sowie ein Arbeitszeitmodell mit einer 5- und 4-Tage-Woche im Wechsel (jeder 2. Freitag ist frei). Für viele Liegenschaften unterhält die NHW eigene Werkstätten; neben den bereits langjährigen Werkstätten in Frankfurt, Wiesbaden und Hanau gibt es nun auch eine in Kassel.

**min. 40%  
mobile Arbeit**

in Absprache kann auf bis zu  
100 % aufgestockt werden



### **Flexible Arbeitszeitmodelle und mobiles Arbeiten**

Bei der NHW gilt grundsätzlich die gleitende Arbeitszeit. Sofern es Aufgabenbereich und Anforderungsprofil der jeweiligen Arbeitsstelle zulässt, können Mitarbeitende bei der NHW ihre Arbeitszeit eigenverantwortlich steuern. Absprechen müssen sie sich dazu lediglich mit den Vorgesetzten und mit ihren Teams. Zu einer Flexibilisierung der Arbeitszeit trägt auch das mobile Arbeiten (Telearbeit) dar. Grundsätzlich haben Mitarbeitende ein Anrecht auf 40 % mobile Arbeit; in Absprache kann diese Zeit auf bis zu 100 % aufgestockt werden. Die bei NHW genutzte Software läuft nicht nur auf den Rechnern, sondern auch auf mobilen Geräten wie Tablets und Smartphones. Dies ermöglicht auch das Arbeiten unterwegs. Diese Form des

Arbeitens trägt zu zeitgemäßen Arbeitsbedingungen und einer besseren Vereinbarkeit von Berufs-, Familien- und Privatleben bei.

Darüber hinaus bieten wir im Unternehmen Raum für ruhiges und konzentriertes Arbeiten. Digital vernetzt sind wir durch unser Intranet und unser Learning-Management-System (LMS), der konzerneigenen Bildungsplattform. Mehr zum LMS im → **Kapitel zur Aus- und Weiterbildung**.

Um die mitarbeiterbezogene Führungsarbeit zentral zu steuern, nutzen wir die Personalmanagement-Software LogaAll-in: Sie unterstützt digital beispielsweise bei Personalentwicklung und Seminarmanagement, Bewerberverwaltung sowie Stellenplan und Organisationsmanagement.



### **Vereinbarkeit von Beruf, Familie / Privatleben**

Familienfreundliche Unternehmenskultur und Führung bilden das Fundament für eine nachhaltige, lebensphasenorientierte Personalpolitik. Um die Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu fördern, haben wir die Arbeitszeiten den betrieblichen Anforderungen entsprechend flexibel gestaltet. Bei der Organisation von Präsenzveranstaltungen innerhalb der Arbeitszeit achten wir auf Familienfreundlichkeit.

**GRI 401-2**

Der Manteltarifvertrag regelt die Bedingungen für Teilzeitarbeit. Alle Beschäftigten, außer Auszubildende und dual Studierende, haben aufgrund des Teilzeit- und Befristungsgesetzes (TzBfG) einen Anspruch auf Verringerung ihrer Arbeitszeit. Für Teilzeitbeschäftigte sind regelmäßige wöchentliche Arbeitszeiten festgelegt.

Weitere Maßnahmen sind ein Kontakthalte- und Wiedereinstiegsprogramm nach einer Familien- oder Pflegezeit, eine Regelung zur Verlängerung der Elternzeit über die gesetzliche Dauer hinaus, Unterstützung von Beschäftigten mit pflegebedürftigen Angehörigen, Workshops für Führungskräfte sowie verschiedene Sabbatical-Modelle. Für unsere Belegschaft haben wir den „pme Familienservice“ ins Haus geholt. Dieser steht bei Konflikten am Arbeitsplatz bis hin zu Sucht- oder Partnerschaftsproblemen mit Rat und Tat zur Seite. Dazu gehört auch ein Homecare-Eldercare-Service, der Berufstätige bei der Organisation und Finanzierung von Pflegedienstleistungen hilft und auf Wunsch psychosoziale Unterstützung anbietet. Eltern hilft der Familienservice dabei, die passende Kinderbetreuung zu finden. Außerdem können unsere Beschäftigten bei der „pme Akademie“ Seminare, Workshops und Coachings zu Personalführung und Personalentwicklung belegen. Auch die virtuellen Angebote des Familienservice nutzen unsere Beschäftigten zunehmend. Diese decken nahezu alle Themenfelder ab – von Kinderbetreuung bis Lebenslagen-Coaching.

Darüber hinaus gibt es Programme für den Übergang in den Ruhestand sowie Kurse zur Förderung der Regenerationsfähigkeit und Steigerung der Resilienz. Für die Zukunft geplant sind unter anderem ein Job-Sharing-Modell für Mitarbeitende, individuelle Karrieremodelle für ältere Mitarbeitende, Seminare zum Umgang mit mobilem Arbeiten, Change-

management, der Einsatz von Digital-Paten sowie Mentoringprogramme für Frauen.

Führungskräfte stellen oft Schlüsselfiguren dar, die durch aktives Vorleben eines familienfreundlichen Arbeitslebens als Vorbilder dienen, sodass Karrierechancen beispielsweise nicht durch familiäre Umstände verhindert werden. Führung in Teilzeit testet eines unserer Regional-Center in Frankfurt, das seit Herbst 2022 zwei Leiterinnen hat. Da beide Mitarbeiterinnen in Teilzeit arbeiten wollten und ohnehin schon jahrelang gemeinsam im Team kooperiert hatten, zeigte sich die NHW offen dafür, erstmals eine Führungsposition zu splitten.



### **New Work**

Mehr als 40 Workshops zur praktischen Umsetzung der unternehmensinternen Initiative „New Work“ hat die NHW 2022 und 2023 organisiert. Ziel ist es, die Nutzung der Büroarbeitsplätze im gesamten Konzern an eine flexiblere und hybride Arbeitsweise der Mitarbeitenden anzupassen. Was die Frankfurter Standorte betrifft, so handelt es sich aber auch um eine Übergangsphase der Verdichtung, bis die Modernisierung des Gebäudes am Schaumainkai voraussichtlich im Sommer 2026 abgeschlossen sein wird.

Um zu testen, wie sich die neue Arbeitsumgebung und die flexible Nutzung von Arbeitsplätzen per Desk-Sharing in der Praxis bewähren, startete die NHW ein Pilotprojekt. Die Arbeitsplatzausstattung wurde auf Desk-Sharing angepasst; die betroffenen Mitarbeitenden verfügen über eigene Arbeitsmittel wie kabellose Maus, Tastatur und Headset, die sie in einem Schließfach lagern, wenn sie den Arbeitsplatz nicht nutzen. Die Auswertung des Nutzungsverhaltens ergab, dass die in den Workshops festgelegten Kapazitäten ausreichen: So lag die maximale Auslastung der Arbeitsplätze auch an den stärker frequentierten Wochentagen stets unter 90 %.

Zugleich sollen die nach New-Work-Standards optimierten Büroräume den anwesenden Mitarbeitenden das Arbeiten und die Begegnung auf hohem Niveau ermöglichen. Dafür investiert die NHW in hochwertig ausgestattete Besprechungsräume und Kommunikationszonen, Wandpanels zur Verbesserung der Akustik sowie Innenraumbegrünung für ein gutes Raumklima.



### **Betriebliche Altersvorsorge und private Pflegezusatzversicherung**

Die betriebliche Altersvorsorge ist tarifvertraglich geregelt und somit ein zusätzlicher Benefit für unsere Mitarbeitenden. Sie gewährleistet durch verschiedene Angebote einen Beitrag zur Zukunftssicherung der Beschäftigten. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, durch Arbeitgeberleistungen eine zusätzliche Altersversorgung aufzubauen. Alle Beschäftigten werden zur betrieblichen Altersvorsorge informiert.

Exklusiv für NHW-Mitarbeitende existiert zudem eine private Pflegezusatzversicherung bei der Gothaer Versicherung. Diese individuelle

Vorsorge umfasst im Pflegefall ein Pflegegeld, über das frei nach individuellen Wünschen und Ansprüchen verfügt werden kann.



#### **Tarifliche Entlohnung (Vergütungspolitik, Verfahren zur Festlegung der Vergütung, Tarifverträge)**

**GRI 2-19**  
**GRI 2-20**  
**GRI 2-30**

Zwischen der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt und der Dienstleistungsgewerkschaft ver.di besteht ein hauseigener Tarifvertrag. Die Vergütung wird in unregelmäßigen Abständen zwischen einer Tarifkommission und der Geschäftsführung verhandelt. Der Tarifvertrag gilt für alle Angestellten der Unternehmensgruppe, die mehr als sechs Monate Betriebszugehörigkeit aufweisen, mit Ausnahme von Mitarbeitenden in der Probezeit, befristet Beschäftigten, Menschen in Leiharbeitsverhältnissen und leitenden Angestellten. Letzteres sind Führungskräfte der ersten Führungsebene, die eine außertarifliche Vergütung erhalten. Der Prozentsatz der Angestellten, die von Tarifverträgen abgedeckt sind, liegt bei 99,7 % (887 von 890).

Des Weiteren gibt es einen Betriebsrat, für den sich alle Mitarbeitenden außerhalb der ersten und zweiten Führungsebene zur Wahl stellen können. Die Arbeitnehmer der Unternehmensgruppe werden durch die Betriebsräte in Nord und Süd sowie den Gesamtbetriebsrat vertreten. Die Arbeitnehmerrechte sind durch Arbeitsverträge und ein umfassendes Regelwerk von Betriebsvereinbarungen gewährleistet.



#### **Arbeitssicherheit und Gesundheit**

**GRI 401-2**

Wir verstehen Arbeits- und Gesundheitsschutz ganzheitlich und achten darauf, dass gesundheitsunterstützende Faktoren gestärkt, Belastungen abgebaut und Risiken reduziert werden. Wir gehen fürsorglich mit Mitarbeitenden um, die psychisch oder körperlich erkrankt sind. Wir ermitteln die Gründe, die zu einem Arbeitsunfall oder einer arbeitsbedingten

Erkrankung geführt haben und ergreifen geeignete Maßnahmen, um eine Wiederholung zu vermeiden. Ziel ist es, langfristig eine gesunde, arbeitsfähige Belegschaft zu halten; dem dient auch das betriebliche Wieder-eingliederungsmanagement nach einem längeren Ausfall.

Ein Arbeitsschutzausschuss des Betriebsrates berät zum Thema Arbeitssicherheit und führt kontinuierlich Begehungen der Arbeitsstätten durch. Im Personalbereich gibt es eine Stelle für Arbeitsschutz, die das Thema arbeitgeberseitig bearbeitet. Sie sorgt dafür, Arbeitsunfälle und Berufskrankheiten zu vermeiden. Sie macht auf Sicherheitsmängel aufmerksam und achtet auf das Vorhandensein geeigneter persönlicher Schutzausrüstung.

Die verschiedenen Arbeitsplatzsituationen analysieren wir grundsätzlich hinsichtlich möglicher Gefahren. Wir ergreifen angemessene Schutzmaßnahmen, um Gefahrenpotenziale zu senken, Unfälle zu verhüten und arbeitsbedingten Erkrankungen vorzubeugen. Als Teil der Arbeits- und Gesundheitsschutzmaßnahmen lassen wir unseren Mitarbeitenden Trainings und Schulungen zukommen und stellen die notwendigen Arbeitsschuttmittel und Arbeitsschutzausrüstung zur Verfügung.

Das Betriebliche Gesundheitsmanagement (BGM) verfügt über eine eigene Webseite – [gesund.naheimst.de](http://gesund.naheimst.de) – mit allen Informationen zu den Gesundheits- und Fitnessangeboten. Das virtuelle Trainings- und Schulungsangebot erfolgte auch 2023 größtenteils durch den pme Familienservice. Beispielsweise gab es Bewegungs- und Entspannungspausen oder Online-Yoga. Außerdem buchbar sind von der Krankenkasse subventionierte Präventionskurse wie Rücken- oder Faszientraining sowie Ernährungskurse. Digital steht das Programm auch jenen zur Verfügung, die mobil arbeiten. Außerdem gibt es regelmäßige Gesundheitstage mit einem umfangreichen Informations- und Mitmachprogramm sowie Kooperationen mit Fitness-Studios.

Über das BGM initiierten wir in den letzten Jahren die Ausbildung zum „Gesundheitslotsen“, sodass inzwischen mehr als 40 „Get Scouts“ in der NHW aktiv sind. Diese sind verantwortlich für das Betriebliche Gesundheitsmanagement innerhalb des Unternehmens. Als direkte Ansprechpersonen fördern sie das individuelle Bewusstsein für die eigene Gesundheit.

Die beschriebenen betrieblichen Leistungen für Festangestellte gelten sowohl für Voll- als auch Teilzeitkräfte. Zeitarbeitskräfte können diese Leistungen nicht in Anspruch nehmen.



## Erfolgskontrolle (Wirksamkeitsüberwachung)

GRI 3-3 e.

Alle relevanten Kennzahlen finden sich → **in der angehängten Kennzahlentabelle im Abschnitt zu den Arbeitsbedingungen**. Dort befindet sich auch der Drei-Jahres-Vergleich der Indikatoren GRI 401-1 und 401-3 (zur Angestelltenfluktuation und zur Elternzeit).

Um unsere Personalpolitik zu beurteilen, orientieren wir uns unter anderem an den Vorgaben zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie der Zertifizierungsstelle Beruf und Familie gGmbH. Diese empfiehlt die folgenden Kennzahlen für Familienfreundlichkeit, die auch mit den GRI-Indikatoren deckungsgleich sind:

Anzahl der Beschäftigten nach Geschlecht, die ...

- einen Anspruch auf Eltern- bzw. Pflegezeit haben,
- die Eltern- bzw. Pflegezeit in Anspruch nahmen,
- nach der Beendigung der Eltern- bzw. Pflegezeit an den Arbeitsplatz zurückkehrten sowie
- die Gesamtzahl derer, die zwölf Monate nach ihrer Rückkehr an den Arbeitsplatz noch beschäftigt sind.

Als Indikatoren für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz erheben wir:

- Art von arbeitsbedingten Verletzungen
- Anzahl der Unfälle
- Erkrankungsrate

Weiterhin erheben wir diese Indikatoren auch für durch uns beschäftigte Vertragspartner, für deren Sicherheit am Arbeitsplatz wir verantwortlich sind.

Kennzahlen zu Diversitätsmerkmalen unserer Belegschaft erfassen wir aus Datenschutzgründen nicht; eine Ausnahme bildet der Status einer Schwerbehinderung. Mehr dazu im → **Kapitel zu Diversität, Gleichberechtigung und Inklusion**. Dort stellen wir auch die Altersstruktur unseres Personals dar.



● Zur Erfolgskontrolle zählen inzwischen auch die Auszeichnungen, von denen wir jedes Jahr einige erhalten, sowie erfolgreiche Auditierungen. Im Berichtsjahr 2023 waren dies die Folgenden:

Seit vielen Jahren ist die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt als familienfreundlich zertifiziert; 2022 erfolgte turnusgemäß die Re-Auditierung: Das Kuratorium der berufundfamilie Service GmbH zeichnete die NHW erneut für ihre langjährige, nachhaltige familien- und lebensphasenbewusste Personalpolitik aus und vergab als höchste Stufe das Zertifikat mit Prädikat. Der nächste Re-Auditierungsprozess findet 2024 statt.

Auszeichnung als Top-Arbeitgeberin: Die ZEIT Verlagsgruppe und die Bewertungsplattform kununu haben die NHW nach 2022 auch 2023 als „Most Wanted Employer“ platziert. Für 2023 ist die Bewertung sogar noch besser ausgefallen als für das Vorjahr. Dieses Arbeitgebersiegel ist das einzige, das für die Bewertung die Beurteilungen von tatsächlichen Beschäftigten zugrunde legt. Dabei punkten wir besonders in den Bereichen Glaubwürdigkeit, Authentizität, Qualität und Akzeptanz. Wie schon 2022 wurden wir auch 2023 von kununu zur Top Company gekürt. Damit gehören wir zu den Top 5-% der Arbeitgeber im kununu-Ranking. Außerdem hat uns die Tageszeitung „Die Welt“ in das Ranking „Deutschlands beste Arbeitgeber“ aufgenommen und der NHW das Prädikat „Hohe Attraktivität“ verliehen. Das Ranking fokussiert sich auf Unternehmen, die ihren Angestellten eine gute Work-Life-Balance bieten und weniger von der Kündigungswelle „Big Quit“ der letzten Jahre betroffen waren. Über 700.000 Menschen haben fast 4.000 Unternehmen bewertet.

● **Geschäftsführung steht Mitarbeitenden Rede und Antwort (Einbindung von Interessengruppen)**

**GRI 3-3 f.**

Statt einer Jahresabschlussveranstaltung im Dezember 2023 gab es Anfang 2024 einen Mitarbeiter-Jahresauftakt (MAJA), was von den Teilnehmenden begrüßt wurde. Insgesamt fanden zwei MAJAs statt, und zwar im Kasseler

Kulturnahnhof sowie im Offenbacher Capitol – ein persönlicher Austausch in lockerer Atmosphäre. Für alle Mitarbeitenden, die nicht dabei sein konnten, gibt es die Veranstaltungen als Video.

Mehr als 90 Minuten lang standen die drei Mitglieder der Geschäftsführung den beiden internen Moderatoren Rede und Antwort zu den zahlreichen, vorab von der Belegschaft eingereichten Fragen; weitere Fragen folgten in der abschließenden Question-and-Answer-Session.

Die Geschäftsführung gab Einblicke in ihre jeweiligen Ressorts, sprachen unter anderem über die aktuelle wirtschaftliche Lage, New Work, das Rollenmodell sowie die Lage in Neubau, Modernisierung und Stadtentwicklung. Sie gingen aber auch auf kritische Themen ein, forderten mehr Mut und verwiesen auf die angesichts der schwierigen Gesamtsituation hohen Hürden, die es gemeinsam zu nehmen gilt.

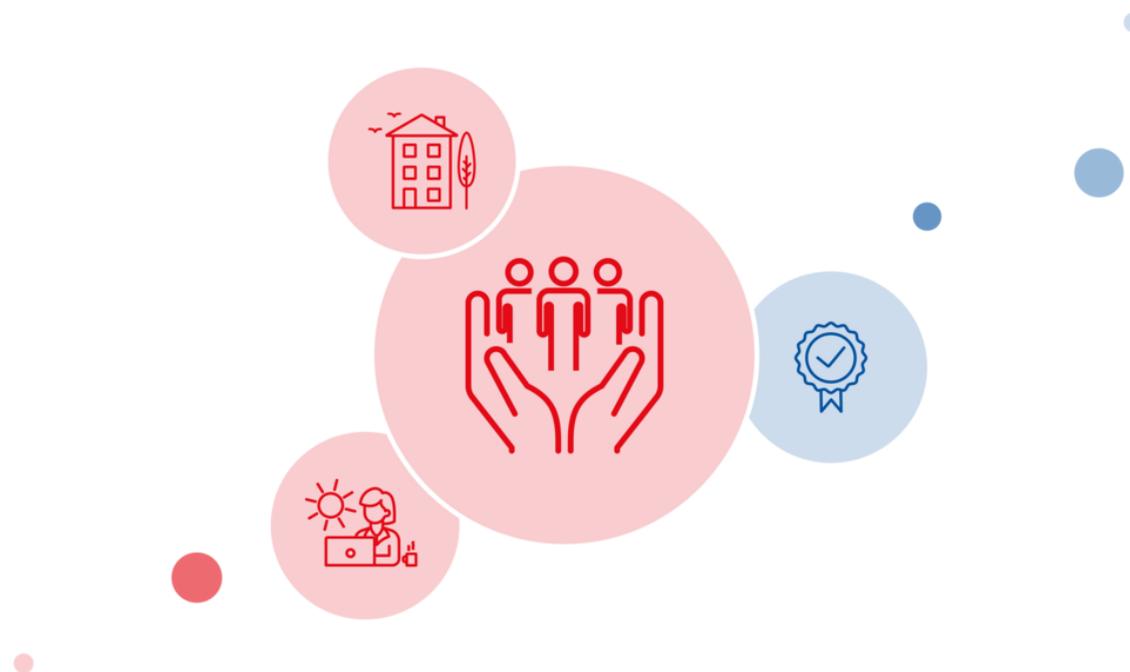
Im Berichtsjahr führten wir innerhalb unserer Belegschaft eine Online-Umfrage zur Nutzung der digitalen Kommunikationskanäle (der Intranet-Plattform NHWision sowie Yammer/Viva Engage) durch, an der 200 Mitarbeitende teilnahmen.

Aufgrund der Umfrageergebnisse identifizierten wir zunächst verschiedene Bedarfe. Ergänzende Gruppeninterviews halfen anschließend dabei, die anstehenden Aufgabenbereiche einzukreisen – mit dem Ziel, im Jahr 2024 die digitale Kommunikation im Allgemeinen und die die Plattform NHWision im Besonderen zielgenau weiterzuentwickeln. Dazu identifizierten wir vier Handlungsfelder:

- Tool-Landschaft – praxisnahe Inspirationen, Tipps für effiziente Kommunikation, Prävention von Informationsüberflutung
- Training – Optimierung der abteilungsübergreifenden digitalen Kommunikation sowie Vernetzung durch „Power-User“
- Community-Building: Anregung durch Führungskräfte (Digital-Leadership) und Corporate Influencer für User-generierten Content
- Guidelines & Governance – Erstellung von klaren Regeln in der digitalen Kommunikation und deren Verstärkung über Multiplikatoren

Unser langfristiges Ziel ist es, eine „digitale Heimat“ zu schaffen, die zum großzügigen Austausch einlädt und die NHW abteilungs- und funktionsübergreifend eng vernetzt.

Darüber hinaus sind unsere Mitarbeitenden regelmäßig in die Belange des Arbeits- und Gesundheitsschutzes eingebunden, damit sicherheits- und gesundheitsfördernde Maßnahmen bedarfsgerecht gestaltet werden: Die Arbeitsgruppe „Betriebliches Gesundheitsmanagement“ plant, steuert und koordiniert Aktivitäten der betrieblichen Gesundheitsförderung und wirkt darauf hin, mit der Arbeit verbundene körperliche und psychische Belastungen zu reduzieren. Im Arbeitskreis Gesund, dem neben den Mitgliedern der Arbeitsgruppe auch die Schwerbehindertenvertretung, Suchtbeauftragte sowie unsere Betriebsärzte angehören, werden die strategischen Grundlagen gelegt. In den Betriebsversammlungen des Betriebsrats haben alle die Chance, Verbesserungsvorschläge einzubringen.



# Diversität, Gleichberechtigung & Inklusion

---

## Handlungsfelder

**HF 1** Nachhaltigkeit im  
Immobilienmanagement/  
Energetische und soziale  
Quartiersentwicklung

**HF 5** Mitarbeitende und  
Arbeitswelten

---

## GRI-Standards

**GRI 401 | Beschäftigung**

**GRI 405 | Diversität und  
Chancengleichheit**

**GRI 3-3 | Management des  
wesentlichen Themas**



## *Lösungen aus verschiedenen Perspektiven entwickeln*

Chancengleichheit spielt in der Arbeits- und Lebenswelt heutzutage eine immer wichtigere Rolle: Jeder Mensch sollte unabhängig von Geschlecht, Alter, Behinderung, ethnischer und sozialer Herkunft, Religion oder sexueller Orientierung dieselben Chancen erhalten. Auch Unternehmen profitieren davon, wenn divers zusammengesetzte Teams Probleme aus verschiedenen Perspektiven beleuchten und unerwartete Lösungen entwickeln. Vielfalt in Firmen kann auf diese Weise Innovation und Kreativität fördern. Außerdem steigert sie gegenseitiges Verständnis und Toleranz und kann sich so positiv auf die Unternehmenskultur auswirken. Wir sind fest davon überzeugt, dass die NHW von einem vielfältigen und inklusiven Arbeitsumfeld profitiert. Auch deshalb, weil in unseren Wohnungen rund 200.000 Menschen leben, die eine kulturell diverse Mieterschaft darstellen. Umso wichtiger ist es, dass unser Personal unterschiedliche Lebenswelten repräsentiert, um diese Vielfalt zu spiegeln. Denn je „bunter“ unsere Belegschaft ist, desto besser kann sie die Bedürfnisse und Erfahrungen der verschiedenen Mietparteien verstehen.



## **Ungleichbehandlung vermeiden (Auswirkungen)**

GRI 3-3 a.  
GRI 3-3 b.

Zwar ist die Gleichberechtigung von Frauen und Männern im Grundgesetz verankert, tatsächlich aber bestehen in Deutschland zahlreiche strukturelle Ungleichheiten in der Arbeitswelt: das Gender Pay Gap (die Entgeltlücke zwischen Frauen und Männern), zu wenige Frauen in Führungspositionen und „geschlechtertypische“ Berufsorientierung. In Zeiten eines zunehmenden Arbeitskräfte- und Fachkräftemangels aufgrund der demografischen Entwicklung kann das für Unternehmen problematisch werden.

Die NHW betrachtet Frauenförderung als Win-Win-Situation und sieht sich innerhalb der Immobilienbranche als Vorreiterin für Gleichstellung. Dazu haben wir nicht nur zahlreiche Maßnahmen auf den Weg gebracht, sondern wollen diese Kultur auch leben. Vor allem die gleichberechtigte Teilhabe der Geschlechter an Führungspositionen ist kein Zweck an sich: Wir gehen davon aus, dass von einem höheren Frauenanteil in Führungspositionen Impulse für die Gleichstellung im Unternehmen insgesamt ausgehen.

Das gilt gleichermaßen für Diversität innerhalb unserer Belegschaft. In unserem Unternehmen möchten wir Vielfalt fördern und dabei Chancengleichheit auf allen Ebenen sicherstellen.

Grundsätzlich besteht bei unzulässiger Ungleichbehandlung oder Diskriminierung die Gefahr, dass Unfrieden entsteht und es im Fall des Falles sogar zu Schadensersatzansprüchen kommt. Sollten wir die Themen

Diversität, Gleichberechtigung und Inklusion vernachlässigen, riskieren wir nicht nur unseren guten Ruf, sondern möglicherweise auch die Verletzung von Persönlichkeitsrechten der Menschen, die bei uns arbeiten. Infolgedessen könnten Teile des Personals abwandern.

Vielfalt ist auch bei unserer Mieterschaft ein Thema. Als Unternehmen, das bezahlbaren Wohnraum für die Breite der Bevölkerung anbietet, haben wir in unseren Liegenschaften eine große Vielfalt verschiedener Lebenserfahrungen. Das kann zu Spannungen führen. Grundsätzlich ist es so, dass in unseren Wohnungsbeständen überproportional viele Menschen leben, die gelegentlich diskriminierende Erfahrungen machen. Dies ist uns bewusst und hier wollen wir ansetzen. Unsere Chance begreifen wir darin, für gegenseitiges kulturelles Verständnis zu werben. Bei dieser Vermittlungsaufgabe können wir als Wohnungsunternehmen einen großen Einfluss ausüben.

Was Compliance betrifft, so birgt die Auslegung des Allgemeinen Gleichberechtigungsgesetzes (AGG) verschiedene Risiken. Da die NHW dauerhaft im Fokus der öffentlichen Aufmerksamkeit steht, können auch kleine Unzulänglichkeiten schon Auswirkungen aufs Image haben. Aus diesem Grund sensibilisieren wir unsere Mitarbeitenden sowohl bezüglich der Außenwirkung als auch der internen Wirkung.



## **Gleichberechtigte Teilhabe (Maßnahmen)**

**GRI 3-3 d.**

*Richtlinien und Verpflichtungen (GRI 3-3 c.) zu Diversität, Gleichberechtigung und Inklusion finden sich im → **Kapitel zu den allgemeinen Angaben unter GRI 2-23.***

Grundsätzlich möchten wir sicherstellen, dass in unserem Unternehmen eine vorurteilsfreie Arbeitsumgebung herrscht, in der wir offen und wertschätzend miteinander umgehen, sodass sich alle Mitarbeitenden in ihrer Individualität unterstützt fühlen.

Unserem Unternehmen ist eine gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern am Berufsleben ein Anliegen; dabei nimmt die Besetzung von Führungspositionen eine Schlüsselrolle ein. Ein konkretes Ziel ist es, den Frauenanteil in der zweiten Führungsebene auf 33 % (2023: 31,25 %) und in der dritten Führungsebene auf 35 % (2023: 29,23 %) zu heben.

Weitere Ziele sind:

- Wertschätzende Unternehmens- und Führungskultur pflegen
- Chancengleichheit und Gleichstellung auf allen Ebenen erreichen
- Diversität bei Belegschaft und Mieterschaft fördern



ZIELE (STRATEGISCH / OPERATIV)	MASSNAHMEN + MEILENSTEINE	ZEITHORIZONT / ZIELSTATUS
Deckungsgleichheit mit Social Standard S1 gemäß CSRD	Abstimmung Maßnahmenplanung mit Personalstrategie-Verantwortlichen	2025



Unser strategischer Leitsatz zur Unternehmensvielfalt bringt die wichtigsten Maßnahmen bereits auf den Punkt: Wir wollen Vielfalt und Gleichberechtigung stärken – unter anderem durch die Förderung von Frauen. Weiterhin streben wir an, Diskriminierung durch ein verantwortungsvolles Management vorliegender Beschwerden zu minimieren und Aufklärung zu Chancengleichheit zu leisten.



### **Erfahrungsaustausch unter Frauen**

Dank des Netzwerks Frauen@NHW, vernetzen sich die Mitarbeiterinnen seit einigen Jahren unternehmensweit schneller und enger. Das Frauennetzwerk erleichtert einen bereichsübergreifenden Wissens- und Erfahrungsaustausch und soll die Chancengleichheit im Unternehmen erhöhen. Themen sind neue Karrierewege ebenso wie die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben. Eine unternehmensinterne Plattform hilft, dass sich interessierte Frauen in einer Community standortübergreifend austauschen, bei Bedarf unterstützen und mit einer Stimme sprechen; dazu dienen auch virtuelle Stammtische oder andere Veranstaltungen – organisiert vom Lenkungskreis Frauennetzwerk. Schirmherrin ist NHW-Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer.

Zur grundsätzlichen Vereinbarkeit von Familie und Beruf, die nicht nur für Frauen, sondern für alle Elternteile ein Thema ist, gibt es weitere Informationen im → **Kapitel zu den attraktiven Arbeitsbedingungen.**



### **Diversity Management**

Im Berichtsjahr brachten wir das Projekt „Diversity Management“ auf den Weg und richteten ein Diversity-Projektteam besteht aus zehn Mitgliedern ein. Für eine erste Bestandsaufnahme führten wir zum Projektstart eine repräsentative Befragung innerhalb der Belegschaft durch (mehr dazu unter dem Aspekt „Einbindung von Interessengruppen“, GRI 3-3 f.). Unser Ziel ist es, einen systematischen Handlungsansatz zu entwickeln, um Personalvielfalt bei der NHW zu steuern. Wir wollen unserem hohen Anspruch – Chancengleichheit aller Beschäftigten – in allen vielfältigen Dimensionen gerecht werden, um ein inklusives und vorurteilsfreies Arbeitsumfeld zu schaffen. Kurz: Wir wollen Diversity aktiv managen.

Denn wir betrachten Diversity Management als zentrales Recruiting-Element. Durch eine strategische Öffnung möchten wir einerseits die Fachkräftegewinnung beflügeln. Andererseits wollen wir Prozesse und Strukturen so ausrichten, dass alle Beschäftigten Wertschätzung erfahren und motiviert sind, ihr Potenzial zum Nutzen der Organisation einzubringen. Dazu gehört auch eine gerechte Entlohnung.

### **Azubi-Projekt: Diversity Challenge**

Angehende Immobilienkaufleute bei der NHW starteten 2023 zudem die unternehmensinterne Community „NHWdivers“ auf der Kommunikationsplattform Yammer. Ziel war es, das Thema Diversity stärker im Unternehmen zu verankern: Die Community lädt zum gemeinsamen Austausch rund um das Thema Vielfalt ein. Mit dem Projekt nahmen die Auszubildenden an der **Diversity Challenge der Charta der Vielfalt** teil, die offen ist für viele verschiedene Projektideen. Kern der Challenge: Im eigenen Unternehmen das Thema Diversity sichtbar machen und der Belegschaft nahebringen.



## **Beschwerdestellen und Hinweisgebersystem**

Fühlen sich Mitarbeitende in ihrem Beschäftigungsverhältnis benachteiligt – etwa aus Gründen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion, der Weltanschauung, einer Behinderung, ihres Alters oder sexuellen Identität – stehen ihnen mehrere Wege für eine Beschwerde offen. Sie können sich entweder an ihre direkten Vorgesetzten, an die Personalbetreuenden oder an unseren unternehmensinternen Compliance-Beauftragten wenden. Außerdem gibt es die Beschwerdestelle. Diese setzt sich aus Mitgliedern des Betriebsrates und Vertretenden des Unternehmens zusammen und kann bei Konfliktgesprächen hinzugezogen werden. Auch das konzernweite Hinweisgebersystem kann genutzt werden; außerdem gibt es eine externe Compliance-Stelle. Mehr Details dazu im → **Kapitel zur Compliance**.

Die gesetzlich verpflichtende Schulungen zum „Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG)“ mit allen wesentlichen Inhalten wurden seit Einführung 2021 von allen Mitarbeiter:innen durchgeführt.



## **Vielfalt innerhalb der Mieterschaft**

Was die Mietparteien betrifft, so achten wir auf eine ausgewogene Zusammensetzung der Bewohnerschaft in den Liegenschaften und leisten somit einen Beitrag zu einer ausgeglichenen Quartiersentwicklung. Unsere Mitarbeitenden, die die Belegung verantworten, sind dahingehend ausreichend sensibilisiert.

Die Diversität innerhalb der Mieterschaft fördern wir durch barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen. Während das barrierefreie Bauen gesetzlich geregelt ist (Baunorm DIN 18040), umfasst das Merkmal „barrierearm“ nur einen Teil der barrierefreien Voraussetzungen. Zur Sicherung der Mobilität, Selbständigkeit und Sicherheit steht eine Leitlinie zur Verfügung, die Maßnahmen zur Barrierefreiheit erfasst. Dazu erfassen wir vier Indikatoren; mehr dazu unter GRI 3-3 e.

Gleichstellung und Antidiskriminierung innerhalb der Mieterschaft verantworten die Leitungen der Servicecenter sowie alle Mitarbeitenden, die mit deren Belangen beschäftigt sind. Anlaufstelle für Beschwerden sind die Service- und Regionalcenter. Sämtliche Beschwerden seitens der Mieterschaft laufen hier zusammen, werden bearbeitet und bedarfsweise der Geschäftsleitung berichtet. Jede bei uns wohnende Person genießt eine persönliche Kundenbetreuung. Dieser vorgeschaltet ist das Telefonservicecenter, das mit unseren gut ausgebildeten Fachkräften besetzt ist. Alle eingehenden Beschwerden werden dokumentiert und beantwortet. Hinweise auf Ungleichbehandlung oder Diskriminierung behandeln wir vertraulich, fürsorglich und verantwortungsvoll. Wir gehen diesen gründlich nach und sorgen für eine unvoreingenommene Beurteilung. Wir verfolgen alle Fälle, in denen eine mögliche Diskriminierung identifiziert wurde, ermitteln die Gründe, die dazu geführt haben, und ergreifen angemessene Maßnahmen (beispielsweise disziplinarischer Art), um Wiederholungen möglichst auszuschließen. Bei Compliance-Beschwerden steht den

Mietparteien eine neutrale Anlaufstelle mit Ombudsfrau bei einer Rechtsanwaltskanzlei zur Verfügung. Mehr Details dazu im → **Kapitel zur Compliance**.



## **Erfolgskontrolle (Wirksamkeitsüberwachung)**

GRI 3-3 e.

Die von uns erhobenen Kennzahlen befinden sich als Drei-Jahres-Vergleich → **in der angehängten Kennzahlentabelle im Abschnitt zu Diversität, Gleichberechtigung und Inklusion**. Ergänzend dazu gibt es Indikatoren zu unserem Personal im Tabellenabschnitt zu den attraktiven Arbeitsbedingungen. Kennzahlen zu Diversitätsmerkmalen unserer Belegschaft erheben wir aus Datenschutzgründen nicht; einzige Ausnahme bildet der Schwerbehindertenstatus.

Aus dem gleichen Grund erheben wir keine Zahlen zur Diversität unserer Mieterschaft. Wir erfassen aber die Anzahl der Bestandsgebäude mit barrierearm erreichbaren Hauseingängen, die neugebauten barrierearmen Wohnungen und barrierefreie Wohnungen im Bestand (nach DIN 18040). Diese Indikatoren befinden sich → **in der Kennzahlen-Tabelle im Abschnitt zum sozialverträglichen Wohnen**.

Über die in der Berichtsperiode eingegangenen Beschwerden bezüglich Gleichstellung und Antidiskriminierung berichten wir im → **Kapitel zur Compliance**; Kennzahlen befinden sich ebenfalls in der genannten Tabelle.



## Auswertung unserer Diversity-Umfrage läuft (Einbindung von Interessengruppen)

GRI 3-3 f.

Um herauszufinden, wie vielfältig die NHW bereits ist und was wir für ein diskriminierungsfreies Umfeld tun können, führten wir 2023 eine unternehmensinterne, anonyme Diversity-Umfrage durch. Auf diese Weise wollten wir mehr über persönliche Erfahrungen und Bedarfe erfahren. Wir wollten wissen, ob sich Mitarbeitende in unserem Unternehmen geschätzt und respektiert fühlen – unabhängig von Herkunft, Alter, Geschlecht, Behinderung, sexueller Orientierung oder Religion.

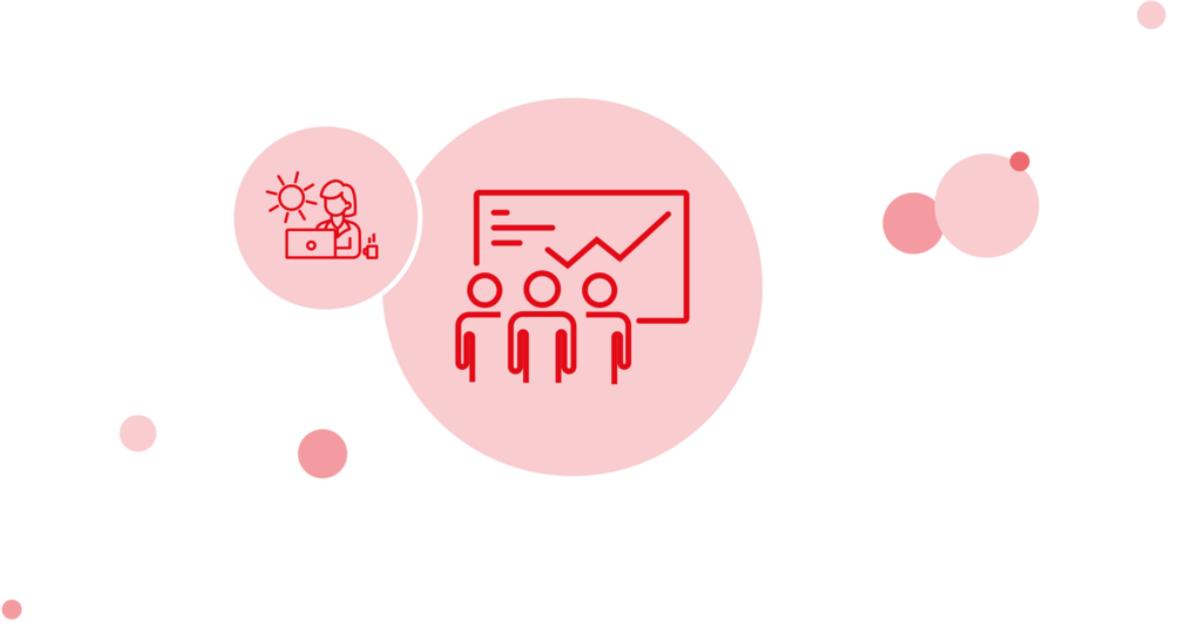
Über 280 Mitarbeitende nahmen an der Umfrage teil. Das Diversity-Projektteam widmet sich der Auswertung der Umfrageergebnisse, um daraus ein Diversity Management für die NHW zu entwickeln. Wir wollen:

- unsere Identität in Bezug auf Vielfalt bestimmen und diskriminierende Handlungen identifizieren,
- Bedarfe und Potenziale in der NHW erkennen,
- eigene Handlungsempfehlungen formulieren,
- eine gemeinsame Vision ableiten, in der ein vielfältiges, diskriminierungsfreies und inklusives Arbeitsumfeld gefördert wird,
- Ziele und Strategien zur Verwirklichung unserer Vision definieren und verpflichtend in einer Mission zusammenfassen.

Verbesserungsvorschläge weiterer Zielgruppen nehmen wir fortlaufend über die entsprechenden Kontaktkanäle auf. So fungiert das NHW-Frauen Netzwerk als Anlaufstelle für Ideen und Weiterentwicklungen. Darüber hinaus können bei unseren Beschwerdestellen Verbesserungsvorschläge eingebracht werden; dazu mehr im → **Kapitel zur Compliance**.

Jährlich lädt der Betriebsrat zur Betriebsversammlung ein, auf der diskutiert und beraten wird. Auf der Mitarbeiterjahresveranstaltung haben alle die Chance sich einzubringen. Zusätzlich finden regelmäßig virtuelle NHW-Life-Veranstaltungen statt, bei denen sich Mitarbeitende zu Wort melden können.

Mit unserer Mieterschaft treten wir über verschiedene Kanäle in Kontakt und nehmen Ideen, Anregungen und Beschwerden entgegen. Mehr dazu im → **Kapitel zur Kommunikation**.



# Aus- & Weiterbildung, Change-Kompetenz

---

Handlungsfelder

**HF 5** Mitarbeitende und  
Arbeitswelten

---

GRI-Standards

**GRI 401 | Beschäftigung**

**GRI 3-3 | Management des  
wesentlichen Themas mit eigenen  
Kennzahlen**



## *NHW befindet sich im Veränderungsprozess*

Wir leben in einer Zeit, in der Veränderungen an der Tagesordnung sind und fortlaufende Anpassung erfordern – sowohl vom Unternehmen als Ganzes als auch von den einzelnen Menschen, die dort arbeiten. Aufgrund der gesetzten Klima- und Nachhaltigkeitsziele befindet sich die NHW derzeit in einem enormen Veränderungsprozess: Change-Kompetenz ist gefragt und dafür braucht es ständige Weiterbildung, die auf einer soliden Ausbildung aufsetzt. Denn es braucht hoch qualifiziertes Personal, das den tagtäglichen Herausforderungen ebenso gewachsen sein muss wie plötzlich auftretenden Krisen. So bleibt unsere Unternehmensgruppe widerstandsfähig und auch in Zukunft eine attraktive Arbeitgeberin.



### **Innovationsfähigkeit sichern (Auswirkungen)**

**GRI 3-3 a.**  
**GRI 3-3 b.**

Eine Vernachlässigung von Aus- und Weiterbildungen sowie Trainings kann unsere Fähigkeit zum sicheren Betrieb einschränken, unsere Innovationsfähigkeit vermindern und die Motivation unserer Mitarbeitenden beeinträchtigen. Würden wir uns des Themas Change-Kompetenz nicht proaktiv annehmen, hätte dies zudem gravierende Auswirkungen auf unsere Mieterschaft.

Auch die Geschäftsrelevanz des Themas Aus- und Weiterbildung fällt ins Gewicht. Wir sehen hier vor allem die Chancen, die sich uns bieten. Wir wollen Ausbildung weiterdenken und noch stärker bedarfsgerecht ausgestalten, um noch mehr Auszubildende fit für ein Berufsleben bei der NHW zu machen.

Wir sehen in unserem Arbeitsalltag, dass eine gelungene Weiterbildung die Mitarbeitermotivation enorm beflügeln kann. Indem wir unser Personal für den Change-Prozess, also die permanente Veränderung, gewinnen können, wird es uns gelingen, Bestandsmitarbeitende zu halten und weiterzuentwickeln. Risiken für unser Geschäftsmodell sehen wir vor allem in einer zu geringen Ausbildungsquote, der wir mit einem durchdachten Ausbildungskonzept entgegenwirken.



## Neue Modelle für Ausbildung, Lernen und Karriere (Maßnahmen)

GRI 3-3 d.

Richtlinien und Verpflichtungen (GRI 3-3 c.) zu Aus- und Weiterbildung befinden sich im → **Kapitel zu den allgemeinen Angaben unter GRI 2-23.**

Unser Augenmerk gilt seit einiger Zeit der Sensibilisierung sowohl der Mitarbeitenden als auch der Führungskräfte zum Thema Nachhaltigkeit bei der NHW. Denn nur, wenn alle an einem Strang ziehen, können wir beispielsweise unsere ehrgeizigen Klimaziele erreichen. Der Schwerpunkt liegt auf strategischem Change-Management, um Nachhaltigkeit in der gesamten Organisation zu implementieren und dabei das komplette Personal einzubeziehen. Dafür brauchen alle Mitarbeitenden ein einheitliches Verständnis von Inhalten und Zielen der NHW-Nachhaltigkeitsstrategie. Der Kern unseres strategischen Leitsatzes lautet deshalb: Die Menschen, die bei uns arbeiten, sollen selbst zu Change-Agent:innen werden. Veränderungsfähigkeit gilt zukünftig als Schlüsselkompetenz: Dafür erweitern wir unser Schulungsangebot und halten es aktuell. Change-Kompetenz ist auch für die NHW als Organisation entscheidend, darum pflegen wir die Wissensweitergabe und den Austausch innerhalb unseres Branchennetzwerks.

Darüber hinaus gibt es seit dem Jahr 2019 die verbindliche Prüfung von Nachhaltigkeitsmaßnahmen in der Zielvereinbarung für die erste und zweite Führungskräfteebene. Für das Berichtsjahr 2023 gilt Folgendes: Die jährliche verbindliche Vereinbarung von ESG-Zielen machen 35 % des variablen Gehaltsanteils der ersten und zweiten Führungsebene aus. Hinzu kommen finanzielle Ziele mit 35 % und weitere strategische Ziele aus dem Bereich Innovation und Wachstum mit 30 %. Die Festlegung erfolgt in Abstimmung zwischen Führungskraft und Geschäftsführung. Die Nachhaltigkeitsziele und -maßnahmen der Unternehmensgruppe werden je nach fachlichem Schwerpunkt der Führungskraft als Zielvereinbarung beschlossen. Die Leistungsbeurteilung übernimmt die Geschäftsführung jährlich nach Vorliegen des testierten Jahresabschlusses für das abgelaufene Geschäftsjahr.

Grundsätzlich reicht unser Maßnahmenspektrum von attraktiven Ausbildungsprogrammen, über Angebote zu lebenslangem Lernen bis hin zu Personalentwicklung sowie Karriere- und Aufstiegschancen.



ZIELE (STRATEGISCH / OPERATIV)	MASSNAHMEN + MEILENSTEINE	ZEITHORIZONT / ZIELSTATUS
Verinnerlichung der Nachhaltigkeitsstrategie	Interne Schulung zur überarbeiteten Nachhaltigkeitsstrategie	2024
Beschleunigung der unternehmensinternen Anpassung	Erstellung einer Change Roadmap	2024



### **Einführung eines neuen Karrieremodells**

Die NHW plant, ein verändertes Karrieremodell einzuführen. Unsere Belegschaft soll die Chance erhalten, sich bei uns beruflich weiterzuentwickeln, auch ohne die klassische Führungslaufbahn mit Personalverantwortung beschreiten zu müssen. Dafür haben wir ein Karrieremodell mit vielfältigen Karrierewegen entwickelt. Damit möchten wir Fachkräfte halten und gewinnen, damit die NHW auch in Zukunft eine attraktive Arbeitgeberin ist. Solange dieses Modell noch nicht im Unternehmen etabliert ist, motivieren wir unser Personal, Kompetenzen durch die Weiterbildungsangebote der NHW Akademie zu schärfen. Informationen rund um die eigene Karriereplanung gibt es auf der unternehmensinternen Seite „Meine Karriere-Entwicklung“. Ein etabliertes Werkzeug für die Mitarbeiterentwicklung sind zudem systematische, vertrauliche Mitarbeiterjahresgespräche auf Augenhöhe. Basis hierfür bildet ein Gesprächsleitfaden sowie ein strukturierter Gesprächsbogen. Die Teilnahmequote beträgt konstant nahezu 100 %. In den Gesprächen werden gemeinsam konkrete Entwicklungsziele und Weiterbildungsbedarfe vereinbart.



### **NHW Akademie: Plattform für eigenständiges Lernen**

Lebenslanges Lernen ist vor allem bei den Themen Digitalisierung, Nachhaltigkeit und Transformation gefordert. Die NHW Akademie, seit 2021 aktiv, ist eine digitale Plattform für neue Lernkultur in unserer Unternehmensgruppe, die ein bedarfsorientiertes und eigenständiges Lernen ermöglicht. Unter ihrem Dach sind sämtliche Bildungsmaßnahmen inklusive Pflichtschulungen gebündelt, also auch IT-Schulungen oder gesetzlich vorgeschriebene Schulungen zum Datenschutz und zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG).

Kontinuierliche Weiterbildung ist ein entscheidender Erfolgsfaktor für unser Unternehmen. Deshalb gestaltet die NHW-Akademie ihre Weiterbildungsformate flexibel und bietet nun auch Microlearning an: Das sind kurze, lösungsorientierte Lerneinheiten, die maximal 15 Minuten dauern; Formate sind beispielsweise Erklärvideos, kurze Quizfragen, Lernkarten und Infografiken. Durch diese Methode können Lernende die Weiterbildung jederzeit in ihren Alltag integrieren, sei es im Büro oder beim mobilen Arbeiten (per NHW Akademie-App). Durch das schrittweise und kontinuierliche Lernen in kleinen Einheiten ist der Lernprozess besonders effektiv und nachhaltig.

Darüber hinaus wollen wir unser Personal wappnen für „New Work“, also neue Arbeitsformen in Zeiten der Digitalisierung. Mehr dazu im → **Kapitel zu den Attraktiven Arbeitsbedingungen**.



### **Azubi-Projekt: zukunftsfähiges Lernen in der NHW**

Im Berichtsjahr führten unsere Auszubildenden das unternehmensinterne Projekt „Neue Lernkultur“ fort, um zukunftsfähiges Lernen in der NHW weiter voranzutreiben. Zielsetzung der angesetzten Projektwoche war die Ausarbeitung eines digitalen Lernformats mit abschließender Präsentation zu einem spezifischen Thema aus verschiedenen Unternehmensbereichen. Neben der intensiven Projektarbeit innerhalb der Gruppen fand ein regelmäßiger Austausch mit den Fachleuten aus den ausgewählten Bereichen statt. Zum Abschluss der Projektwoche stellten die Auszubildenden den Bereichen ihre digitalen Lernformate vor: Lernmaterial zu den nachhaltigen NHW-Handlungsfeldern, Grundsätze des Risikomanagements sowie Erklärvideos zur Anwendung von Microsoft Outlook. Im Jahr 2024 geht dieses Azubi-Projekt in die nächste Runde.



### **Update des NHW-Ausbildungskonzepts**

Im Berichtsjahr nahmen wir erneut an der renommierten Ausbildungsmesse „ABI Zukunft“ mit rund 2.750 Besuchenden teil, um für die NHW als attraktiven, regionalen Ausbildungsbetrieb zu werben. Gemeinsam mit unseren Nachwuchskräften stellten wir das Ausbildungs- und duale Studienangebot vor.

Die qualitativ hochwertige Ausbildung von Nachwuchskräften ist für unsere Unternehmensgruppe schon immer bedeutend gewesen. Das zugrunde liegende Ausbildungskonzept haben wir im Berichtsjahr weiterentwickelt; die sich schnell verändernde Arbeitswelt inklusive der zunehmenden Digitalisierung erforderte eine umfassende Anpassung. In einer Arbeitsgruppe haben wir gemeinsam mit dem Betriebsrat, der Jugend- und Auszubildendenvertretung, der Schwerbehindertenvertretung sowie der Tarifkommission das Ausbildungskonzept überarbeitet. Neuerungen sind beispielsweise: mobile und digitale Ausbildung (Lernvideos, virtueller Unterricht, Notebooks und Firmenhandys), digitale Beurteilung von Auszubildenden sowie digitale Evaluierung von Ausbildungsbereichen und Ausbildungsbeauftragten. Teil des Ausbildungskonzeptes ist es nach wie vor, dass alle Auszubildenden nach erfolgreich bestandener Abschlussprüfung

einen Arbeitsvertrag erhalten, der zunächst auf ein Jahr befristet ist.

Die Ausbildung findet je nach gewählter Berufsausbildung in nahezu allen Unternehmensbereichen und an allen Standorten statt. Dabei werden die jungen Leute in den Arbeitsalltag der verschiedenen Teams integriert. Seit 2023 durchlaufen Auszubildende erstmals den Fachbereich des Kunden-Service – in Anlehnung an die Ausbildungsrahmenpläne der Immobilienkaufleute und Kaufleute für Büromanagement. Der Kunden-Service ist nun als feste Station im Ausbildungsplan etabliert. Hier erhalten die Auszubildenden einen tiefen Einblick in die vielfältigen Aufgaben und Themen des Fachbereichs. Sie können ihre Erfahrungen aus den Regionalcentern einbringen und nach einer intensiven Einarbeitungsphase ihre Fähigkeiten in Gesprächsführung, Problemlösung und Kundenmanagement erweitern.

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt bietet acht Ausbildungsberufe an, unter anderem im dualen Studiengang Bauingenieurwesen (Schwerpunkt Hochbau), und bildet aus: Immobilienkaufleute, Kaufleute für Büromanagement bzw. Digitalisierungsmanagement, Personaldienstleistungskaufleute. Auch für unseren jüngst etablierten Handwerkerservice (HWS) bilden wir Fachkräfte aus; so z. B. Elektroniker:innen. Maler- und Lackierer:innen sowie Anlagenmechaniker:innen.



### **Azubis als SDG-Scouts**

Eine neue Schulungsreihe vom B.A.U.M. e.V., einem Netzwerk für nachhaltiges Wirtschaften, kommt unseren Auszubildenden zugute: Sie können sich als SDG-Scouts zertifizieren lassen. Ziel ist es, ein Projekt zu präsentieren, das zur Verbesserung der Nachhaltigkeit im Unternehmen beiträgt. Im Berichtszeitraum beendeten vier NHW-Auszubildende diese Weiterbildung und erhielten ihr Zertifikat als SDG-Scouts: Sie arbeiteten die Idee aus, Dachanlagen von Wohnhäusern der NHW zu begrünen, um einen positiven Beitrag fürs Klima zu leisten.



## Erfolgskontrolle (Wirksamkeitsüberwachung)

GRI 3-3 e.

Jährlich ermitteln wir den Erfolg der Aus- und Weiterbildung in unserem Unternehmen. Die entsprechenden Indikatoren befinden sich in der → **Kennzahlentabelle** im Abschnitt zu Aus- und Weiterbildung/Change-Kompetenz; die Kennzahlen zu GRI 401 stehen im Abschnitt zu den attraktiven Arbeitsbedingungen. Zum Thema Ausbildung erheben wir eigene Kennzahlen, die teilweise auch GdW-Indikatoren entsprechen: GdW PE 8 (Ausbildungsquote) und GdW PE 9 (Übernahmequote Ausbildung); zusätzlich erheben wir die jährliche Erfolgsquote der abgeschlossenen Berufsausbildungen. Als Indikator für Weiterbildung ermitteln wir die durchschnittliche Stundenzahl an Weiterbildung bzw. Trainings pro beschäftigte Person und Jahr.

Über die NHW-Akademie haben (seit dem Gründungsjahr 2021) über 4.260 Mitarbeitende an rund 320 Schulungen (ohne Pflichtschulungen) teilgenommen. Über 45 Teamentwicklungen und Workshops in den Ressorts, in einzelnen Unternehmensbereichen und Regionalcentern sowie weitere Bildungsmaßnahmen wurden betreut, konzipiert, teilweise federführend begleitet und moderiert.

Die NHW erhielt von der Bewertungsplattform kununu erneut die Auszeichnung „Top-Company 2023“ und gehört damit als Arbeitgeberin zu den besten fünf % im Kununu-Ranking. Ein wichtiges Bewertungskriterium: die Weiterbildungsmöglichkeiten, die die Mitarbeitenden im Unternehmen genießen. Auch für das Magazin Capital und Ausbildung.de zählen wir erneut als „Deutschlands beste Ausbilder“.

Darüber hinaus gab es einen ersten Platz beim internationalen Studierendenwettbewerb: Einer unserer dual Studierenden gewann mit seinen Kommilitonen DHBW Mosbach die 14. Internationale PERI-Baubetriebsübung 2023.



### **Erfolgreiches Recruiting-Programm der ProjektStadt**

Bei unserer Stadtentwicklungssparte ProjektStadt funktioniert das Recruiting-Programm für junge hoch qualifizierte Fachkräfte seit Jahren hervorragend. 2023 kamen in Frankfurt die jungen Nachwuchskräfte des Unternehmensbereichs Stadtentwicklung der Standorte Frankfurt, Kassel und Weimar zu einem Treffen zusammen. Von den zwölf Teilnehmenden haben zehn über Praktika, studentische Mitarbeit oder Ausbildung ins Unternehmen gefunden. Bei einigen erfolgte der Berufseinstieg zunächst als Freelancer, drei Kolleginnen sind mit Berufserfahrung bei anderen Arbeitgebern wieder zurück zur ProjektStadt gewechselt. Das zeigt, dass die NHW in dieser Sparte attraktive Arbeitsplätze anbietet. Einerseits eröffnen sich so Chancen für Nachwuchskräfte, die wir und die uns schon kennen, andererseits kann das Unternehmen den kommenden Ruhestand eines Teils des Personals und den erforderlichen Übergang vorbereiten. Ziel ist es, das anerkannt hohe Qualitätsniveau der ProjektStadt dauerhaft zu sichern und zu pflegen.



### **Mitarbeitende sollen Veränderungen vorantreiben (Einbindung von Interessengruppen)**

GRI 3-3 f.

Die Nachhaltigkeitsstrategie der NHW soll vom Personal verinnerlicht werden, damit die damit einhergehenden Veränderungsprozesse von allen angemessen begleitet werden können. Was die Fortbildung betrifft, so erweitern wir das Angebot von Schulungen zum Thema Nachhaltigkeit und halten es aktuell. Das Ziel: Mitarbeitende werden selbst zu Change Agent:innen im Unternehmen.

Grundsätzlich ist unser Personal über den Gesamtbetriebsrat eingebunden. Er vertritt die Interessen der Mitarbeitenden als wichtigste Stakeholdergruppe beim Thema Aus- und Weiterbildung. So arbeitete er beispielsweise die dazugehörige Gesamtbetriebsvereinbarung aus, in der die paritätisch besetzte PEQ-Kommission (Kommission für Personalentwicklung und Qualifizierung) festgeschrieben wurde. Diese sichert die Mitbestimmungs- und Beratungsrechte des Gesamtbetriebsrats und der Betriebsräte.

Jedes Jahr gibt es sowohl eine Mitarbeiterjahresveranstaltung als auch die Betriebsversammlung des Betriebsrats; hier haben alle die Chance sich einzubringen. Zusätzlich finden regelmäßig virtuelle NHW-Life-Veranstaltungen statt, bei denen sich Mitarbeitende mit Verbesserungsvorschlägen zu Wort melden können.

Darüber hinaus begreift sich die NHW als lernende Organisation. In diesem Sinne pflegen wir Wissensweitergabe und -austausch innerhalb unseres bundesweiten Branchennetzwerks – bestes Beispiel dafür ist die IW.2050. Der Dialog mit anderen Wohnungsunternehmen und die gegenseitige „Weiterbildung“ erfolgt dabei stets auf Augenhöhe. Die auf Klimaneutralität im Betrieb, Graue Emissionen und Management von Klimarisiken

ausgerichteten halbjährlichen Grundlagenseminare, die Peer-Learnings und Schulung zur Nutzung von (durch die Initiative oder Dritte) entwickelten Berechnungs- und Ermittlungswerkzeuge werden in einem Semesterprogramm halbjährlich angeboten. Die Angebote stehen allen Mitarbeitenden der Mitgliedsunternehmen der Initiative Wohnen.2050 im Rahmen des jährlichen Mitgliedsbeitrags zur Verfügung. Seit 2022 erreicht die IW.2050 mit ihren Online-Seminaren jährlich rund 2.000 Mitarbeitende der Mitgliedsunternehmen. Darunter auch regelmäßig Mitarbeitende der NHW.

Die Initiative Wohnen.2050 kooperiert mit dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ). Neben gemeinsam ausgerichteten Veranstaltungen wie dem jährlichen Führungsforum Energie und Klima der EBZ unterstützt die Initiative die nachhaltigkeitsbezogenen Aus- und Weiterbildungs-Angebote der EBZ. Die Unternehmensgruppe sponsert seit zwei Jahren das EBZ KlimaCamp zu Klimathemen in der Immobilienbranche für Schüler:innen, die kurz vor dem Schulabschluss stehen. Auch Azubis sind hier willkommen. Im vergangenen Jahr nahm eine Auszubildende der NHW an der einwöchigen Veranstaltung teil.



# Ethisches Wirtschaften & Compliance

---

## Handlungsfelder

**HF 3:** Verantwortungsvolle  
Beschaffung

**HF 6:** Strategie

**HF 7:** Investitionsmanagement

## GRI-Standards

**GRI 2-25 | Verfahren zur  
Beseitigung negativer  
Auswirkungen**

**GRI 2-26 | Verfahren für die  
Einholung von Ratschlägen und  
die Meldung von Anliegen**

**GRI 2-27 | Einhaltung von  
Gesetzen und Verordnungen**

**GRI 3-3 | Management des  
wesentlichen Themas**

# Regeltreue als Schlüssel zu nachhaltigen Geschäftsbeziehungen

Die Einhaltung von Regeln durch alle am Geschäftsprozess Beteiligten stellt das Fundament für verlässliche, integre und nachhaltige Geschäftskontakte dar. Das Vertrauen, das Gesellschafter, Kommunen, die Öffentlichkeit und die Menschen, die bei der NHW wohnen und arbeiten, sowie unsere Geschäftspartner in uns setzen, ist das Herzstück unserer Unternehmensgruppe. Es ist essenziell, dass alle diese Stakeholder sich auf unsere integre Handlungsweise verlassen können. Wir setzen es uns zum Ziel, Geschäftsbeziehungen sachbezogen, fair und kooperativ, transparent sowie ohne unlautere Taktiken zu führen.

## Unser Engagement in Verbänden und der IW.2050

reflektiert unseren Wunsch, aktiv an der Gestaltung unserer Branche mitzuwirken



## Wieso Compliance unternehmensentscheidend ist (Auswirkungen)

GRI 3-3 a.  
GRI 3-3 b.

Die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen ist für unseren Geschäftserfolg entscheidend. Verstöße gegen Compliance-Vorschriften können straf- oder zivilrechtliche Konsequenzen mit sich bringen, welche die Entwicklung unseres Unternehmens beeinträchtigen könnten. Zu den Risiken gehören unter anderem Geldstrafen oder ein limitierter Zugang zu Finanzmitteln, die für die Refinanzierung essenziell sind. Strafzahlungen können ebenfalls drohen, sollten wir nicht den Anforderungen der CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) entsprechen, sobald diese EU-Direktive für unser Unternehmen verpflichtend anzuwenden ist. Dies würde auch unseren Ruf schädigen.

Finanzielle Verluste könnten auch entstehen, wenn Positionen innerhalb der Unternehmensgruppe zum persönlichen Nutzen oder dem Dritter

missbraucht werden sollte, einschließlich Korruption, Schmiergeldern und Betrug. Wir erwarten außerdem einen vertraulichen Umgang mit internen und externen Geschäftsinformationen, was auch vertraglich festgelegt ist.

Compliance schützt unser Unternehmen darüber hinaus vor Reputationsverlust. Ein potenzieller Image-Verlust aus Compliance-Risiken ist deshalb ein weiterer Aspekt im Risikomanagement mit dem Ziel, Imageverluste zu vermeiden und die volle operative Handlungsfähigkeit der NHW ohne Einschränkungen zu gewährleisten. Die sogenannte Tax Compliance, die die Steuerehrlichkeit sicherstellt, ist eng mit dem Risikomanagement verknüpft.

Als Wohnungsbauunternehmen, Stadt- und Projektentwicklerin sowie Arbeitgeberin verwaltet die NHW zudem eine Vielzahl von Daten, insbesondere im Bereich der Immobilienbewirtschaftung und -verwaltung, darunter personenbezogene Daten von Menschen, die bei uns beschäftigt sind oder Wohnungen mieten. Wir sind uns der Verantwortung hinsichtlich des Schutzes der Privatsphäre all jener bewusst, die in Beziehung zu unserem Unternehmen stehen. Der Schutz der Privatsphäre und der Persönlichkeitsrechte dieser Personen hat für uns oberste Priorität.

Wir erkennen auch Chancen, die sich aus der geforderten CSRD-Konformität ergeben, wie das wachsende Interesse von Investorengruppen an unserem Unternehmen. Die gesellschaftliche Wirkung betrifft zudem unsere Vorbildfunktion, zum Beispiel für mittelständische Handwerksbetriebe. Als Landesunternehmen pflegen wir außerdem einen kontinuierlichen Dialog mit unseren Gesellschaftern, um den Informationsfluss und die Entscheidungsfindung zu optimieren. Unser Engagement in Verbänden und der Initiative IW.2050 reflektiert unseren Wunsch, aktiv an der Gestaltung unserer Branche mitzuwirken und dabei vor allem auch den Dialog mit der Politik zu pflegen.



## Compliance flankieren (Maßnahmen)

GRI 3-3 d.

*Richtlinien und Verpflichtungen (GRI 3-3 c.) zur Compliance finden sich im → Kapitel zu den allgemeinen Angaben unter GRI 2-23.*



## Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen

GRI 2-25

Die Liste mit Compliance-Anforderungen, die an unser Unternehmen gestellt werden, ist lang – und wird immer länger. Zu den ohnehin zahlreichen bundesdeutschen gesetzlichen Pflichten (beispielsweise ordnungsrechtliche Vorgaben bei Neubau und Modernisierung sowie das Lieferkettensorgfaltpflichtengesetz) gesellen sich zunehmend auch Anforderungen der Europäischen Union wie die bereits erwähnte Richtlinie CSRD oder die EU-Taxonomie (Klassifizierungssystem für nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten).

Unsere Geschäfte führen wir unter Einhaltung der relevanten Gesetze und Vorschriften sowie unserer unternehmenseigenen Statuten. Grundsätzlich verpflichtet sich die Unternehmensgruppe dazu, alle Berichtspflichten zu

erfüllen und gesetzliche Regulatorien einzuhalten. Dazu zählen ebenfalls der Code of Conduct, die Compliance-Vereinbarung für die Mitarbeitenden, das Unternehmensleitbild sowie Dienstanweisungen. Auch die technisch und organisatorisch erforderlichen Maßnahmen, um den Datenschutz zu gewährleisten, werden ebenfalls regelmäßig überprüft.

Wir stellen sicher, dass gesetzliche Bestimmungen und unternehmensinterne Richtlinien in allen Konzernunternehmen eingehalten werden. Dazu bekennen wir uns auch in unserem Unternehmensleitbild und in unserer Unternehmensstrategie. Regeltreue erwarten wir auch in Geschäftsbeziehungen. Unsere Leitbilder sind unseren Geschäftspartnern zugänglich. Durch unser eigenes Auftreten innerhalb geschäftlicher Beziehungen zeigen wir unsere Erwartungshaltung entsprechend unseren eigenen Ansprüchen. Darüber hinaus ist unser Verhaltenskodex (CoC) grundsätzlich Teil einer Beauftragung. Außerdem haben wir ein Hinweisgebersystem, welches auch Dritten zugänglich ist.

Die Geschäftsführung trägt die Hauptverantwortung für Governance und Compliance, was die Wichtigkeit dieser Themen unterstreicht. Die sich aus rechtlichen und internen Anforderungen ergebenden Verpflichtungen sind fest in unsere Managementprozesse integriert.

Innenrevision und unabhängiger Compliance-Beauftragter ergänzen sich insofern, dass einerseits von der Revision Hinweise an den Compliance-Beauftragten gegeben werden und andererseits vertiefende Prüfaufträge von dem Compliance-Beauftragten an die Revision erteilt werden können. Ähnlich verhält es sich bei der Zusammenarbeit mit dem Policy Management: Ergeben sich Erkenntnisse beim Compliance-Beauftragten zum Regelungsbedarf, werden diese weiter zur Lösung gemeldet. Der Compliance-Beauftragte wird ggf. bei neuen oder angepassten Regelungen und Prozessen um Stellungnahme gebeten.

Unser Compliance-Management-System (CMS) bezeichnet die Gesamtheit der Grundsätze sowie die in der Unternehmensgruppe eingerichteten Maßnahmen und Prozesse, um Regeltreue sicherzustellen. Ziel unseres CMS ist es, die Risikoerkennung zu unterstützen und Regelverstöße zu vermeiden. Beispielsweise haben wir Maßnahmen zur Bekämpfung von Korruption ergriffen; dazu zählt beispielsweise die Dienstanweisung Korruptionsbekämpfung sowie dazugehörige Schulungen.

Mit unserem Compliance-Management stellen wir sicher, dass unser Handeln in Übereinstimmung mit geltenden Regeln des Rechtsrahmens, vertraglichen Verpflichtungen sowie den selbst auferlegten Unternehmensregeln und Selbstverpflichtungen steht. Es sorgt für Transparenz, sichert Sorgfaltspflichten und garantiert Verbindlichkeit. Es dient darüber hinaus dem Schutz der Beschäftigten, Beauftragten und Organen vor Rechts- und Regelverstößen und anderen wirtschaftskriminellen Handlungen. Wir sensibilisieren unsere Belegschaft fortlaufend zu regeltreuem Verhalten.



## **Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen**

GRI 2-26

Um sicherzustellen, dass geschäftliche Abläufe integer und transparent bleiben, hat unsere Unternehmensgruppe einen unabhängigen internen Compliance-Beauftragten ernannt. Diese Person dient als unparteiische Anlaufstelle und vertrauensvoller Berater für alle Beteiligten, sowohl innerhalb des Unternehmens als auch außerhalb. Sie bietet Unterstützung bei der Beratung und Aufnahme von Hinweisen sowie bei Verdachtsmomenten. Auf Wunsch können Gespräche auch unter Wahrung völliger Anonymität geführt werden. Die Hauptaufgabe des Compliance-Beauftragten besteht darin, Unregelmäßigkeiten bei Geschäftsvorfällen zu untersuchen und aufzuklären sowie präventiv tätig zu sein und bei Regelverstößen Lösungswege zu finden und zu vermitteln.

Ergänzt wird die Rolle des Compliance-Beauftragten durch eine externe unabhängige Stelle (Externe Compliance-Stelle) bei einer Anwaltskanzlei, die ebenfalls Hinweise entgegennimmt, auch anonym, wenn dies gewünscht ist. Die vertrauliche Handhabung dieser Informationen, Zusammenarbeit und Bereitschaft ist vertraglich sichergestellt. Individuelle Gespräche können in den Räumlichkeiten der Kanzlei geführt werden. Die erhaltenen Hinweise werden verantwortungsvoll und ggf. anonym ausschließlich an den Compliance-Beauftragten der Unternehmensgruppe weitergeleitet. Die Geschäftsführung hat auf Auskunftsrechte bezüglich der Identität der Hinweisgebenden verzichtet. Die Kanzlei unterstützt den Compliance-Beauftragten auch bei der rechtlichen Einordnung von Sachverhalten.

Alle Kontaktinformationen des internen Compliance-Beauftragten und der externen Compliance-Stelle sind auf unserer Website einsehbar. Zudem ist das Hinweisgebersystem zugänglich, welches um eine digitale Lösung gemäß dem Hinweisgeberschutzgesetz erweitert wurde. Die Innenrevision bildet einen weiteren wichtigen Baustein unseres Compliance-Systems.



## **Beschwerdestellen für die Mieterschaft**

Die Service- und Regionalzentren unserer Unternehmensgruppe tragen die Hauptverantwortung für die Annahme und Bearbeitung von Beschwerden unserer Mieterinnen und Mieter. Sie fungieren als zentrale Anlaufstellen, an denen sämtliche Anliegen der Mieterschaft gesammelt, bearbeitet und falls erforderlich an die Geschäftsführung weitergeleitet und weiterverfolgt. Unser Telefonservicecenter ist dabei ausschließlich mit qualifizierten und speziell geschulten Mitarbeitenden des eigenen Unternehmens besetzt. Die in den Servicecentern eingehenden Mieterbeschwerden werden systematisch erfasst und beantwortet. Zusätzlich haben die bei uns lebenden Personen Zugang zum Compliance-Beauftragten sowie zur bereits erwähnten externen Beschwerdestelle bei einer Rechtsanwaltskanzlei, die für Belange der Compliance zuständig ist.



## Datenschutz-Maßnahmen

Unsere Organisation hat die Funktion des Datenschutzbeauftragten extern besetzt. Als interne Verbindung agiert dabei unsere Datenschutzkoordination. Zudem sind in verschiedenen Abteilungen des Unternehmens Datenschutzkoordinatoren tätig. Diese Struktur gewährleistet eine stetige Beobachtung und Anpassung an die Entwicklungen im Datenschutzrecht und dessen Interpretation, um die Implikationen für unser Unternehmen kontinuierlich zu bewerten und entsprechend zu handeln.



## Berichtspflicht zur Nachhaltigkeit ab 2026

Die kommenden Jahre stehen im Zeichen der Vorbereitung auf die EU-Direktive CSRD: Dabei geht es um die Identifikation der Berichtspflichten für das gesamte Unternehmen bis 2026; Details dazu in der Zieltabelle.



ZIELE (STRATEGISCH / OPERATIV)	MASSNAHMEN + MEILENSTEINE	ZEITHORIZONT / ZIELSTATUS
Vorbereitung auf Berichtspflichten gemäß CSRD	Durchführung eines CSRD Readiness-Checks: Abgleich N-Bericht mit CSRD-Berichtsanforderungen (hier: ESRS G1/Geschäftsgebaren und ESRS1 / Allg. Anforderungen)	Q4/2024
Vorbereitung auf Berichtspflichten gemäß CSRD	Durchführung einer CSRD-konformen Materialitätsanalyse (doppelte Materialitätsbewertung)	Q3/2024
Vorbereitung auf Berichtspflichten gemäß CSRD	Evaluation und ggf. Auswahl einer ESG-Datensoftwarelösung	Q3/2024



### **Sustainable Finance: grüne und soziale Anleihen**

Für uns ist ethisches Wirtschaften untrennbar mit Sustainable Finance verbunden. Wir streben danach, unseren Immobilienbestand bis zum Jahr 2045 weitgehend klimaneutral zu gestalten, was bedeutende Investitionen in unsere Bestandsgebäude und Neubauten erfordert. Zur Finanzierung des notwendigen Modernisierungsprogramms haben wir 2019 als eines der Vorreiterunternehmen in der Wohnungswirtschaft eine grüne Anleihe auf dem Kapitalmarkt emittiert und diese Initiative 2022 mit einer grünen und sozialen Anleihe fortgesetzt. Dies erhöht unsere Attraktivität für Investoren, die an nachhaltigen Anlagemöglichkeiten interessiert sind. Mit dem zuletzt ausgegebenen Sustainability-Bond haben wir erstmals sowohl in energieeffizientes Wohnen als auch in den sozialen Sektor für erschwinglichen Wohnraum investiert. Durch ein Nachhaltigkeitsrating von ISS oekom und zwei sogenannte Second Party Opinions (SPO) haben wir die Transparenz unserer nachhaltigen Unternehmensentwicklung gegenüber dem Finanzmarkt weiter gestärkt.

Zudem legen wir im Bereich des Investitionsmanagements großen Wert darauf, unsere liquiden Mittel unter Beachtung von Nachhaltigkeitskriterien zu investieren, mit dem Ziel, eine Anlagestrategie zu verfolgen, die ESG-Kriterien entspricht. Ab dem Berichtsjahr 2022 ist unser hauseigener Fonds gemäß Artikel 8 der EU-Offenlegungsverordnung klassifiziert.

Als eines der ersten deutschen Wohnungsunternehmen haben wir ein grünes Schuldscheindarlehen aufgenommen. Darüber werden umweltfreundliche und soziale Investitionen finanziert. So konnte die Siedlung an der Bürgerler Straße in Frankfurt-Fechenheim aufwendig modernisiert werden.



## **Erfolgskontrolle: Der Einfluss unserer getroffenen Maßnahmen (Wirksamkeitsüberwachung)**

**GRI 3-3 e.**

Unser Compliance-Management-System ist darauf ausgelegt, die kontinuierliche Überprüfung und Verbesserung unserer Regelwerke zu gewährleisten. Es hat zudem die Aufgabe, die Einhaltung dieser Regeln zu überwachen. Ergänzend dazu existiert das Interne Kontrollsystem (IKS) unserer Unternehmensgruppe. Die Überprüfung der Einhaltung der Regeln erfolgt nicht nur durch die Innenrevision, sondern auch durch den Compliance-Beauftragten, wie zuvor erläutert.

Sofern Beschwerden im Berichtsjahr 2023 erfolgten, wurden diese durch die zuständigen Bereiche oder den Compliance-Beauftragten bearbeitet. Die Beschwerden wurden geprüft und ggf. angemessene Maßnahmen entwickelt.

Die jährliche Pflichtschulung zum Datenschutz wurde für alle Mitarbeitenden online durchgeführt. In der Unternehmensgruppe haben sich die jährliche Pflichtschulung zum Datenschutz für alle Mitarbeitenden und das Konzept zu den monatlich stattfindenden Sprechstunden etabliert, parallel werden bereichsspezifische Datenschutzzschulungen durchgeführt. Eingehende Anfragen in Bezug auf den Datenschutz bei der Unternehmensgruppe werden dokumentiert, geprüft und bearbeitet. Im Berichtszeitraum erfolgte keine Geltendmachung eines Auskunftsanspruchs durch Mitarbeiter:innen, eine Auskunftsanspruch nach Artikel 15 DSGVO wurde nicht gestellt.

Bezüglich gesetzlicher Anforderungen entwickelt sich unser Datenschutzkonzept stetig weiter. So wird beispielsweise das in der NHW implementierte Löschkonzept für Daten und Akten kontinuierlich evaluiert und aktualisiert.

Wir überprüfen wie in den Vorjahren 28 Themenfelder im Hinblick auf Korruptionsrisiken und ergriffen drei Maßnahmen zur Korruptionsbekämpfung. Bestätigte Korruptionsfälle gab es keine.

### **Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen**

**GRI 2-27**

Im zurückliegenden Berichtszeitraum verzeichnete die NHW keine wesentlichen Verstöße gegen gesetzliche oder regulative Bestimmungen, und es fielen keine Geldbußen an. Des Weiteren wurden gegen die Unternehmensgruppe keine Strafzahlungen aufgrund der Nichteinhaltung von Richtlinien hinsichtlich der Bereitstellung und des Einsatzes von Produkten und Services oder Umweltstandards verhängt. Zudem sind aktuell keine Verfahren wegen wettbewerbswidrigen Verhaltens, Kartellbildung oder Monopolstellung bei irgendeinem Unternehmen der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt anhängig.



## **Einbindung von Interessengruppen**

**GRI 3-3 f.**

Der Gesamtbetriebsrat der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, der die Interessengruppe der Mitarbeitenden vertritt, hat die für die Compliance nötigen Gesamtbetriebsvereinbarungen mitentwickelt.



# Nachhaltige Lieferkette

---

## Handlungsfelder

**HF 2** Nachhaltigkeit in Bau und Betrieb

**HF 3** Verantwortungsvolle Beschaffung

---

## GRI-Standards

**GRI 308 | Umweltbewertung der Lieferanten**

**GRI 414 | Soziale Bewertung der Lieferanten**

**GRI 3-3 | Management des wesentlichen Themas**



## Verantwortung tragen auch für die Wertschöpfungskette

Als privatwirtschaftliches Unternehmen im Besitz der öffentlichen Hand ist die NHW verpflichtet, ihre Geschäfte verantwortungsvoll und nachhaltig zu betreiben. Das umfasst auch menschenrechtliche Sorgfaltspflichten und schließt daher die gesamte Wertschöpfungskette einschließlich der Zuliefernden Firmen ein. Unser strategischer Leitsatz lautet: Die Unternehmensgruppe übernimmt Verantwortung für ihre Lieferkette.



### Querschnittsthema Wertschöpfungskette (Auswirkungen)

GRI 3-3 a.  
GRI 3-3 b.

Unser als wesentlich identifiziertes Thema „Nachhaltige Lieferkette“ ist ein Querschnittsthema, das zwei Handlungsfelder berührt: zum einen die verantwortungsvolle Beschaffung, zum anderen Nachhaltigkeit in Bau und Betrieb. Deshalb hängt es auch eng zusammen mit den wesentlichen Themen „Ethisches Wirtschaften und Compliance“ sowie „Kreislaufwirtschaft“.

Die Lieferkette hat für uns aufgrund der enormen Beschaffungskosten ein hohes Gewicht. Im Berichtsjahr 2023 bezogen wir Waren und Dienstleistungen in Höhe von rund 208 Mio. EUR (Vorjahr: rund 130 Mio. EUR). Außerdem investiert die Unternehmensgruppe in den kommenden fünf Jahren 624 Mio. EUR in die Modernisierung und Instandhaltung. Wir wissen, dass mit diesen umfangreichen Investitionen eine hohe Verantwortung einhergeht. Denn Lieferketten sind oft unübersichtlich und intransparent.

Darüber hinaus gilt seit dem 1. Januar 2023 in Deutschland das Lieferketten-sorgfaltspflichtengesetz (LkSG). Dieses regelt erstmals die unternehmerische

Verantwortung für die Einhaltung von Menschenrechten in den Lieferketten. Für NHW greift dieses Gesetz allerdings nicht, weil unsere Unternehmensgruppe mit rund 850 Mitarbeitenden unterhalb der im Gesetzestext definierten Mindestanzahl liegt. Dennoch steht das Thema bei uns weit oben auf der Agenda. Denn wir wollen aktiv Verantwortung übernehmen für einheitliche Umwelt- und Sozialstandards in unserer gesamten Lieferkette (beispielsweise für die Einhaltung von Menschenrechten auf Baustellen). Unser Ziel ist es, Lieferfirmen so auszuwählen, dass möglichst viele Nachhaltigkeitskriterien erfüllt beziehungsweise berücksichtigt sind. Das sehen wir auch als Grundvoraussetzung für langfristige Geschäftsbeziehungen an.

Da wir bei Neubau und Sanierung mit Drittfirmen zusammenarbeiten, sind wir indirekt an deren negativen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt beteiligt. Durch unsere Position als auftraggebendes Unternehmen können wir aber auch Einfluss nehmen. Beispielsweise können wir schlechte Arbeitsbedingungen für Auftragnehmer unterbinden. In den von uns gestalteten Bauverträgen können wir Forderungen und Kontrollmechanismen einbauen. Wir verstehen die NHW als „Trägerin des hessischen Mittelstands“ und möchten auf die Bauindustrie einwirken, um herrschende Rahmenbedingungen zu verbessern.

Was die Geschäftsrelevanz des Themas betrifft, gibt es verschiedene Risiken. So ist beispielsweise die Wertschöpfungskette nur indirekt beeinflussbar, da der Einkauf durch von uns beauftragte Lieferfirmen erfolgt. Dies stellt ein Compliance-Risiko dar, das aufgefangen werden muss. Dazu bedarf es allseitiger Transparenz sowie geeigneten Beschwerde- und Kontrollmechanismen.

Ein anderes Risiko, das die NHW als Bauherrin immer mitträgt, ist das Arbeits- und Gesundheitsmanagement auf Baustellen. Um dieses Risiko zu mindern, fordern wir vor allem die Prüffähigkeit von Sub-Unternehmen. Diese müssen sich auf zusätzliche Anforderungen und Kontrollen unsererseits einstellen. Im Zusammenhang mit Gesundheitsthemen stehen auch die Mobilität und die Unterbringung der Menschen, die auf der Baustelle arbeiten. Dies umfasst auch immer Haftungsfragen.

Potenzielle Umweltbelastungen oder unmenschliche Arbeitsbedingungen in vor- oder nachgelagerten Bereichen der Lieferkette können sich so zu konkreten Geschäftsrisiken entwickeln und unseren guten Ruf beschädigen.

Geschäftsrelevante Chancen bieten sich durch nachhaltige, langlebige und kreislauffähige Materialien. Details dazu sowie zu unserer lebenszyklusorientierten Bewertung von Bauprodukten finden sich im **Kapitel „Kreislaufwirtschaft“**.

# 15

## Forderungen im Verhaltenskodex (Code of Conduct),

um Menschenrechte entlang  
der Liefer- und Wertschöpfungs-  
kette zu wahren



## Lieferkette widerstandsfähig machen (Maßnahmen)

GRI 3-3 d.

Richtlinien und Verpflichtungen (GRI 3-3 c.) zur Lieferkette finden sich im → **Kapitel zu den allgemeinen Angaben unter GRI 2-23.**

Menschenrechtliche Sorgfaltspflichten verankern wir schrittweise in den Unternehmensprozessen, und zwar wie folgt:

- Wir übernehmen aktiv die Verantwortung für einheitliche Umwelt- und Sozialstandards in der gesamten Lieferkette (beispielsweise Menschenrechte auf Baustellen).
- Wir berücksichtigen Nachhaltigkeitskriterien bei der Auswahl von Lieferfirmen und Dienstleistungsunternehmen.
- Wir verpflichten die uns zuliefernden oder zuarbeitenden Unternehmen, nach unseren Werten zu handeln. Dafür integrieren wir den Code of Conduct (CoC) in unsere Vertragsabschlüsse.
- Wir pflegen langfristige Geschäftsbeziehungen zu den Lieferfirmen.
- Die menschenrechtliche Sorgfaltspflicht entlang der Lieferkette wollen wir durch die Risikoanalyse von allen Unternehmensbereichen garantieren. Bis Mitte 2024 wollen wir Kenntnis über alle Tier-1-Lieferfirmen erhalten, die in das LkSG eingebunden werden können.

Produkte und Dienstleistungen beschaffen wir zentral und verwalten auch die dazugehörigen Verträge an einem Ort. Beim Einkauf von Produkten und Dienstleistungen, die wir zum bestmöglichen Preis beschaffen, achten wir auf Qualität und Liefertreue, Rechtssicherheit (in Zusammenarbeit mit der Rechtsabteilung), Nachhaltigkeit und Compliance.

Der Austausch von Daten zwischen Einkauf und Lieferfirmen ist weitestgehend automatisiert, die Abwicklung für beide Seiten einfacher und

sicherer. Das betrifft auch digitale Auftragsvergabe: Firmen können sich zunächst online über ein Kontaktformular auf der Webseite mit allen relevanten Daten registrieren. Nach Prüfung durch das NHW-Einkaufsteam erfolgt die Eintragung in die Firmendatenbank für potenzielle Lieferfirmen. Je nach Bedarf werden passende Betriebe ausgewählt und via E-Mail aufgefordert, ein konkretes Angebot abzugeben. Im nächsten Schritt werden mit den Unternehmen der engeren Wahl Verhandlungsgespräche geführt, bei Einigung ein Vertrag digital erstellt.

●

ZIELE (STRATEGISCH / OPERATIV)	MASSNAHMEN + MEILENSTEINE	ZEITHORIZONT / ZIELSTATUS
Transparenz innerhalb der Lieferkette	Identifikation der direkten Lieferfirmen, also der ersten Ebene (Tier 1), in Vorbereitung auf CSRD-Berichtspflichten	Q3/2024
Sorgfaltspflicht innerhalb der Lieferkette	Konzeption Risikoanalyse gemäß Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz (LkSG), in Vorbereitung auf CSRD-Berichtspflichten	Q3/2024

●

## Mehr Transparenz dank Lieferantensoftware (Wirksamkeitsüberwachung)

GRI 3-3 e.

Wir beauftragen ausschließlich Lieferfirmen und Dienstleistungsunternehmen, die unseren Verhaltenskodex anerkennen. Als Bestandteil aller Verträge soll der CoC soziale, ethische und ökologische Standards innerhalb der Lieferkette sicherstellen. Eine lückenlose, digitale Dokumentation aller abgeschlossenen Verträge garantiert die 2022 eingeführte Lieferantensoftware, die unser Vertragsmanagement ergänzt.



## Einbindung von Interessengruppen

GRI 3-3 f.

Im Berichtsjahr 2023 befragten wir zur nachhaltigen Lieferkette den BUND Hessen und nutzten die Beteiligungsplattform „Frankfurt fragt mich“ (ffm.de). Das Ergebnis: Die befragten Stakeholdergruppen sehen es grundsätzlich sehr positiv, dass sich die NHW im Bereich Nachhaltigkeit auch mit der Lieferkette auseinandersetzt. Denn für die Baubranche sei bekannt, dass Produkte in Umlauf gebracht werden, welche nicht der Einhaltung von Menschenrechten oder Umweltvorschriften entsprechen. Die Verantwortung bei der Produktbeschaffung müsse also wachsen. Durch den verstärkten Einsatz von Holz und das Substituieren herkömmlicher Materialien könne man der Umweltschädlichkeit vieler Produkte entgegenwirken.

Die Befragung zeigt, dass auch Externe die Lieferkette als wesentliches Thema sowohl in sozialer als auch ökologischer Hinsicht sehen. Ohnehin rückt die gesamte Wertschöpfung durch das Lieferkettensorgfaltspflichten-gesetz ins Blickfeld. Aus diesem Grund wollen wir künftig gezielt darauf hinwirken, dass Menschenrechte in weltweiten Lieferketten beachtet werden und wir beim Bau und der Modernisierung verstärkt umweltverträgliche Materialien verwenden.



# Kommunikation & gesellschaftliches Engagement

---

## Handlungsfelder

**HF 5** Mitarbeitende und Arbeitswelten  
**HF 6** Strategie  
**HF 7** Investitionsmanagement und -strategie

## GRI-Standards

**GRI 2 | Allgemeine Angaben**  
**GRI 3-3 | Management des wesentlichen Themas**  
**GRI 2-29 | Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern**



## Engagiert für Mensch und Gesellschaft

Neben unserem Kerngeschäft, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der hessischen Bevölkerung bereitzustellen, erbringen wir zahlreiche soziale Leistungen, die den Mietparteien im Besonderen und der Gesellschaft im Allgemeinen zugutekommen. Den Dialog mit unseren Anspruchsgruppen gestalten wir fortlaufend und engagiert; Nachhaltigkeitsziele und &#8209;aktivitäten vermitteln wir transparent nach innen und außen. Darüber hinaus setzen wir uns politisch für eine nachhaltige Entwicklung ein und fördern soziales Engagement bei unseren Mitarbeitenden.

Das wesentliche Thema „Kommunikation und gesellschaftliches Engagement“ bildet eine Schnittmenge mit dem → **Kapitel zum sozialverträglichen Wohnen**, sodass beide Kapitel im Zusammenhang gesehen werden müssen. Was das Engagement der NHW als Arbeits- und Auftraggeberin betrifft, so verweisen wir auf die → **Kapitel zu den attraktiven Arbeitsbedingungen** und → **zur nachhaltigen Lieferkette**



## Wahrnehmung als „Trägerin des Gemeinwohls“ (Auswirkungen)

GRI 3-3 a.  
GRI 3-3 b.

Unsere im Jahr 2023 weiterentwickelte Kommunikationsstrategie dient dazu, unsere Nachhaltigkeitsstrategie nach außen zu tragen und das Image der NHW als eine „Trägerin des Gemeinwohls“ zu festigen. Ohne diese Transparenz laufen wir Gefahr, dass die gesellschaftliche Relevanz unseres Unternehmens nicht in ausreichendem Maße wahrgenommen wird. Als Folge davon könnten dringend benötigte finanzielle Förderungen ausbleiben oder das Verständnis für erforderliche Maßnahmen am Gebäude schwinden.



## Kommunikationsstrategie als zentraler Baustein (Maßnahmen)

GRI 3-3 d.

*Richtlinien und Verpflichtungen (GRI 3-3 c.) zum ESG-Risikomanagement finden sich im → **Kapitel zu den allgemeinen Angaben unter GRI 2-23.***

Als Unternehmen der öffentlichen Hand agieren wir entsprechend unserer Eigentümerschaft höchst verantwortungsvoll und sind bestrebt, das Gemeinwohl zu mehren. Unternehmensführung und Kommunikation richten sich daher an den Grundsätzen von Good (Public) Governance aus. So wollen wir gesellschaftliche Veränderungen weiter vorantreiben.

Darüber hinaus tragen wir allein schon durch unser Kerngeschäft zu einer guten gesamtgesellschaftlichen Entwicklung bei:

- Unsere marktgerechten und sozial ausgewogenen Mieten sorgen für soziale Integration.
- Unsere Unternehmensaktivität fördert regionale Wertschöpfungsketten für Handel, Handwerk und Dienstleistungen.
- Unsere Beratungsleistungen unterstützen Städte und Kommunen bei Quartiersentwicklungen.
- Unser aktives politisches Engagement für eine nachhaltige Entwicklung findet ihren Ausdruck in der IW.2050; dazu mehr im → **Strategiekapitel.**

Ein Schwerpunkt im Berichtsjahr 2023 war die Weiterentwicklung unserer Kommunikationsstrategie. Diese umfasste auch die Formulierung strategischer Leitsätze für jedes wesentliche Thema. Ziel ist es, unsere Nachhaltigkeitsstrategie künftig noch pointierter zu transportieren. Angedachte bzw. bereits ergriffene Maßnahmen sind: ein aktiv gestalteter Stakeholder-Dialog (beispielsweise durch Bürgerbeteiligungen), eine transparente und gezielte Nachhaltigkeitskommunikation (beispielsweise durch den jährlichen Nachhaltigkeitsbericht) und ein aktives politisches Engagement für eine nachhaltige Entwicklung. Ein Corporate-Volunteering-Programm (Förderung des Mitarbeiterengagements) wurde zwar im Rahmen der Strategie aufgegriffen, aber noch kein Umsetzungstermin beschlossen.

ZIELE (STRATEGISCH / OPERATIV)	MASSNAHMEN + MEILENSTEINE	ZEITHORIZONT / ZIELSTATUS
Vorbereitung auf Berichtspflicht gemäß CSRD	Formulierung strategischer Leitsätze für wesentliche Themen	Q2/2023
Vorbereitung auf Berichtspflicht gemäß CSRD	Kommunikationsstrategie, um unsere Nachhaltigkeitsstrategie noch besser zu vermitteln	Q4/2023

Aufgrund des Besitzerwechsels beim Kommunikationsdienst Twitter (X) bespielen wir diesen Kanal seit Ende November 2023 nicht mehr. Stattdessen verstärken wir unser Engagement auf dem Kanal LinkedIn. Außerdem prüfen wir, ob bzw. in welchem Umfang wir die alternativen Kommunikationsplattformen Mastodon und Bluesky nutzen wollen. Auch auf Instagram kommunizieren wir unsere Inhalte. Darüber hinaus stellt die NHW-Stadtentwicklungsmarke ProjektStadt einige Tools für die digitale Bürgerbeteiligung zur Verfügung:

### Your Voice: Bürgerbeteiligung im 3D-Raum

Ob Klimaschutz oder Quartiersgestaltung – der Erfolg heutiger Stadtentwicklungsprojekte hängt an einer zeitgemäßen Bürgerbeteiligung. Die ProjektStadt hat deshalb eine eigene Web-Applikation entwickelt: Die 3D-Beteiligungsplattform Your Voice macht Stadtentwicklungsprozesse virtuell erlebbar und vereinfacht Kommunikationsprozesse. Das Prinzip: Durch ein 3D-Modell entsteht ein virtuelles Umfeld, das Interessierte interaktiv nutzen können. Bestehende räumliche Strukturen werden dreidimensional dargestellt – auch mittels Drohnenaufnahmen. Die Orientierung ist problemlos, jeder kann sich zu Planungen und Entwürfen

äußern oder eigene Ideen einbringen. Selbst komplexe Sachverhalte sind im Modell anschaulich nachvollziehbar, ebenso einzelne Entwicklungsschritte. Your Voice kann bundesweit von Wohnungsunternehmen und Kommunen überall dort eingesetzt werden, wo prozessbegleitend Beteiligung und Meinungsbildung gefragt sind. 2023 schafften wir es mit Your Voice unter die Top 3 beim 15. immobilienmanager-Award, dem „Oscar der Immobilienwirtschaft“.



### **Digitale Plattform für Stadtentwicklungsprojekte**

Für Politik, Verwaltung und Planungsbüros bietet die ProjektStadt durch eine digitale, modular aufgebaute Informations- und Beteiligungsplattform eine Lösung mit verschiedenen Online-Tools an: Über eine eigenständige Domain (z. B. [www.stadtnamen-mitmachen.de](http://www.stadtnamen-mitmachen.de)) bildet die Startseite mehrere Menüpunkte (Projekthintergründe, Flächeninformationen, Presse usw.) ab. Es gibt zwei verschiedene Designvarianten; individuelle Design- und Funktionslösungen sind nach Absprache möglich.

### **Crowdmapping – Einladung zum Mitmachen**

Das Crowdmapping organisiert den Beteiligungsprozess mithilfe einer interaktiven Karte. Dieses Werkzeug eignet sich gut für Verfahren, die eine Umgestaltung einer räumlichen Fläche vorsehen, oder auch für Verkehrsentwicklungsprojekte. Dazu werden zunächst die vorhandenen Kartendaten eingelesen und weitere Daten wie Grün- oder Verkehrskartierungen auf zuschaltbaren Ebenen abgebildet. Während des Beteiligungszeitraums können Interessierte auf der Karte einen Ort markieren und dort eine Idee eingeben oder aber andere Beiträge kommentieren.

### **Digitaler Stadtpaziergang**

Ob bei einer Online-Veranstaltung oder einer Bürgerbeteiligung in Präsenz: Der digitale Stadtrundgang bringt alle Teilnehmenden an den Ort des Geschehens. Ziel ist es, im Dialog zwischen Verwaltung, Fachplanung und Bürgerschaft digital und in Echtzeit zu bestimmen, wo es Ansatzpunkte für

Neugestaltungen gibt. So sind alle Teilnehmenden des digitalen Spaziergangs aufgefordert, Situationen, die sie als „Problemzonen“ oder aber als besonders beliebte Treffpunkte wahrnehmen, zu benennen.



## Sozialbeitrag misst soziales Engagement (Wirksamkeitsüberwachung)

GRI 3-3 e.

Neben unserem Kerngeschäft erbringen wir zahlreiche soziale Leistungen, die Mietparteien und Gesellschaft zugutekommen. Diese Leistungen quantifizieren wir unter dem Begriff Sozialbeitrag, um ihn mit einem monetären Betrag sichtbar zu machen. Der Sozialbeitrag setzt sich zusammen aus ökonomischen Beiträgen im Rahmen des Vermietungsgeschäfts, die zur Entlastung der Mieterhaushalte beitragen, beispielsweise der sozialen Mietpolitik, sozialen Leistungen wie dem Sozialmanagement und der Mietschuldnerberatung sowie ökologischem Handeln wie der Forcierung nachhaltigen Bauens oder der Inanspruchnahme nachhaltiger Finanzierungsinstrumente. 2023 unterstützte die NHW das Gemeinwohl mit einer Summe von rund 25,1 Mio. EUR (Vorjahr: 24,8 Mio. EUR).

Seit dem Berichtsjahr unterstützt NHW die MainWeg gGmbH künftig bei ihrem Einsatz gegen Obdachlosigkeit in Frankfurt. Je nach Verfügbarkeit stellen wir in der Pilotphase bis zu vier Wohnungen jährlich zur Verfügung. Mit dem Projekt „Housing First“ hat sich MainWeg zum Ziel gesetzt, Obdachlosen die Integration in die Gesellschaft zu erleichtern, indem sie ihnen bei der Wohnungssuche sowie bei der Suche nach einer Arbeitsstelle hilft.

Über unser Kerngeschäft hinaus bearbeiteten wir im Jahr 2023 folgende soziale Themen:

- Schönhof-Viertel, Frankfurt: Planung eines nachhaltigen und sozialen Stadtparks, nutzbar für verschiedene Altersgruppen mit Barrierefreiheit, Spiel- und Sportangeboten, Ruhezeiten, Mobilitätskonzept, gemeinschaftliches Wohnen der „Lebenshilfe Frankfurt“, offene Schule im Schönhof-Viertel für die Anwohnerschaft (Nutzung der Sporthalle, Bibliothek und Mensa). Außerdem wird die NHW dort drei Kindertagesstätten vermieten. Das Studierendenwerk Frankfurt wird ein Studierenden-Hostel betreiben, das auch Auszubildende oder Fachkräfte, die eine Bleibe auf Zeit benötigen, beherbergen wird. Das Frankfurter Schönhof-Viertel zeigt, wie wichtig es ist, lebenswerte Quartiere zu schaffen, die eine breite Mischung aus verschiedenen Nutzungen bieten und dadurch die Lebensqualität langfristig verbessern. Es geht nicht nur um Wohnraum, sondern um die Gestaltung von Orten der Begegnung und des Wohlergehens.
- In der Markwaldsiedlung, Erlensee, erfolgt durch Neubau, Modernisierung und Neugestaltung der Außenflächen eine Aufwertung des Gesamtquartiers (inklusive Erstellung einer zentralen Energieversorgung für das gesamte Areal durch überwiegend erneuerbare Energien).

Folgende Spendenaktionen gab es im Berichtsjahr:

### **Housing! for Future: Einweihung der ersten Häuser**

Schlüsselübergabe in Namibia: Das Projekt Housing! for Future hat seine ersten 25 Mietshäuser in Windhoek/Namibia eingeweiht und den neuen Mietparteien die Schlüssel übergeben. Was vor vier Jahren als Vision und als gemeinnützige Initiative der deutschen Wohnungswirtschaft begann, ist Wirklichkeit geworden; weitere Häuser sind in Planung. NHW unterstützt dieses Projekt für menschenwürdigen Wohnraum in Windhoek langfristig; insgesamt spendeten wir 300.000 EUR in drei Tranchen für „Housing! For Future“.

### **Wiederaufbau von Dörfern im Andenhochland**

Unsere Auszubildenden unterstützten in der Vorweihnachtszeit ein gemeinnütziges Projekt der DESWOS (Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.) mit einer Spendenaktion: Sie verkauften Kuchen an den Standorten Frankfurt und Kassel. Außerdem richteten sie gemeinsam mit DESWOS eine Landingpage für Online-Spenden ein. Insgesamt erzielten sie so eine Spendensumme in Höhe von 1.645 EUR. Die Spende kommt dem Wiederaufbau von Dörfern im Andenhochland (Ecuador) nach einem Vulkanausbruch zugute.

### **Weihnachtsspende: 5.000 Euro für hessische Tafeln**

Im Berichtsjahr unterstützte die NHW die Tafeln in Darmstadt, Offenbach, Marburg und Fulda, die zum Bundesverband Deutsche Tafel e.V. gehören, mit jeweils 1.250 EUR. Die Unterstützung sozialer Projekte mit Geld- und Sachspenden ist fester Bestandteil des sozialen Auftrags der Unternehmensgruppe. Aufgrund der steigenden Inflation ging die Spende über insgesamt 5.000 EUR in diesem Jahr an die vier Tafeln aufgrund der steigenden Inflation: Immer mehr Menschen brauchen Unterstützung bei der Versorgung mit Lebensmitteln.

### **Unterstützung von Fair Play**

Auch 2023 unterstützen wir im Rahmen unserer Weihnachtsspende zwei Organisationen in Nord- und Südhessen, die sich mit ihrer Arbeit für Werte einsetzen, die wir teilen, und zwar mit jeweils 2.500 EUR. Dieses Mal fiel die Wahl auf den Verein „Schule machen ohne Gewalt“ und die Sozialstiftung des Hessischen Fußballs mit ihrer Plattform „Fair Play Hessen“.



## Ergebnisse unserer Umfragen (Einbindung von Interessengruppen)

GRI 3-3 f.  
GRI 2-29  
GRI 3-3 e.

Mit unserer Mieterschaft treten wir über verschiedene Kanäle in Kontakt, und zwar sowohl analog als auch digital, beispielsweise über die Service-Center, per Mieter-App, Telefon oder Social Media. Auf der Internetseite [www.wohnen-in-der-mitte.de](http://www.wohnen-in-der-mitte.de) steht ein Chatbot zur Verfügung, der bei Fragen zu Betriebskosten, Hausordnung oder verlorenen Schlüsseln mit kurzen Textdialogen weiterhilft. Der digitale Assistent ist bei der Mieterschaft beliebt und unterstützt sie auch bei einer Schadensmeldung: Mit wenigen Klicks ist das Anliegen eingegrenzt und der Chatbot zeigt die Adresse des kostenlosen NHW-Reparaturservice. Mehr zum Thema Digitalisierung im → **Imageteil**.

Im → **Kapitel zum sozialverträglichen Wohnen** gehen wir auf die Unterschiede zwischen der letzten Mieterbefragung (2021) und der vorletzten (2018) ein.

*Auch zu unseren anderen Anspruchsgruppen (Personal, Aufsichtsrat, Aufsichtsbehörden, Bundesland Hessen sowie Städte und Kommunen) suchen wir regelmäßig Kontakt. Deshalb beschreiben wir in den Kapiteln zu unseren wesentlichen Themen jeweils unter GRI 3-3 f. (Einbindung von Interessengruppen), wie und zu welchem Zweck wir in den Dialog mit den einzelnen Interessengruppen treten.*



## Umfrage zu Image und Bekanntheit der NHW

Im Berichtsjahr ließen wir in Hessen zum zweiten Mal eine Bevölkerungsumfrage zu Image und Bekanntheit der NHW durchführen. Unsere Ziele dabei: Markenbekanntheit und -status der NHW erfragen, die Ergebnisse, mit denen aus dem Jahr 2020 vergleichen, erstmalig die Nutzung von Kommunikationskanälen sowie weitere Nachhaltigkeitsattribute abfragen. Dazu wurden 1.000 Menschen per Zufall ausgewählt, die einen repräsentativen Querschnitt bilden; die Umfrage fand sowohl telefonisch als auch online statt.

Die Ergebnisse:

1. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt ist in Hessen das bekannteste Wohnungsunternehmen; am geläufigsten ist der Name „Nassauische Heimstätte“: 49 % der Bevölkerung kennen das Unternehmen (bei Abfrage einer Liste), das sind drei Prozentpunkte mehr als 2020. Es ist allerdings nicht gelungen, den Bekanntheitsgrad in den letzten drei Jahren nennenswert zu steigern, wie es unser Ziel war. Vor allem als innovatives Unternehmen und attraktive Arbeitgeberin wird die NHW kaum wahrgenommen. Dazu bräuchte es deutlich mehr finanzielle und personelle Ressourcen, um entsprechende Kommunikationskampagnen zu fahren (beispielsweise zur Arbeitgebermarke). Um die Wahrnehmung der NHW in diesem Sinne zu verändern, bedarf es entsprechender Marketingmaßnahmen, die derzeit budgetär nur schwer umsetzbar sind.
2. Bei den sozialen Themen stimmt das Image: Die NHW wird zuallererst als soziales Unternehmen wahrgenommen. Wir werden vor allem mit Attributen wie Familienfreundlichkeit, gutes Preis-Leistungs-Verhältnis, Mieterfreundlichkeit, guter Ruf in Verbindung gebracht und liegen damit vor den mit uns konkurrierenden Unternehmen. Auch hier erreichen wir bei diesen Attributen die höchste Themenreichweite, die im Jahresvergleich stabil geblieben ist. Preis und Mieterfreundlichkeit sind für die überwiegende Mehrheit der Bevölkerung bei der Entscheidung für ein Wohnungsunternehmen (sehr) wichtig. Die Attraktivität der Wohnungen wird im Vergleich zu 2020 als etwas weniger relevant eingestuft.
3. Die NHW wird überwiegend als klassisches Wohnungsunternehmen wahrgenommen, das sich um Vermietung und Bautätigkeit kümmert. Unsere weiteren Leistungen – beispielsweise soziales Quartiersmanagement oder Stadtentwicklung – spielen in der Wahrnehmung eine eher untergeordnete Rolle.
4. Das Thema Nachhaltigkeit ist für die NHW eher ein Branchen- und Politikthema. Hier genießen wir eine hohe Reputation, wie die Auszeichnungen zeigen, die wir erst jüngst wieder bekommen haben. Für die breite Bevölkerung besitzt das Thema wenig Relevanz, folgerichtig werden wir hier auch wenig wahrgenommen.
5. Über ein Drittel der Befragten nimmt uns in den Medien wahr, hauptsächlich über die klassische Tageszeitung. Bedenklich stimmt allerdings, dass knapp zwei Drittel in der Bevölkerung uns gar nicht wahrnehmen. Das müssen wir in der strategischen Planung thematisieren. Wir müssen jedoch festhalten, dass ein Mehr an

Kommunikation weder von unseren Ressourcen noch von den Aufnahmekapazitäten in den Medien her möglich scheint.

6. Erstmals abgefragt haben wir die Nutzung der sozialen Medien, die rund 75 % der Befragten in irgendeiner Form verwenden. Fünf dieser Kanäle werden von uns ebenfalls regelmäßig bespielt (siehe unten) – bei den sozialen Kanälen sind wir also sehr gut aufgestellt. In den nächsten Jahren wird sich das als großer Vorteil erweisen, wenn sich die Zeitungslandschaft weiter ausdünn.

Um unsere Öffentlichkeitsarbeit, vor allem Social-Media-Kampagnen, künftig besser auswerten zu können, erfassen wir dazu verschiedene Kennzahlen. Im Berichtsjahr veröffentlichten wir 57 Presseinformationen sowie 724 Social-Media Posts (und zwar auf LinkedIn, X (Twitter) bis November 2023, YouTube, Facebook, Instagram). Unsere Engagement-Rate liegt bei 6,1 %. Diese gibt an, wie viele Menschen, die einen Social-Media-Beitrag sehen, auch tatsächlich darauf mit Likes, Kommentaren oder Shares reagieren.





## Umfrage zu unserer Dienstleistung Stadtentwicklung

Was den Bereich Stadtentwicklung betrifft, bei dem unsere Marke ProjektStadt Städte und Kommunen verschiedener Bundesländer betreut, so ergab die letzte Befragung Folgendes: Nach wie vor besteht ein hoher Beratungsbedarf bei der Stadtentwicklung durch externe Dienstleistungsunternehmen; Schlüsselfaktoren bei deren Auswahl sind Konzeptqualität und Qualifikation. Digitale Veranstaltungen haben als Instrument im Kundenkontakt an Bedeutung gewonnen. Mit den Leistungen der ProjektStadt besteht insgesamt eine ausgesprochen hohe Zufriedenheit über alle Bereiche hinweg. Drei von vier befragten Teilnehmenden würden die ProjektStadt auf jeden Fall weiterempfehlen; Gründe dafür sind gute Erfahrungen mit der Leistung, Zusammenarbeit, Zuverlässigkeit und Qualität. Allerdings sind unsere Klimaschutzkonzepte – trotz großen Bedarfs – wenig bekannt.

Aus den Ergebnissen dieser Kundenbefragung ist eine umfangreiche To-do-Liste für die kommenden Jahre mit folgenden Schwerpunkten entstanden:

- Marketing für bereits bestehende Produkte rund um das Thema Klimaschutz ausbauen
- Prüfen, ob Ausweitung oder Anpassung der Produktpalette in weiteren Feldern notwendig ist (beispielsweise Lösungsansätze für Leerstände)
- Personelle Ressourcen für Zukunftsthemen prüfen
- Qualifikationen und Erfahrungen bestehender Teammitglieder mit den abgefragten Zukunftsfeldern und dem Beratungsbedarf abgleichen
- Qualifizierungsmaßnahmen oder Mitarbeiterrekrutierung ausloten
- Bei Personalwechseln betriebliches Wissensmanagement-Konzept prüfen
- Digitalisierung forcieren, um Kundenkontakte auch digital zu pflegen
- Maßnahmen zur Steigerung der Bekanntheit des Kundenmagazins und der Internetseite entwickeln

Daraufhin ließen wir im Berichtsjahr eine Potenzialanalyse bezüglich verschiedener Online-Vertriebskanäle erstellen. Da die Plattform LinkedIn großes Potenzial bietet, will der Unternehmensbereich Stadtentwicklung dort aktiver werden. Darüber hinaus ergänzten wir den Internetauftritt der ProjektStadt durch die Themengebiete „**klimaresiliente Stadtentwicklung**“ und „**kommunale Wärmeplanung**“.



# ESG- Risikomanagement

---

## Handlungsfelder

**HF 2:** Nachhaltigkeit im Bau und Betrieb

**HF 3** Verantwortungsvolle Beschaffung

**HF 6:** Strategie

## GRI-Standards

**GRI 3-3 | Management des wesentlichen Themas**

# Weiterentwicklung unseres Risiko-managements

Seit 2022 befasst sich auch die von uns geführte Initiative Wohnen.2050 intensiv mit dem Management von Klimarisiken; eine dort angesiedelte Pioniergruppe hat ein Klimarisiken-Tool eigens für die Wohnungswirtschaft entwickelt. Unsere Branche erwartet, wie die meisten anderen Wirtschaftszweige auch, dass die Auswirkungen des Klimawandels in vielerlei Hinsicht unsere Geschäftstätigkeit beeinflussen werden. Der **GWS Research Report „Volkswirtschaftliche Folgekosten durch Klimawandel: Szenarioanalyse bis 2050“** unterstellt dem Grundstücks- und Wohnungswesen zwischen 2022 und 2050 zusätzliche, durchschnittliche Rückstellungen in Höhe von 11,6 Mrd. EUR jährlich. Nach weiteren Berechnungen entfallen 70 % der Schäden infolge von Sturzfluten, Überschwemmungen oder Starkregen auf Schäden an Gebäuden und Infrastruktur – geschätzt 2,3 Mrd. EUR pro Jahr oder 50 Mrd. EUR insgesamt.

Klimabedingte Risiken – und damit ihr Management – unterscheiden sich von anderen Unternehmensrisiken in vielerlei Hinsicht: Erstens liegt zwischen Ursache und Wirkung eine Zeitspanne, die länger ist als übliche Geschäftsplanungszyklen. Zweitens sind Eintritt und Ausprägung der Klimarisiken abhängig von der geografischen Lage (beispielsweise die Hochwassergefährdung), sodass eine standort spezifische Steuerung nötig ist. Drittens gibt es kein etabliertes Schadensregister, was die Berechnung finanzieller Risikowirkungen erschwert. Und viertens existiert eine hohe Unsicherheit bezüglich der Eintrittswahrscheinlichkeit von klimatischen Risiken. Die Erfahrungen der Vergangenheit sind nicht geeignet, die zukünftige Veränderung korrekt einzuschätzen.

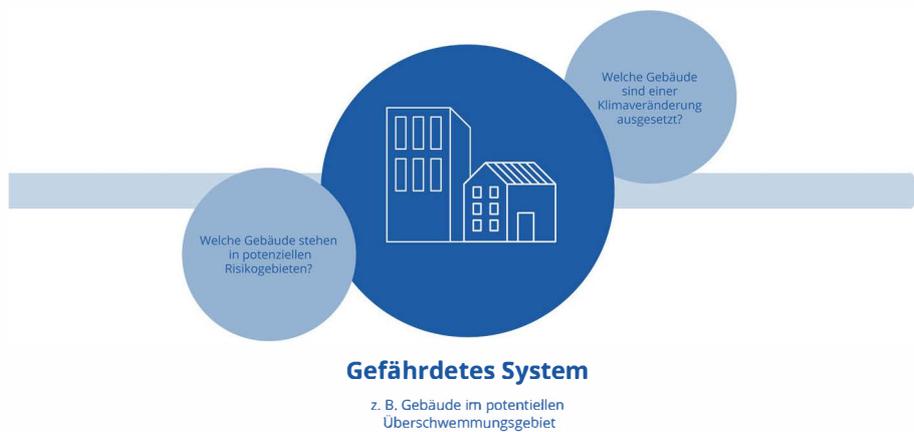
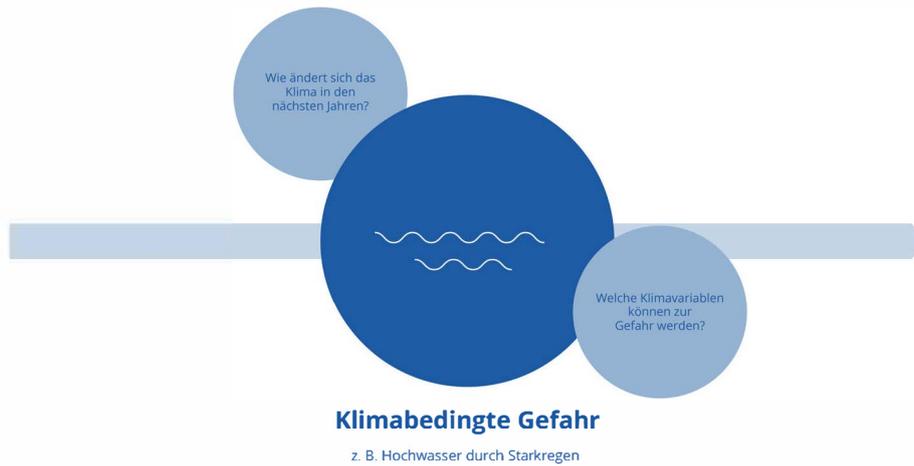
Klimabedingte Risiken stehen aus den folgenden vier Gründen im Zentrum unseres ESG-Risikomanagements:

- Zunahme von Risiken bedingt durch den Klimawandel: Physische Klimaveränderungen verstärken sich und damit auch deren negative Auswirkungen.
- Schutz des Unternehmenswertes und Sicherung des langfristigen Erfolgs: Verhinderung von Fehlentscheidungen und -bewertungen sowie Stärkung der Klimaresilienz.
- Erfüllung von Stakeholder-Erwartungen: Finanzielle Auswirkungen vermeiden, um Gesellschafter, Beschäftigte und Mieterschaft zu schützen.
- Erfüllung von regulatorischen Anforderungen: Berichterstattung, um Offenlegungspflichten hinsichtlich Klimarisiken zu erfüllen (CSRD, EU-Taxonomie usw.).

Im Berichtsjahr bewerteten wir anhand des Klimarisiken-Tools der IW.2050 die uns betreffenden Klimarisiken. Aus der Bewertung leiteten wir Einschätzungen für die Bauprozesse und die Standardbaubeschreibung sowie für das NHW-Risikomanagement ab. Eine turnusgemäße Bewertungsaktualisierung der Klimarisiken ist geplant. Die Vorgehensweise

der Klimarisiko-Analyse ist in den Schaubildern dargestellt; Details zur Methode finden sich im **Praxisbericht 2023/2024 der IW.2050 (S. 63 bis 67)**.

## Von der Klimaveränderung zum Klimarisiko



Vorrangiges Ziel ist es, dass die NHW drohende Klimarisiken managen kann. Aber auch an alle anderen Nachhaltigkeitsrisiken muss sie sich anpassen. Darum entwickeln wir unser ESG-Risikomanagement (Environment, Social, Governance), das Risiken aus Nachhaltigkeitsperspektive betrachtet, weiter. Dieses ergänzt das traditionelle Risikomanagement, das hauptsächlich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Blick hat. Entscheidend ist, dass Nachhaltigkeits- und Risikomanagement aufeinander abgestimmt und gemeinsam ausgerichtet sind. Damit einher geht die Risikobewertung, aber auch die Chancenbetrachtung aller Geschäftstätigkeiten aus Nachhaltigkeitsperspektive.

*In diesem Kapitel gehen wir auf Chancen und Risiken ein, die grundsätzlich das gesamte Unternehmen betreffen. Weitere Einzelrisiken und punktuelle Chancen sind bei den jeweiligen wesentlichen Themen in den entsprechenden Kapiteln jeweils unter GRI 3-3 a. und GRI 3-3 b. (Auswirkungen) beschrieben.*

# Übersicht zum Vorgehen der Risiko und Chancen Analyse

## INPUT

### KLIMABEDINGTE VERÄNDERUNGEN

Physische Veränderungen  
Transitorische Veränderungen

## ANALYSE

### AUSWIRKUNGEN

AUF DIE GESCHÄFTSAKTIVITÄTEN

#### 1. Identifizierung

positive Auswirkungen (Chancen)  
negative Auswirkungen (Risiken)

#### 2. Bewertung

Eintrittswahrscheinlichkeit  
Schaden

#### 3. Steuerung

Identifizierung und Bewertung  
von Steuerungsmaßnahmen

## OUTPUT

### RISIKOPROFILE

ALS BASIS FÜR ABLEITUNGEN

#### 1. Aggregation

Aggregation der Risiken innerhalb  
einer Kategorie  
Analyse der Risikoprofile

#### 2. Ableitungen

Entscheidungsgrundlage für  
zukünftige Risikosteuerung  
Risiken steuern  
Chancen realisieren

## Chancen nutzen (Auswirkungen)

Zuerst die gute Nachricht: Der Umbau zu nachhaltigerem Wirtschaften birgt potenziell auch Chancen. Außerdem wirken sich Maßnahmen, die wir aufgrund von Nachhaltigkeitsrisiken ergreifen, in vielerlei Hinsicht positiv auf Mensch und Umwelt aus. Ein funktionierendes ESG-Risikomanagement stärkt so langfristig und in hohem Maße die Widerstandskraft unseres Unternehmens.

### Chancen durch kommunale Wärmeplanung

Ein großes Zukunftsthema ist die kommunale Wärmeplanung, bei der die NHW-Stadtentwicklungsmarke ProjektStadt Städte und Gemeinden als Dienstleisterin unterstützt. Denn auch die Kommunen sind durch die Klimakrise gefordert, Klimaanpassungsstrategien zu ergreifen. Das Gebäude-Energiegesetz (GEG) weist der kommunalen Fernwärme eine herausragende Rolle zu, um den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck zu verkleinern. Um die Chancenpotenziale einer Wärmewende-Planung auf kommunaler Ebene zu heben, ist es entscheidend, dass alle Schlüsselakteure von Anfang an eingebunden sind: Dazu zählen neben der Kommunalverwaltung und dem Energieversorger zwingend auch die Wohnungsunternehmen als technisch erfahrene Großbestandshalter. Deren Planungen zu Klimaneutralität und Portfolio-Entwicklung sind in der kommunalen Wärmeplanung zu berücksichtigen. Das betrifft vor allem die Abschätzung zukünftiger Wärmebedarfe. Um die Chancen, die sich aus der kommunalen Wärmeplanung ergeben, umfassend zu nutzen, steht die NHW im engen Austausch mit den Kommunen bzw. den Stadtwerken und Energieversorgungsunternehmen. Das Technische Qualitätsmanagement ist als Stabsbereich bei der Technischen Geschäftsführerin als zentrale Einheit damit betraut, die wohnungswirtschaftliche Einbindung in den Kommunen und gegenüber den Energieversorgungsunternehmen sicher zu stellen. Als Flächengesellschaft haben wir deutlich größere Abstimmungsaufwendungen als kommunale Unternehmen.

### Neue Geschäftsmodelle

Zwar überwiegt für die Wohnungswirtschaft mit ihrer gebundenen Infrastruktur im Gebäudebestand der Anpassungsbedarf an den Klimawandel, allerdings könnten sich auch Chancen, wie die Eigenversorgung mit regenerativer Energie, verwirklichen lassen (Stichwort: Mieterstrom und gemeinschaftliche Gebäudeversorgung gemäß Solarpaket). Durch die eigene Energieerzeugung inklusive des Verkaufs von Überschüssen können Nebenkosten internalisiert und somit die sozialen Auswirkungen durch die Modernisierung abgemildert werden. Zumindest, wenn die Rahmenbedingungen so gesteckt sind, dass eine wirtschaftlich tragfähige Umsetzung der Stromproduktion, Nutzung im Quartier und Vermarktung der Restkapazitäten möglich ist – beispielsweise durch die Umlagefähigkeit eigenproduzierten Ökostroms. Darüber hinaus fordern wir gemeinsam mit unseren Verbänden, dass die Regulatorik weiter vereinfacht wird. Auch bei der nachhaltigen Beschaffung und bei umfassender Beteiligung an einer Kreislaufwirtschaft bieten sich Chancenpotenziale.



## Risiken minimieren (Auswirkungen)

### Klimarisiken für Menschen und Wohnungsbestand

Extremwetterereignisse, die Europa bereits seit Jahren ereilen, drohen uns in den nächsten Jahrzehnten zunehmend ungeplante Ausgaben zur Erhaltung der Gebäudesubstanz zu bescheren. Wetterturbulenzen wie Starkregenereignisse, Hitzeperioden oder Stürme können enorme negative Auswirkungen auf die Menschen haben, die bei uns wohnen. Die schlimmste Folge bei Starkregen wäre der Schaden, den Personen durch Hochwasser erleiden, wenn ihre Wohnung im Erdgeschoss oder Souterrain liegt. Was die Gebäude betrifft, so ist bei Starkregen neben der Beschädigung von Wohnraum zudem die Zerstörung von Haustechnik im Keller möglich (mit daraus folgenden außerplanmäßigen Sanierungskosten). Temporär nicht nutzbare Kellerräume können eine weitere Folge sein. Ähnliches gilt für lang anhaltende hohe Temperaturen in den Sommermonaten. Wenn sich Wohnungen zu sehr aufheizen, kann das beispielsweise Kreislaufprobleme für die dort lebenden Menschen zur Folge haben.

Gibt es zudem Setzungsrisse durch Dürre, sind außerplanmäßige Sanierungen nötig, was ein potenzielles Kostenrisiko darstellt. Bei Starkwindereignissen kann es Personenschäden durch herabfallende Bauteile geben. Mietausfälle durch Beschädigungen sind möglich, außerplanmäßige Sanierungskosten die Folge.

### Abweichen von Klimazielen inklusive finanzieller Risiken

Für die NHW besteht mittel- bis langfristig die Gefahr der Ertrags- und Wertminderung, wenn der Wohnungsbestand nicht den Klimaschutzanforderungen entsprechend bewirtschaftet und entwickelt wird. Ein weiteres Risiko für unser Geschäft besteht darin, dass wir die gesetzlichen Vorgaben nicht erreichen. Das hätte verschiedene Konsequenzen: So drohen Strafzahlungen für die Teile des Gebäudebestands, für die gesetzliche Vorgaben nicht erfüllt sind. Zudem ist bereits in diesem Jahrzehnt mit steigendem Abfluss liquider Mittel durch die CO<sub>2</sub>-Abgabe zu rechnen. Alleine für das Jahr 2023 rechnen wir mit über 2 Mio. EUR Abgabekosten auf Vermieterseite. Auch aus Finanzierungssicht werden die Rahmensetzungen immer stärker auf die Erfüllung von Nachhaltigkeits- und Klimazielen ausgerichtet. Zudem könnte daraus ein Imageschaden erwachsen. Grundsätzlich stellen steigende Energiekosten ein Risiko dar; das gilt auch für Materialien, die wir für Sanierungen benötigen und bei denen Knappheit herrscht. Auch Baukostenexplosionen durch Inflation stellen eine Gefahr dar, weiterhin steigende Zinsen bei der Refinanzierung.

### Regulatorische und rechtliche Risiken

Änderungen von rechtlichen Rahmenbedingungen vor allem im Miet-, Bau- und Umweltrecht – besonders wenn sie kurzfristig sind – stellen uns vor große Herausforderungen. Wir verfolgen politische Planungen in dieser Hinsicht deshalb mit großer Aufmerksamkeit, um auf verbindliche Änderungen reagieren zu können. Jede Veränderung der rechtlichen Rahmenbedingungen könnte sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft auswirken. Aufgrund der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) sowie der EU-Taxonomie müssen wir beim Bauen

zunehmend Nachhaltigkeitsstandards beachten (Stichwort: graue Emissionen, die in den Baustoffen stecken), was eine große Herausforderung darstellt. Ziel ist es, dass sich die NHW anpasst. Das kann unter anderem durch andere Primärkonstruktionsarten geschehen: Indem wir zukünftig beispielsweise aus Holz statt aus Stahlbeton bauen, können wir das Risiko an dieser Stelle reduzieren.

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

Unser Image ist von entscheidender Bedeutung. Ein schlechtes Ansehen entspricht nicht unserem Leitbild und kann unsere Geschäftstätigkeit in lokalen Märkten erschweren. Daher streben wir jederzeit eine frühzeitige und offene Kommunikation sowie einen direkten Dialog mit allen Gruppen an, die ein berechtigtes Interesse haben, wenn es um Konflikte beispielsweise mit Nachhaltigkeitsbezug geht.

### **Projektrisiken**

Risiken aus dem Erwerb von Grundstücken (beispielsweise Altlasten) beobachten wir auf Projektebene, ebenso wie bei größeren Neubau- und Modernisierungsprojekten sowie bei bedeutenden Projekten in der Stadtentwicklung oder der Bauland-Offensive Hessen GmbH (BOH).

### **Risiken aus der Geschäftstätigkeit**

Da wir bei unseren Bautätigkeiten verschiedene General- und Nachunternehmer beauftragen, bestehen Risiken, die Nachhaltigkeitsaspekte betreffen. Diese liegen oft nicht direkt in unserer Hand und sind unsererseits nur bedingt kontrollierbar. Steigende gesetzliche Auflagen und die Verschärfung von Bestimmungen wie Brand- oder Schallschutzvorgaben – auch in der Bestandsentwicklung stellen ein Kostenrisiko dar. Hinzu kommen Compliance-Risiken (siehe unten).

### **Risiko des Fachkräftemangels**

Auch der Fachkräftemangel – vor allem im Handwerk – stellt ein dauerhaftes Risiko dar. Hier treten wir in Konkurrenz zu anderen Marktteilnehmenden: Wenn alle Wohnungsunternehmen ihre Modernisierungsraten aufgrund der Klimaschutzanforderungen signifikant erhöhen, wird das auf dem Arbeitsmarkt verfügbare Personal noch knapper. Auch wird es dann schwieriger, Dienstleistungsunternehmen in ausreichender Anzahl zeitnah zu beauftragen.

### **Compliance-Risiken**

Die Schädigung unseres guten Rufes kann aus Compliance-Verstößen resultieren. Zu den Compliance-Risiken zählen:

- Verstöße innerhalb unseres Unternehmens (beispielsweise Korruption, Betrug oder andere Vorteilsnahmen, Regelverstöße, Verstöße gegen das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz AGG oder auch Mobbing).
- Verstöße seitens Partnerunternehmen (beispielsweise Vertragsverstöße, Menschenrechtsverletzungen); dazu zählen auch

- Verstöße der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt oder eines ihrer Tochterunternehmen gegen bestehende Regelungen, Vorschriften, Gesetze (beispielsweise Kartellrecht, DSGVO).
- Risiken, die aus den Regelungen zur Geldwäscheprävention erwachsen.

### Datenschutz-Risiken

Aus dem täglichen Umgang und der Verarbeitung personenbezogener Daten (beispielsweise über Personal oder Mietparteien) sowohl innerhalb der NHW als auch durch beauftragte Dritte erwachsen Datenschutz-Risiken.

*Mehr zu den letzten beiden Risiken findet sich im **Kapitel zur Compliance**.*



## Risikomanagementsystem (Maßnahmen)

GRI 3-3 d.

*Richtlinien und Verpflichtungen (GRI 3-3 c.) zum ESG-Risikomanagement finden sich im → **Kapitel zu den allgemeinen Angaben unter GRI 2-23**.*

Die Unternehmensgruppe führt regelmäßig Risikobewertungen ihrer Geschäftstätigkeiten durch. Dafür gibt es ein systematisches Risikomanagementsystem, um Risiken frühzeitig zu identifizieren und entsprechende Gegenmaßnahmen ergreifen zu können. Dieses Risikofrühwarnsystem sorgt dafür, wesentliche oder bestandsgefährdende Risiken und Ereignisse zu erkennen und negative Entwicklungen rechtzeitig verfolgen zu können. Darunter fallen beispielsweise Risiken, die die zukünftige Entwicklung des Unternehmens gefährden oder geschäftsschädigende Reputationsschäden auslösen könnten. Potenzielle Risiken aus Compliance-Verstößen und in Bezug auf Datenschutz werden ebenfalls systemunterstützt erfasst und bewertet, damit sie in die

Risikogesamtbewertung einzufließen.

Schrittweise integriert die NHW auch weitere Nachhaltigkeitsrisiken ins unternehmerische Risikomanagement. Dadurch stellt sie ein aktives Management derartiger Risiken sicher, beispielsweise die frühzeitige Anpassung an Klimarisiken.

Die Funktionen zum Risiko- und Compliance-Management sind zentral bei der Konzernmutter Nassauische Heimstätte, Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH zugeordnet, und zwar in einem Fachbereich innerhalb des Unternehmensbereiches Organisation. Sie erstrecken sich auf alle Geschäftsfelder und die Gesellschaften der Unternehmensgruppe. Der Geschäftsführung obliegt es, nach einer Risikoidentifikation entsprechende Gegenmaßnahmen zu entwickeln, einzuleiten und zu steuern. Es erfolgt eine monatliche Berichterstattung durch das zentrale Risikomanagement an die Geschäftsführung in Form eines Risikokurzberichtes aus dem EDV-System heraus. Zudem wird auf dieser Basis in jeder Sitzung des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates über die Risikosituation berichtet, insbesondere zu den am höchsten bewerteten Einzelrisiken.

Die Leitung des Kompetenzzentrums Nachhaltigkeitsmanagement zählt zu den 21 dezentralen Risikoverantwortlichen, die den ganzen Konzern abdecken. Sie alle berücksichtigen und bewerten die für ihre Fachbereiche tatsächlichen und potenziellen Nachhaltigkeitsrisiken; dazu gehören auch Ad-hoc-Risiken.

Für die Risikofrüherkennung der gesamten Unternehmensgruppe kommt ein dynamisches, integriertes und EDV-gestütztes System zum Einsatz. In regelmäßigen Abständen hinterfragen die Risikoverantwortlichen die Inventarisierung in Einzelgesprächen auf Aktualität und Passgenauigkeit. Dies geschieht zusätzlich zur monatlichen Erfassung und Bewertung der Risiken.

Beherrschendes Thema war im Berichtsjahr die Identifikation der Berichtspflichten für das gesamte Unternehmen und die Vorbereitung darauf bis 2026. Folgende thematische Schwerpunkte sind dabei gesetzt:

- Risikobewertung der Geschäftstätigkeiten
- Gemeinsame Ausrichtung und Abstimmung von Nachhaltigkeits- und Risikomanagement
- Anpassung an Nachhaltigkeitsrisiken (beispielsweise andere Primärkonstruktionsarten)
- Management von Klimarisiken

●

<b>ZIELE (STRATEGISCH / OPERATIV)</b>	<b>MASSNAHMEN + MEILENSTEINE</b>	<b>ZEITHORIZONT / ZIELSTATUS</b>
Vorbereitung auf künftige Berichtspflichten: Risikomanagement als verpflichtender Teil des CSRD-Berichts	Weiterentwicklung der Klima- bzw. Nachhaltigkeitsrisikobewertung im Risikomanagement	2024





## Lenkungsgruppe analysiert Nachhaltigkeitsrisiken (Wirksamkeitsüberwachung)

GRI 3-3 e.

Die Unternehmensgruppe verfügt über ein Internes Kontrollsystem (IKS). Prüfungen erfolgen durch die Innenrevision und gegebenenfalls durch den Compliance-Beauftragten. Potenzielle Risiken aus möglichen Compliance-Verstößen werden ebenfalls systemunterstützt erfasst, bewertet und in die Risikogesamtbewertung einbezogen. Die Überwachung von Nachhaltigkeitsrisiken erfolgt grundsätzlich einmal im Monat. Alle zwei Jahre analysiert und bewertet ein sogenannter Lenkungsgruppenworkshop sowohl die bereits erfassten als auch mögliche neue Nachhaltigkeitsrisiken, beispielsweise Risiken, die durch den Klimawandel bedingt sind. Dieser Workshop fand im Frühjahr 2024 statt, dessen Ergebnisse am Anfang dieses Kapitels dargelegt sind. Kennzahlen zur Wirksamkeit des Risikomanagements im Allgemeinen erfassen wir nicht. Wir ermitteln aber für jedes wesentliche Thema die zur Steuerung nötigen Indikatoren und verweisen deshalb auf die dazugehörigen Kapitel (und auf die dortigen Abschnitte zu GRI 3-3-e.).



## Einbindung von Interessengruppen

GRI 3-3 f.

Wir tauschen uns mit verschiedenen Interessengruppen aus, um ihre Ideen und Verbesserungsvorschläge zu den erkannten Risiken aufzugreifen. Die verschiedenen Kommunikationsformate beschreiben wir bei den wesentlichen Themen in den entsprechenden Kapiteln jeweils unter GRI 3-3 f. sowie im übergreifenden → **Kapitel zu unserer Kommunikation.**

# Kennzahlen gemäß GRI plus GdW-Indiktoren und eigene Kennzahlen



Wesentliches Thema / Kapitel	Einheit	2023	2022	2021	GdW	GRI
<b>KLIMASCHUTZ: KENNZAHLEN GEMÄSS GRI 302 UND GRI 305</b> <sup>1) 2) 3) 4)</sup>						
<b>PLUS EIGENE INDIKATOREN</b>						<b>GRI 302, 305</b>
Energiebedarf des Gebäudebestands	MWh	540,541	551,673	557,041		GRI 302-1
Energieintensität des Gebäudebestands	kWh/m <sup>2</sup>	132,20	146,00	149,00	GdW BM5/6	GRI 302-3
Direkte durch Erzeugung generierte Treibhausgas-Emissionen (Scope 1)	t CO <sub>2</sub> /a	64.972	73.309	73.830		GRI 305-1
Indirekte energiebedingte Treibhausgas-Emissionen (Scope 2)	t CO <sub>2</sub> /a	29.748	24.439	31.511		GRI 305-2
Weitere indirekte Treibhausgas-Emissionen (Scope 3)	t CO <sub>2</sub> /a	17.061	16.932	25.835		GRI 305-3
CO <sub>2</sub> -Intensität des Gebäudebestands	kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> a	24,80	25,80	28,10	GdW BM8/9	GRI 305-4
Senkung der CO <sub>2</sub> -Intensität	%	3,88	8,19	13,27		
Senkung der Treibhausgasemissionen (gesamt; Scope 1 bis 3)	%	1,87	12,58	7,21		GRI 305-5
<b>FIRMENFAHRZEUGE:</b>	<b>ANZAHL</b>	<b>160</b>	<b>73</b>	<b>63</b>		
Gefahrene Kilometer, dienstlich	km	1.538.695	797.801	649.549		
Verbrauch Benzin	Liter	34.632,20	32.528,00	28.241,60		
Verbrauch Diesel	Liter	51.270,00	27.164,00	33.600,50		
Verbrauch Gas	Liter	1.519,40	1.558,00	1.958,90		
Verbrauch Strom	kWh	89.959,00	k. A.	k. A.		
Anzahl Ladestationen für Mitarbeitende	Anzahl	13	13	13		
<b>KLIMAAANPASSUNG: EIGENE INDIKATOREN</b>						<b>GRI 416</b>
Fertiggestellte Wohneinheiten – Vollmodernisierung	Anzahl	362	277	450		
Fertiggestellte Wohnheiten – Teilmodernisierung	Anzahl	102	102	27		
Modernisierungsquote Wohneinheiten – Vollmodernisierung	%	0,60	0,46	0,76		
Modernisierungsquote Wohnheiten – Teilmodernisierung	%	0,82	0,54	0,05		
Energetische Modernisierungen	Anzahl	390	221	k. A.		
Seit 1990 energetisch voll- bzw. teilmodernisierter Wohnungen	Anzahl	34.104	33.250	32.650	GdW BM3	
Geplante Modernisierungsmaßnahmen	Anzahl	29	47	45		
Modernisierungskosten	T€	74.255	63.718,40	48.537,40		
Modernisierungsintensität	€/m <sup>2</sup>	19,56	16,98	13,10		
<b>KREISLAUFWIRTSCHAFT: EIGENE INDIKATOREN</b>						<b>GRI 301, 306</b>
Sanierte Wohneinheiten	Anzahl	657	598	663		
Gewicht deponierter Abfälle (belastete Bauteile/-materialien, gefährliche Abfälle) <sup>5)</sup>	t	98	181	155		GRI 306-5
Restmüll in Geschäftsgebäuden	t	208	186	217		GRI 306-3
Verbrauch von Papier (nahezu vollständig klimaneutral & umweltschonend)	Mio. Blatt	7,16	4,50	3,90		
Wasserverbrauch Betriebsgebäude	m <sup>3</sup>	2.242	4.648	3.257		

Wesentliches Thema / Kapitel	Einheit	2023	2022	2021	GdW	GRI
Wasserverbrauch Wohnungsbestand	m <sup>3</sup>	4.490.957	4.469.409	4.760.553		
<b>SCHUTZ DER UMWELT UND BIODIVERSITÄT <sup>6)</sup>: EIGENE INDIKATOREN</b>						<b>GRI 304</b>
Sozial-ökologische Entwicklungsprojekte der ProjektStadt	Anzahl	219	224	216		
davon neu akquirierte Projekte	Anzahl	69	64	53		
Städte / Kommunen, in die ProjektStadt aktiv ist	Anzahl	118	127	126		
Zugesprochene Fördermittel für die von NHW beratenen Städte und Gemeinden	Mio. €	34,7	42,6	42,3		
Nisthilfen für Mauersegler	Anzahl	662	496	333		
Nisthilfen für Fledermäuse	Anzahl	158	115	74		
Patenschaften für Bienenvölker	Anzahl	6	6	6		
Blühwiesenflächen	Anzahl	86	86	k. A.		
Baumbestand auf Außenanlagen	Anzahl	23.600	23.613	6.885		
Budget für Baumbestandspflege	€	868.066	646.740	474.578		
Budget für Baumersatzmaßnahmen	€	115.234	58.153	113.682		
<b>SOZIALVERTRÄGLICHES WOHNEN: EIGENE INDIKATOREN</b>						
Wohneinheiten (Immobilienbestand)	Anzahl	60.329	59.711	59.114		
Wohneinheiten mit Mietbindung	Anzahl	16.456	16.276	16.322		
Mietgebundene Mieteinheiten / Gesamtwohneinheiten	%	27,28	27,26	27,61		
Wohneinheiten mit Belegungsbindung	Anzahl	17.980	17.833	17.986		
Belegungsgebundene Mieteinheiten / Gesamtwohneinheiten <sup>7)</sup>	%	29,80	29,87	30,43		
Öffentlich geförderte Wohneinheiten	Anzahl	12.544	12.601	12.871		
Leerstandsquote	%	2,74	2,69	2,93		
Mieterfluktuation	%	5,13	5,39	5,59	GdW MB9	
Durchschnittsmiete, monatlich	€/m <sup>2</sup>	6,65	6,43	6,28	GdW MB4	
Durchschnittsmiete freifinanzierte Wohnungen	€/m <sup>2</sup>	7,14	6,78	6,62		
Durchschnittsmiete öffentlich geförderte Wohnungen	€/m <sup>2</sup>	5,58	5,09	5,07		
Durchschnittliche Mietvertragsdauer (Nord)	Jahre	14,20	13,80	13,80	GdW MB8	
Durchschnittliche Mietvertragsdauer (Süd)	Jahre	15,40	14,90	15,50	GdW MB8	
Instandhaltungsintensität (Instandsetzungsausgaben im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche)	€/m <sup>2</sup>	19,89	24,47	22,50	GdW BM4	
<b>MIETENSTRUKTUR:</b>						<b>GDW MB6</b>
Miete bis 5 €/m <sup>2</sup>	%	15,27	20,30	19,95		
Miete bis 6 €/m <sup>2</sup>	%	22,10	20,20	22,73		
Miete bis 7 €/m <sup>2</sup>	%	22,51	23,60	24,01		
Miete bis 8 €/m <sup>2</sup>	%	20,67	20,10	20,45		
Miete bis 9 €/m <sup>2</sup>	%	11,38	9,70	8,15		
Miete bis 10 €/m <sup>2</sup>	%	3,58	2,50	1,98		
Miete ab 10 €/m <sup>2</sup>	%	4,50	3,50	2,73		
Verkehrs- und Betriebssicherheitsbegehungen der Liegenschaften	%	100	100	100		
Bestandsgebäude mit barrierearm erreichbaren Hauseingängen	Anzahl	5.374	5.360	5.329		
Barrierearme Wohnungen im Neubau	Anzahl	410	236	278		
Barrierefreie Wohnungen im Neubau (nach DIN 18040)	Anzahl	128	70	64	GdW BM11	
<b>ATTRAKTIVE ARBEITSBEDINGUNGEN</b>						<b>GRI 401</b>
Beschäftigte Unternehmensgruppe (zum Stichtag: 31.12.)	Anzahl	890	850	849	GdW PE1	GRI 2-7
davon Frauenanteil	%	47,19	48,94	48,85	GdW PE3	GRI 2-7
davon Männeranteil	%	52,81	51,06	51,15		GRI 2-7
Befristete Arbeitsverhältnisse	Anzahl	32	28	28		GRI 2-7
Unbefristete Arbeitsverhältnisse	Anzahl	859	822	797		GRI 2-7
Leiharbeitsverhältnisse	Anzahl	19	19	24		GRI 2-8
Teilzeitquote	%	22,47	21,53	22,55	GdW PE7	GRI 2-7
Mitarbeiterfluktuation	%	6,10	4,59	6,04	GdW PE11	GRI 401-1
Mitarbeiterfluktuation, Eintritte	Anzahl	83	75	60		GRI 401-1

Wesentliches Thema / Kapitel	Einheit	2023	2022	2021	GdW	GRI
Mitarbeiterfluktuation, Austritte	Anzahl	54	39	50		GRI 401-1
Unternehmenszugehörigkeit Durchschnitt	Jahre	14,81	15,15	15,40	GdW PE6	
Anzahl Beschäftigte mit Eltern- bzw. Pflegezeitananspruch	Anzahl	890	850	849		GRI 401-3
Mitarbeitende in Eltern-/Pflegezeit	Anzahl	64	57	28		GRI 401-3
davon Frauen	Anzahl	44	40	25		GRI 401-3
davon Männer	Anzahl	20	17	3		GRI 401-3
Rückkehrer:innen nach Beendigung der Eltern- bzw. Pflegezeit	Anzahl	41	29	25		GRI 401-3
davon Frauen	Anzahl	23	18	16		GRI 401-3
davon Männer	Anzahl	18	11	9		GRI 401-3
Rückkehrer:innen, die nach zwölf Monaten noch beschäftigt waren	Anzahl	31	29	10		GRI 401-3
davon Frauen	Anzahl	19	21	10		GRI 401-3
davon Männer	Anzahl	12	8	0		GRI 401-3
Anteil der Belegschaft, der mobil Arbeiten darf/kann	Anzahl	739	832	123		
Innovative Arbeitsplätze	Anzahl	91	85	85		
Krankenquote <sup>8)</sup>	%	6,82	7,03	5,16		
Unfälle in der Gesamtbelegschaft <sup>9)</sup>	Anzahl	16	13	10		
<b>DIVERSITÄT, GLEICHBERECHTIGUNG UND INKLUSION</b>						<b>GRI 405</b>
<b>ALTERSSTRUKTUR DER MITARBEITENDEN:</b>					<b>GDW PE2</b>	
0 – 19 Jahre	%	0,11	0,00	0,00		GRI 405-1
20 – 29 Jahre	%	7,19	8,00	7,39		GRI 405-1
30 – 39 Jahre	%	18,88	18,94	19,15		GRI 405-1
40 – 49 Jahre	%	23,82	23,76	23,15		GRI 405-1
50 – 59 Jahre	%	35,06	35,65	37,21		GRI 405-1
60 – 65 Jahre	%	14,49	12,94	12,97		GRI 405-1
über 65 Jahre	%	0,45	0,71	0,12		GRI 405-1
Mitarbeitende mit Schwerbehindertenstatus	%	10,00	10,09	8,72	GdW PE4	GRI 405-1
Führungskräfte insgesamt	Anzahl	84	82	78		GRI 405-1
davon 1. Ebene (Geschäftsführung)	Anzahl	3	3	3		
davon 2. Ebene	Anzahl	16	15	16		
davon 3. Ebene	Anzahl	65	64	59		
Anteil Frauen Führungskräfte insgesamt	%	30	29,30	26,90		GRI 405-1
davon 1. Ebene (Geschäftsführung)	%	33,33	33,33	33,33		GRI 405-1
davon 2. Ebene	%	31,25	33,33	31,25		GRI 405-1
davon 3. Ebene	%	29,23	28,13	25,42		GRI 405-1
Arbeitnehmervertreter:innen im Aufsichtsrat	Anzahl	7	7	7		
davon Frauen	Anzahl	1	1	1		GRI 405-1
davon Männer	Anzahl	6	6	6		GRI 405-1
Zusammensetzung Aufsichtsrat insgesamt <sup>10)</sup>	Anzahl	5 w / 16 m	4 w / 16 m	5 w / 16 m		GRI 405-1
<b>ALTERSSTRUKTUR AUFSICHTSRAT</b>						
30 – 39 Jahre	%	0	5	5		GRI 405-1
40 – 49 Jahre	%	19	15	14		GRI 405-1
50 – 59 Jahre	%	48	55	57		GRI 405-1
60 – 69 Jahre	%	33	25	24		GRI 405-1
Mitarbeitende im Betriebsrat	Anzahl	20	20	19		
davon Frauen	Anzahl	10	10	8		GRI 405-1
davon Männer	Anzahl	10	10	11		GRI 405-1
<b>AUS- UND WEITERBILDUNG, CHANGE-KOMPETENZ: GDW-INDIKATOREN PLUS EIGENE KENNZAHLEN</b>						
Auszubildende	Anzahl	25	22	24		
davon Frauen	Anzahl	15	15	11		
davon Männer	Anzahl	10	7	13		
Ausbildungsquote (Anteil Azubis an Mitarbeitergesamtzahl)	Prozent	2,81	2,59	2,83	GdW PE8	
Abgeschlossene Berufsausbildungen, absolut	Anzahl	7	7	6		
davon Frauen	Anzahl	5	2	3		
davon Männer	Anzahl	2	5	3		
Abgeschlossene Berufsausbildungen, prozentual	Prozent	100	100	100		

Wesentliches Thema / Kapitel	Einheit	2023	2022	2021	GdW	GRI
Übernahmequote der Ausgebildeten	Prozent	100	100	100	GdW PE9	
Weiterbildungsstunden pro beschäftigte Person	Anzahl (ø)	24,00	14,81	5,90		
davon Frauen	Anzahl (ø)	13,00	7,80	3,30		
davon Männer	Anzahl (ø)	11,00	7,01	2,60		
Weiterbildungsangebote (Einzelseminare)	Anzahl	385	434	266		
Weiterbildungsintensität (Weiterbildungstage aller MA geteilt durch alle MA in Vollzeitäquivalenten)	Prozent	12,00	7,39	2,96	GdW PE10	
Mitarbeiteranteil mit regelmäßigem Mitarbeiterjahresgespräch	Prozent	100	100	100		
<b>ETHISCHES WIRTSCHAFTEN UND COMPLIANCE: GRI-KENNZAHLEN PLUS EIGENE INDIKATOREN</b>						<b>GRI 2-27</b>
Wesentliche Verstöße gegen Gesetze und Verordnungen	Anzahl	0	0	0		GRI 2-27
Bußgelder und Strafen wegen Nichteinhaltung von Gesetzen und -vorschriften	€	0	0	0		GRI 2-27
Verfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten oder Kartell- und Monopolbildung	Anzahl	0	0	0		GRI 2-27
Anzahl geprüfte Themenfelder im Hinblick auf Korruptionsrisiken	Anzahl	28	28	28		
Maßnahmen zur Korruptionsbekämpfung	Anzahl	3	2	3		
Bestätigte Korruptionsfälle und ergriffene Maßnahmen	Anzahl	0	0	0		
<b>NACHHALTIGE LIEFERKETTE</b>						<b>GRI 308, 414</b>
Wir beauftragen ausschließlich Lieferfirmen und Dienstleistungsunternehmen, die unseren Verhaltenskodex anerkennen.						
<b>KOMMUNIKATION UND GESELLSCHAFTLICHES ENGAGEMENT: EIGENE INDIKATOREN</b>						
Sozialbeitrag	Mio. €	25,10	24,80	18,70		
<b>ESG-RISIKOMANAGEMENT</b>						
Wir ermitteln für jedes wesentliche Thema die zur Steuerung nötigen Indikatoren und verweisen deshalb auf die dazugehörigen Kapitel.						

k. A. = keine Angabe

<sup>1)</sup> Methode und Definitionen sowie die Emissionsfaktoren sind im Klimaschutz-Kapitel unter GRI 3-3 e. beschrieben.

<sup>2)</sup> Für die Kennzahlen GRI 302-2 (Energieverbrauch außerhalb der Organisation), GRI 302-4 (Verringerung des Energieverbrauchs) und GRI 302-5 (Senkung des Energiebedarfs für Produkte und Dienstleistungen) sind keine Informationen verfügbar.

<sup>3)</sup> Die Kennzahlen GRI 305-6 (Emissionen Ozon abbauender Substanzen) und GRI 305-7 (Stickstoffoxide, Schwefeloxide und andere signifikante Luftemissionen) erfassen wir nicht, da sie für die Gebäudewirtschaft nicht relevant sind.

<sup>4)</sup> Reduktion 2022 aufgrund einer geänderten Berechnungsmethodik unter Berücksichtigung des solaren Eintrags und der Solarthermie.

<sup>5)</sup> Keine Erfassung unbelasteter Baustellenabfälle, da Entsorgung durch Fremdfirmen.

<sup>6)</sup> Die Kennzahlen GRI 304-1 bis GRI 304-4 erfassen wir derzeit noch nicht.

<sup>7)</sup> Leichte Schwankungen bei dem jährlichen Prozentsatz gehören zur natürlichen Fluktuation, da immer wieder Wohneinheiten aus einer Bindung fallen.

<sup>8)</sup> Die Krankenquote definiert sich wie folgt: Summe Krankheitstage aller Köpfe/Summe Soll-Arbeitstage aller Köpfe (Auszubildende und Teilzeitkräfte werden mit der sogenannten Mitarbeiterkapazität gewichtet).

<sup>9)</sup> Brüche, Prellungen, Platz- und Schürfwunden, Bänderdehnungen

<sup>10)</sup> w = weiblich, m = männlich

# GRI Index

GRI Standard	Angabe	Auslassungsgrund / Kommentar
<b>ANWENDUNGSERKLÄRUNG</b>	<b>DIE UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE WOHNSTADT HAT IN ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN GRI-STANDARDS FÜR DEN ZEITRAUM 01.01.2022 BIS 31.12.2022 BERICHTET.</b>	
<b>VERWENDETER GRI 1</b>	<b>GRI 1: GRUNDLAGEN 2021</b>	
<b>GRI 2: ALLGEMEINE ANGABEN</b>		
	GRI 2-1 Organisationsprofil	
	GRI 2-2 Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden	
	GRI 2-3 Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle	
	GRI 2-4 Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen	
	GRI 2-5 Externe Prüfung	
	GRI 2-6 Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	
	GRI 2-7 Angestellte	
	GRI 2-8 Mitarbeiter:innen, die keine Angestellten sind	
	GRI 2-9 Führungsstruktur und Zusammensetzung	Geschäftsführung & Aufsichtsrat: <a href="http://www.naheimst.de/ueber-uns/struktur-unternehmensfuehrung">www.naheimst.de/ueber-uns/struktur-unternehmensfuehrung</a> PCGK: <a href="http://finanzen.hessen.de/sites/finanzen.hessen.de/files/2021-08/public_corporate_governance_codex_-_teil_a.pdf">finanzen.hessen.de/sites/finanzen.hessen.de/files/2021-08/public_corporate_governance_codex_-_teil_a.pdf</a> PCGK: <a href="http://finanzen.hessen.de/sites/finanzen.hessen.de/files/2021-08/public_corporate_governance_codex_-_teil_a.pdf">finanzen.hessen.de/sites/finanzen.hessen.de/files/2021-08/public_corporate_governance_codex_-_teil_a.pdf</a>
	GRI 2-10 Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans	
	GRI 2-11 Vorsitzende:r des höchsten Kontrollorgans	
	GRI 2-12 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Beaufsichtigung der Bewältigung der Auswirkungen	
	GRI 2-13 Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen	
	GRI 2-14 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	
	GRI 2-15 Interessenkonflikte	
	GRI 2-16 Übermittlung kritischer Anliegen	
	GRI 2-17 Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	

GRI Standard	Angabe	Auslassungsgrund / Kommentar
	GRI 2-18 Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans	
	GRI 2-19 Vergütungspolitik	
	GRI 2-20 Verfahren zur Festlegung der Vergütung	
	GRI 2-21 Verhältnis der Jahresgesamtvergütung	
	GRI 2-22 Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung	
	GRI 2-23 Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	
	GRI 2-24 Einbeziehung politischer Verpflichtungen	
	GRI 2-25 Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen	
	GRI 2-26 Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen	
	GRI 2-27 Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen	
	GRI 2-28 Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	
	GRI 2-29 Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	
	GRI 2-30 Tarifverträge	
<b>GRI 3: WESENTLICHE THEMEN</b>		
	GRI 3-1 Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	
	GRI 3-2 Liste der wesentlichen Themen	
<b>KLIMASCHUTZ (GRI 302 ENERGIE, GRI 305 EMISSIONEN)</b>		
	GRI 3-3 Management des wesentlichen Themas	
	GRI 302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation	
	GRI 302-2 Energieverbrauch außerhalb der Organisation	Keine Informationen verfügbar
	GRI 302-3 Energieintensität	
	GRI 302-4 Verringerung des Energieverbrauchs	Keine Informationen verfügbar
	GRI 302-5 Senkung des Energiebedarfs für Produkte und Dienstleistungen	Keine Informationen verfügbar
	GRI 305-1 Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	
	GRI 305-2 Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	
	GRI 305-3 Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	
	GRI 305-4 Intensität der Treibhausgasemissionen	
	GRI 305-5 Senkung der Treibhausgasemissionen	
	GRI 305-6 Emissionen Ozon abbauender Substanzen	Nicht zutreffend
	GRI 305-7 Stickstoffoxide (NOx), Schwefeloxide (SOx) und andere signifikante Luftemissionen	Nicht zutreffend
<b>KLIMAAANPASSUNG (GRI 416 KUNDENGESUNDHEIT UND - SICHERHEIT)</b>		
	GRI 3-3 Management des wesentlichen Themas	
	GRI 416-1 Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit	
	GRI 416-2 Verstöße im Zusammenhang mit den Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen auf die Gesundheit und Sicherheit	
<b>KREISLAUFWIRTSCHAFT (GRI 301 MATERIALIEN, GRI 306 ABFALL)</b>		
	GRI 3-3 Management des wesentlichen Themas	
	GRI 301-1 Eingesetzte Materialien nach Gewicht oder Volumen	Keine Informationen verfügbar

<b>GRI Standard</b>	<b>Angabe</b>	<b>Auslassungsgrund / Kommentar</b>
	GRI 301-2 Eingesetzte recycelte Ausgangsstoffe	Keine Informationen verfügbar
	GRI 301-3 Wiederverwertete Produkte und ihre Verpackungsmaterialien	Keine Informationen verfügbar
	GRI 306-1 Anfallender Abfall und erhebliche abfallbezogene Auswirkungen	
	GRI 306-2 Management erheblicher abfallbezogener Auswirkungen	
	GRI 306-3 Angefallener Abfall	
	GRI 306-4 Von Entsorgung umgeleiteter Abfall	Keine Informationen verfügbar
	GRI 306-5 Zur Entsorgung weitergeleiteter Abfall	
<b>SCHUTZ DER UMWELT UND BIODIVERSITÄT (GRI 304 BIODIVERSITÄT)</b>		
	GRI 3-3 Management des wesentlichen Themas	
	GRI 304-1 Eigene, gemietete und verwaltete Betriebsstandorte, die sich in oder neben Schutzgebieten und Gebieten mit hohem Biodiversitätswert außerhalb von geschützten Gebieten befinden	Keine Informationen verfügbar
	GRI 304-2 Erhebliche Auswirkungen von Aktivitäten, Produkten und Dienstleistungen auf die Biodiversität	Keine Informationen verfügbar
	GRI 304-3 Geschützte oder renaturierte Lebensräume	Keine Informationen verfügbar
	GRI 304-4 Arten auf der Roten Liste der Weltnaturschutzunion (IUCN) und auf nationalen Listen geschützter Arten, die ihren Lebensraum in Gebieten haben, die von Geschäftstätigkeiten betroffen sind	Keine Informationen verfügbar
<b>SOZIALVERTRÄGLICHES WOHNEN</b>		
	GRI 3-3 Management des wesentlichen Themas	
	Eigene Kennzahlen	
<b>ATTRAKTIVE ARBEITSBEDINGUNGEN (GRI 401 BESCHÄFTIGUNG)</b>		
	GRI 3-3 Management des wesentlichen Themas	
	GRI 401-1 Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	
	GRI 401-2 Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden	
	GRI 401-3 Elternzeit	
<b>DIVERSITÄT, GLEICHBERECHTIGUNG UND INKLUSION (GRI 401 BESCHÄFTIGUNG, GRI 405 DIVERSITÄT UND CHANCENGLEICHHEIT)</b>		
	GRI 3-3 Management des wesentlichen Themas	
	GRI 405-1 Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	
	GRI 405-2 Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern	
<b>AUS- UND WEITERBILDUNG, CHANGE-KOMPETENZ (GRI 401 BESCHÄFTIGUNG)</b>		
	GRI 3-3 Management des wesentlichen Themas	
	Eigene Kennzahlen	
<b>ETHISCHES WIRTSCHAFTEN UND COMPLIANCE</b>		
	GRI 3-3 Management des wesentlichen Themas	
	Eigene Kennzahlen	

<b>GRI Standard</b>	<b>Angabe</b>	<b>Auslassungsgrund / Kommentar</b>
<b>NACHHALTIGE LIEFERKETTE (GRI 308 UMWELTBEWERTUNG DER LIEFERANTEN, GRI 414 SOZIALE BEWERTUNG DER LIEFERANTEN)</b>		
	GRI 3-3 Management des wesentlichen Themas	
	GRI 308-1 Neue Lieferanten, die anhand von Umweltkriterien überprüft wurden	Keine Informationen verfügbar
	GRI 308-2 Negative Umweltauswirkungen in der Lieferkette und ergriffene Maßnahmen	Keine Informationen verfügbar
	GRI 414-1 Neue Lieferanten, die anhand von sozialen Kriterien überprüft wurden	Keine Informationen verfügbar
	GRI 414-2 Negative soziale Auswirkungen in der Lieferkette und ergriffene Maßnahmen	Keine Informationen verfügbar
<b>KOMMUNIKATION UND GESELLSCHAFTLICHES ENGAGEMENT</b>		
	GRI 3-3 Management des wesentlichen Themas	
	Eigene Kennzahlen	
<b>ESG-RISIKOMANAGEMENT</b>		
	GRI 3-3 Management des wesentlichen Themas	

# GdW Index

GdW-Indikatoren	Auslassungsgrund
<b>PERSPEKTIVE „NACHHALTIGES MANAGEMENT VON MIETER- UND MITGLIEDERBEZIEHUNGEN“</b>	
GdW MB1: Vermietete eigene Wohnungen	Nicht zutreffend
GdW MB2: Marktanteil	Keine Informationen verfügbar
GdW MB3: Vermietungsquote	Nicht zutreffend
GdW MB4: Durchschnittsmiete im Bestand	
GdW MB5: Durchschnittsmiete bei Erstvermietung	Nicht zutreffend (gravierende regionale Unterschiede)
GdW MB6: Mietenstruktur	
GdW MB7: Betriebskostenquote	Keine Informationen verfügbar
GdW MB8: Durchschnittliche Mietvertragsdauer	
GdW MB9: Mieterfluktuation	
GdW MB: Mieterzufriedenheit	
<b>PERSPEKTIVE „NACHHALTIGES BESTANDSMANAGEMENT“</b>	
GdW BM1: Neubauquote	Nicht zutreffend
GdW BM2: Modernisierungsintensität	Nicht zutreffend
GdW BM3: Anteil seit 1990 energetisch voll- bzw. teilmodernisierter Wohnungen	
GdW BM4: Instandhaltungsintensität	Nicht zutreffend
GdW BM5/6: Energieintensität des Gebäudebestands	
GdW BM7: Anteil regenerativer Energieträger an der Wärmeversorgung	
GdW BM8/9: CO <sub>2</sub> -Intensität im Gebäudebestand	
GdW BM10: Anteil barrierefreier Wohnungen im Bestand	
GdW BM11: Anteil barrierefreier Wohnungen im Neubau	
GdW BM: Verhältnis von Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand zu Abschreibungsaufwand	Keine Informationen verfügbar
<b>PERSPEKTIVE „NACHHALTIGES PERSONALMANAGEMENT“</b>	
GdW PE1: Anzahl der Mitarbeiter	
GdW PE2: Altersstruktur der Mitarbeiter	
GdW PE3: Anteil weiblicher/männlicher Mitarbeiter	
GdW PE4: Anteil der Mitarbeiter mit Schwerbehindertenstatus	
GdW PE5: Qualifikationsstruktur der Belegschaft	Nicht zutreffend
GdW PE6: Unternehmenszugehörigkeit	
GdW PE7: Teilzeitquote	
GdW PE8: Ausbildungsquote	
GdW PE9: Übernahmequote	
GdW PE10: Weiterbildungsintensität	
GdW PE11: Abwesenheitsquote	
GdW PE12: Mitarbeiterfluktuation	

**GdW-Indikatoren****Auslassungsgrund****PERSPEKTIVE „NACHHALTIGES QUARTIERSMANAGEMENT“**

GdW QM1: Quartiers- bzw. stadtteilbezogener Marktanteil	Als nicht wesentlich bewertet
GdW QM2: Finanzielle Förderung lokaler Nachbarschaften	Nicht zutreffend
GdW QM3: Finanzielle Förderung von Maßnahmen zur Verbesserung des baulichen Wohnumfelds	
GdW QM4: Soziale Kooperationen	

**PERSPEKTIVE „NACHHALTIGES MANAGEMENT UNTERNEHMENSINTERNER GESCHÄFTSPROZESSE“**

GdW GP1: Energieverbrauch des Unternehmens	
GdW GP2: Energieintensität des Unternehmens	
GdW GP3: Anteil erneuerbarer Energien an der Energieversorgung des Unternehmens	
GdW GP4: CO <sub>2</sub> -Emissionen des Unternehmens	
GdW GP5: CO <sub>2</sub> -Intensität des Unternehmens	
GdW GP6: Wasserverbrauch des Unternehmens	Als nicht wesentlich bewertet
GdW GP7: Wasserintensität des Unternehmens	Als nicht wesentlich bewertet

# Glossar

## **audit berufundfamilie**

Freiwilliges, strategisches Managementinstrument, das durch die kooperative Erarbeitung von Zielen und die regelmäßige Überprüfung des Fortschritts zur besseren Vereinbarkeit von Beruf und Familie beiträgt. Initiiert durch die gemeinnützige Hertie-Stiftung zur Umsetzung einer nachhaltigen familien- und lebensphasenbewussten Personalpolitik.

## **Compliance**

Compliance beschreibt die Regeltreue (auch Regelkonformität) von Unternehmen, also die Einhaltung von Gesetzen, Richtlinien und freiwilligen Kodizes.

## **Corporate Social Responsibility (CSR)**

Gesellschaftliche Verantwortung von Unternehmen als Teil des nachhaltigen Wirtschaftens, die ökonomische, soziale und umweltbezogene Auswirkungen der jeweiligen gesamten Wertschöpfungskette betrifft. Entsprechend der EU-CSR-Richtlinie umfasst CSR alle entsprechenden Leistungen im Kerngeschäft: Arbeitsbedingungen, Umweltschutz, Verbraucherschutz, integrierte Produktpolitik und sozialökologische Standards in der Zulieferkette.

## **Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen DGNB e. V.**

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) ist eine Non-Profit-Organisation. Seit ihrer Gründung im Jahr 2007 engagiert sich die DGNB für die Förderung hochwertiger Gebäude und lebenswerter Quartiere, um eine nachhaltige gebaute Umwelt zu schaffen. Ihr Ziel besteht darin, den Bau- und Immobilienmarkt zu transformieren, indem sie ein angemessenes Qualitätsverständnis etabliert und verantwortungsvolles, nachhaltiges Handeln fördert.

## **DMK Award**

Auszeichnung der Dagmar + Matthias Krieger Stiftung für nachhaltiges Bauen

## **Energieeinsparverordnung (EnEV)**

Seit 2002 geltende Umsetzungsverordnung des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG), die für Wohngebäude, Bürogebäude und gewisse Betriebsgebäude Mindestanforderungen für den Wärmeschutz und die Energieeffizienz festlegt.

## **EPBD**

Energy Performance of Buildings Directive (EU-Gebäuderichtlinie)

## **Environmental-, Social- und Governance-Ansatz (ESG)**

Der Environmental-, Social- und Governance-Ansatz, also Umwelt, Soziales und Unternehmensführung, ist international in Unternehmen und in der Finanzwelt etabliert. Bei ESG steht die Frage im Vordergrund, ob und wie bei der unternehmerischen Praxis ökologische und soziale Aspekte sowie die Art der Unternehmensführung beachtet werden. Viele Rating- und Research-Agenturen für Nachhaltigkeit arbeiten mit dem ESG-Ansatz.

## **EU**

Europäische Union

## **Exposition**

Vorhandensein von Vermögenswerten an Orten, die nachteilig beeinflusst werden könnten

## **GEG**

Gebäudeenergiegesetz

## **Global Reporting Initiative (GRI)**

Nichtregierungsorganisation und Austauschplattform zum kontinuierlichen Dialog zur Unternehmensberichterstattung. Die GRI entwickelt Standards zur Nachhaltigkeitsberichterstattung, um die Qualität zu steigern und Informationen vergleichbar zu machen. Die GRI Standards haben sich international als Standard der nachhaltigen Berichterstattung etabliert.

## **Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol)**

Weltweit meistgenutzter Leitfaden zur systematischen Erfassung von CO<sub>2</sub> und anderen Treibhausgasemissionen und zur Erstellung einer Treibhausgasbilanz. Das GHG Protocol wurde 1998 auf Grundlage des Treibhausgas-Berichtsprotokolls des Unternehmens BP

entwickelt und durch das World Resources Institute (WRI) und das World Business Council for Sustainable Development (WBCSD) 2008 erweitert und 2011 aktualisiert. Es definiert die Grundprinzipien der Relevanz, Vollständigkeit, Konsistenz, Transparenz und Genauigkeit und lehnt sich dabei an Prinzipien der finanziellen Rechnungslegung an. Das GHG Protocol definiert Regeln zur organisationalen Abgrenzung einer Treibhausgasbilanz und zur operativen Abgrenzung mit der Einteilung der Emissionen in drei sogenannte „Scopes“.

### **GRI Angabe**

Durch GRI definierte Leistungsangabe (auch „Key Performance Indicator“ (KPI)), welche die unternehmerische Leistung in einem Themenfeld der Nachhaltigkeit erläutert und quantifiziert. Zusammengefasst werden dabei betriebliche Kenngrößen, die Erfolge beziehungsweise Misserfolge in dem jeweiligen Thema abbilden.

### **GRI Standards**

Aktuelle Standards der GRI und verpflichtend ab Juli 2018 für Unternehmen, die nach GRI berichten. Der Schwerpunkt liegt auf der Bestimmung der Wesentlichkeit, der Einbindung der Stakeholder und den Managementansätzen zur Handhabung der wesentlichen Themen (Topics).

### **Internationale Arbeitsorganisation (ILO)**

Die Internationale Arbeitsorganisation (IAO), auch bekannt als ILO (International Labour Organization) ist eine Sonderorganisation der Vereinten Nationen. Ihr Auftrag besteht darin, soziale Gerechtigkeit, Menschenrechte und Arbeitsrechte zu fördern, einschließlich der Bekämpfung des Menschenhandels.

### **Key-Performance-Indicator (KPI)**

KPIs (Key Performance Indicators) sind messbare Kennzahlen, die Unternehmen verwenden, um den Fortschritt und den Erfolg bei der Erreichung ihrer Ziele zu verfolgen und zu bewerten. Sie dienen als Leistungsmaßstab, um die Effektivität einer Organisation, Abteilung oder eines Projekts zu messen.

### **KC**

Kompetenzcenter

### **Kleiner-2-Grad-Ziel**

Das 2-Grad-Ziel beschreibt das Ziel der internationalen Klimapolitik, die globale Erwärmung auf deutlich unter zwei Grad Celsius, idealerweise auf 1,5 Grad Celsius, bis zum Jahr 2100 gegenüber dem Niveau vor Beginn der Industrialisierung zu begrenzen.

### **Klimaresilienz**

Robustheit gegenüber Klimafolgen durch Anpassungsfähigkeit und Transformierbarkeit.

### **Lebenszyklusanalyse**

Eine Lebenszyklusanalyse (auch genannt: Umwelt- oder Ökobilanz) ist eine systematische Analyse der Umweltwirkungen von Produkten während des gesamten Lebensweges – also von der Produktion, über die Nutzungsphase bis hin zur Entsorgung.

### **Nationaler Aktionsplan Wirtschaft und Menschenrechte (NAP)**

Der "Nationale Aktionsplan für Wirtschaft und Menschenrechte der Bundesregierung" (NAP) etabliert klare Verantwortlichkeiten für deutsche Unternehmen, um die Menschenrechte zu wahren. Der NAP legt global einheitliche und überprüfbare Standards fest, die einen festen Rahmen für diese Verantwortlichkeiten bieten.

### **pme Familienservice**

Der pme Familienservice ist ein privater Beratungs- und Vermittlungsdienst mit Niederlassungen in verschiedenen deutschen Großstädten. Er bietet umfassende Unterstützung für alle Arten der Kinderbetreuung (für nicht schulpflichtige Kinder) sowie für pflegebedürftige Angehörige, wenn Bedarf besteht.

### **Primärenergiebedarf**

Der gesamte Energiebedarf ( $f_p$ ) eines Systems, der zum eigentlichen Endenergiebedarf an einem Energieträger die Energiemenge beinhaltet, die durch vorgelagerte Prozessketten bei der Gewinnung, Umwandlung und Verteilung des Energieträgers benötigt wird. Zur Ermittlung des Primärenergiebedarfs wird der entsprechende (End-)Energiebedarf unter Berücksichtigung der beteiligten Energieträger mit einem Primärenergiefaktor (PEF,  $f_p$ ) multipliziert. Der Primärenergiebedarf ist ein wichtiger Faktor zur Beurteilung der Energieeffizienz eines Gebäudes.

### **Primärenergieverbrauch**

Tatsächlicher Energieverbrauch multipliziert mit einem Primärenergiefaktor (PEF,  $f_p$ ), der die Verluste, die bei der Erzeugung der Endenergie durch Umwandlung und Verteilung des Energieträgers aus der Primärenergie auftreten, beinhaltet.

### **Scopes 1-3**

Aufschlüsselung der Treibhausgasemissionen nach dem GHG Protocol. Dabei werden in den einzelnen Betrachtungen die eigens erzeugten Treibhausgase erfasst (Scope 1), eingekaufte Energie, wie durch Energieverbrauch (Scope 2), und sämtliche übrigen Emissionen, die aus vor- und nachgelagerten Unternehmenstätigkeiten resultieren (Scope 3).

### **SAP**

Systemanalyse Programmentwicklung, deutsches Software-Unternehmen

### **SDGs**

Sustainable Development Goals

### **Second-Party-Opinion (SPO)**

Eine SPO gibt Auskunft über den nachhaltigen Verwendungszweck eines grünen Schuldscheines. Dies erfolgt in erster Linie durch eine Einschätzung einer Ratingagentur zur tatsächlichen Mittelverwendung, aber auch zum Emittenten selbst. Hierdurch wird die Transparenz erhöht und die Glaubwürdigkeit der Emission gestärkt.

### **Transitorische Veränderungen**

Politische und regulatorische, technologische, gesellschaftliche sowie ökonomische Veränderungen, um dem Klimawandel entgegenzuwirken

### **Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau e. V. (NaWoh)**

Der Verein NaWoh e.V. (Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau) mit Sitz in Berlin entstand durch eine Kooperation von Verbänden der Immobilienwirtschaft, wohnungswirtschaftlichen Akademien und dem Mieterbund, um eine strukturierte Plattform für das Qualitätssiegel „Nachhaltiger Wohnungsbau“ zu schaffen. Als Resultat der Vereinsgründung erhalten interessierte Bauherren die Möglichkeit, eine Konformitätsprüfung durchlaufen zu lassen und somit das begehrte Qualitätssiegel für ihre Neubauten zu erlangen.

### **Vollzeitäquivalent (VZÄ)**

Gibt die rechnerische Anzahl der Mitarbeiter:innen bei einer gemischten Personalbelegung mit Teilzeitbeschäftigten als Vollzeitstellen wieder.

### **Vulnerabilität**

Empfindlichkeit oder Anfälligkeit für Schäden und mangelnde Fähigkeit zur Bewältigung und Anpassung