

NH Projektstadt GmbH

Finanzbericht 2021



UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

Lagebericht

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

1. Grundlagen des Unternehmens

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

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

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

2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaft in Deutschland

Konjunkturelle Lage 2021: Corona prägt wirtschaftliche Entwicklung

Die Weltwirtschaft erholt sich zunehmend von der Corona-Krise, ihre Auswirkungen prägen jedoch weiterhin die wirtschaftliche Entwicklung. In den fortgeschrittenen Volkswirtschaften erholte sich der private Konsum im Zuge sinkender Neuinfektionen und rascher Impffortschritte ab dem zweiten Quartal. Jedoch führten seit Beginn des Jahres zunehmende Liefer- und Kapazitätsengpässe zu Störungen in den Wertschöpfungsketten und bremsen die Industrieproduktion in vielen Ländern. Mit zunehmender Eindämmung der Pandemie sowie einer Normalisierung der pandemiebedingt verschobenen Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen dürften die Einschränkungen des Angebots im Jahr 2022 geringer werden und die Erholung der Weltwirtschaft weiter voranschreiten.

→ Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2021/2022, Seite 11 f.

Während die ökonomischen Auswirkungen der Corona-Pandemie zunehmend geringer ausfallen, verschärft der russische Angriffskrieg auf die Ukraine die Störungen weltweiter Wertschöpfungsketten und dämpft das wirtschaftliche Wachstum. Insgesamt erwartet der Sachverständigenrat für 2022 ein weltweites Wachstum von 3,3 %.

→ Vgl. aktualisierte Konjunkturprognose 2022 und 2023 des Sachverständigenrats, Seite 17

Euro-Raum: Wirtschaftliche Aktivität hat sich erholt

Viele Mitgliedsstaaten des Euro-Raums waren Anfang 2021 von einer erneuten Verschärfung des Infektionsgeschehens betroffen. Über den Sommer hat sich die wirtschaftliche Aktivität dann kräftig erholt. Im zweiten Quartal 2021 lag das Bruttoinlandsprodukt (BIP) noch 2,7 % unter dem Vorkrisenniveau vom vierten Quartal 2019.

→ Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2021/2022, Seite 35

Für 2022 erwartet der Sachverständigenrat Zuwachsraten des BIP von 2,9 %. Das im Vergleich zum weltweiten Wachstum geringere Wachstum für den Euro-Raum kann auf stärkere wirtschaftliche Auswirkungen des Angriffskrieges Russlands gegen die Ukraine als in den anderen Regionen der Erde zurückgeführt werden.

→ Vgl. aktualisierte Konjunkturprognose 2022 und 2023 des Sachverständigenrats, Seite 20, 30

Die Verbraucherpreisinflation stieg auf 2,4 %. Im Lauf des Jahres wird diese leicht sinken und sich im Jahresschnitt auf 2,1 % einpendeln.

→ Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2021/2022, Seite 11

Während der Corona-Krise sind Beschäftigung und Erwerbslosigkeit im Euro-Raum trotz der starken pandemiebedingten Einbrüche in der Wertschöpfung relativ stabil geblieben. Der Beschäftigungsstand lag im 2. Quartal 2021 noch 1,2 % unter seinem Vorkrisenniveau von 161,3 Millionen Personen. Die Erwerbslosenquote lag im August bei 7,5 % und damit fast wieder auf dem Vorkrisenniveau von 7,4 % im Februar 2020. Die Bruttolöhne stiegen im 2. Quartal 2021 um 10,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal, nachdem sie 2020 um rund 8,0 % gefallen waren. Die dynamische Erholung der Gesamtwirtschaft im Euro-Raum wird von einem starken Anstieg der Verbraucherpreise begleitet.

→ Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2021/2022, Seite 36 f.

Deutsche Volkswirtschaft: BIP erreicht 2022 Vorkrisenniveau

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist weiter stark von den Folgen der Pandemie beeinflusst. Nach dem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts (BIP) im Frühjahr 2020 war der erneute Rückgang im Winter 2020/21 zwar weniger stark ausgeprägt, unterbrach jedoch die konjunkturelle Erholung. Zudem bremsen ab dem Frühjahr Liefer- und Kapazitätsengpässe in den globalen Wertschöpfungsketten zunehmend die Produktion in der deutschen Industrie.

→ Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2021/2022, Seite 49

Im Jahr 2021 ist das BIP in Deutschland um 2,9 % gewachsen, wobei die angebotsseitigen Engpässe einen Teil der im Frühjahr prognostizierten industriellen Erholung in das nächste Jahr verschoben.

→ Vgl. aktualisierte Konjunkturprognose 2022 und 2023 des Sachverständigenrats, Seite 46

Für 2022 wird ein Wachstum von 1,8 % erwartet. Somit dürfte das Vorkrisenniveau aus dem 4. Quartal 2019 erst im 3. Quartal des Jahres 2022 erreicht. Das liegt zum einen daran, dass im 1. Quartal 2022 die privaten Konsumausgaben coronabedingt gesunken sind und der infektions- und quarantänebedingte Arbeitsausfall die Wertschöpfung beeinträchtigt hat. Zum anderen dämpft der russische Angriffskrieg die wirtschaftliche Aktivität in vielfältiger Weise, beeinträchtigt die Industrieproduktion sowie trägt zum Anstieg der Energie- und Verbraucherpreise bei. Ab dem 2. Quartal 2022 erwartet der Sachverständigenrat eine teilweise Verbesserung der konjunkturellen Entwicklung in Deutschland aufgrund der zu erwartenden Erholung der privaten Konsumausgaben.

→ Vgl. aktualisierte Konjunkturprognose 2022 und 2023 des Sachverständigenrats, Seite 50-52

Zudem erhöht der russische Angriffskrieg den inflationären Druck, somit rechnet der Sachverständigenrat mit einem Anstieg der Inflationsrate auf 6,1 % (2022).

→ Vgl. aktualisierte Konjunkturprognose 2022 und 2023 des Sachverständigenrats, Seite 1

Länger anhaltende angebotsseitige Engpässe, höhere Lohnabschlüsse und steigende Energiepreise bergen jedoch das Risiko, dass eigentlich temporäre Preistreiber zu höheren Inflationsraten führen könnten.

→ Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2021/2022, Seite 1, 46

Die weitere wirtschaftliche Entwicklung unterliegt bedeutenden Risiken. Erneute umfassende pandemiebedingte Einschränkungen oder länger anhaltende Liefer- und Kapazitätsengpässe könnten die Erholung stärker beeinträchtigen als in der Prognose unterstellt. Wenn die Engpässe aber schneller überwunden werden, eröffnen sich Chancen, dass die aufgestaute Konsum- und Investitionsnachfrage für einen dynamischeren Aufschwung sorgt.

→ Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2021/2022, Seite 1

Arbeitslosigkeit: Leichter Rückgang in 2021

Der Arbeitsmarkt hat sich seit Anfang 2021 positiv entwickelt, unterliegt aber weiterhin großer Unsicherheit. Insbesondere die Corona-Pandemie stellt ein erhebliches Risiko dar. Die Erwerbstätigkeit stieg zwischen Januar und August 2021 um rund 279 000 Personen (+0,6 %). Die Arbeitslosigkeit sank von rund 2,8 Millionen Personen im Januar 2021 auf 2,5 Millionen Personen im Oktober. Diese positive Entwicklung wird sich Prognosen zufolge in den kommenden Monaten fortsetzen. Ein Beleg dafür ist, dass die Zahl der gemeldeten Arbeitsstellen zuletzt deutlich gestiegen ist – von 578.000 im Oktober 2020 auf ca. 778.000 im Oktober 2021. Für 2022 erwartet der Sachverständigenrat eine Zunahme der Erwerbstätigkeit um rund 481 000 Personen gegenüber dem Vorjahr. Die Arbeitslosenquote fiel von 5,9 % in 2020 auf 5,7 % in 2021. In 2022 wird sie vermutlich auf 5,1 % fallen.

→ Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2021/2022, Seite 68 ff.

Quellen:

„Transformation gestalten: Bildung, Digitalisierung und Nachhaltigkeit“: Jahresgutachten 2021/2022 des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

Aktualisierte Konjunkturprognose 2022 und 2023: Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Laut derzeit verfügbaren Daten für das Jahr 2020, während für das Jahr 2021 noch keine Daten vorliegen, wächst der Wohnungsmarkt in Deutschland weiter, auch wenn der Bedarf an Wohnungen, vor allem in Ballungsräumen, noch nicht gedeckt wird. Die Corona-Pandemie hat der Wohnungs- und Mietmarkt bisher, auch dank staatlicher Unterstützung, unbeschadet überstanden – ob dies auch 2022 so bleibt, ist ungewiss.

Deutschlands Bevölkerungszahl ist 2020 erstmalig gesunken. Trotz des Rückgangs leben heute circa 2,9 Millionen Menschen mehr in Deutschland als 2010. Vom Bevölkerungswachstum profitierten jedoch nicht alle Regionen gleichermaßen. Rund 31 % der Kreise und kreisfreien Städte haben zwischen 2010 und 2020 sogar an Einwohnern verloren. Dünnbesiedelte Landkreise abseits der Zentren schrumpften, während die 66 kreisfreien Großstädte zwischen 2010 und 2020 um insgesamt 1,7 Millionen Einwohner gewachsen sind.

→ Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2021/2022, Seite 8

Wunsch nach Eigenheim wird größer, damit gerät das Umland in den 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. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.:
Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2021/2022, Seite 8

Es wird mehr gebaut, aber immer noch zu wenig

Die Unternehmen des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft GdW investieren 2020 rund 19 Milliarden Euro, erneut um 6 % mehr als im 2019, mit rund 8 Milliarden Euro erreichten die Neubauinvestitionen sogar ein Rekordhoch. Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen laut GdW 2020 um 4,5 % an. Auch die Zahl der fertiggestellten Wohnungen stieg 2020 deutlich stärker auf 306.000 Wohnungen, das ist im Vergleich zum Vorjahr ein Plus von 9%. Insgesamt standen 151.000 der 2020 neu gebauten Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung, also die Hälfte des Neubaus. Trotz bislang steigender Bautätigkeit wird immer noch zu wenig gebaut, nämlich nur rund 96 % der aus Sicht des GdW benötigten 320.000 Wohnungen pro Jahr. Bei den geförderten Mietwohnungen wurden 2020 sogar nur 29 % des Bedarfs gedeckt. Hier sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2020 im Vergleich zum Vorjahr erneut leicht.

→ Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.:
Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2021/2022, Seite 7

Mieten stabil, Kostenfaktor Energie

Laut GdW stiegen die Mieten im Bestand 2020 bundesweit im Mittel um 1,4 % und bleibt 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 2,7 % auf durchschnittlich 8,97 EUR/m², die Entwicklung beruhigte sich damit im Vergleich zu den Vorjahren.

→ Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.:
Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2021/2022, Seite 9

Gleichzeitig sieht der GdW die Energiepreise als den größten Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 78 % gestiegen, Strompreise sogar um 123 %. Im Gegensatz dazu stiegen die Nettokaltmieten im gleichen Zeitraum nur um 30 Prozent und liegen damit unter der Inflationsrate von 36 Prozent im Vergleichszeitraum.

→ Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.:
Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2021/2022, Seite 9

Corona-Pandemie als Einschnitt

Seit Anfang 2020 steht auch die Wohnungswirtschaft in der Bundesrepublik unter dem Eindruck der Corona-Pandemie. Bemerkbar machen sich die Folgen der Covid-19-Pandemie laut GdW bereits bei den Bevölkerungszahlen. Aufgrund der Pandemie scheint das bisherige Bevölkerungswachstum gestoppt, somit bleibt die Bevölkerung in Deutschland 2021 auf dem gleichen Niveau wie Ende 2020.

→ Vgl. Statistische Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 027 vom 20. Januar 2022

Laut Frühjahrsgutachten des Rates der Immobilienweisen zeigt sich der Wohnungsmarkt im Hinblick auf die Mietenentwicklung bislang unbeeindruckt von der Corona-Pandemie und ihren Folgen. Auch beim Wohnungsbau stehen die Zeichen weiterhin auf Wachstum, nicht nur aufgrund des nicht gedeckten Bedarfs an Wohnraum in den Großstädten. Mietrückstände sind weitestgehend ausgeblieben, was laut Frühjahrsgutachten auch daran liegen könnte, dass durch staatliche Unterstützung wie das Kurzarbeitergeld, aber auch durch Liquiditätshilfen für Selbstständige und private Reserven bislang die Einkommenseinbußen kompensiert werden konnten.

→ Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Frühjahrsgutachten des Rates der Immobilienweisen, Seite 185

Ausblick durch Unsicherheit geprägt

Der Umfang der Auswirkungen der Coronakrise ist, auch aufgrund der unsicheren Entwicklung der Pandemie, noch nicht absehbar. Die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungsangeboten könnte weiter steigen. Auch die Wohnlagepräferenzen könnten sich durch die Auswirkungen der Pandemie noch weiter verändern. Die Erfahrungen mit digitalen Lösungen und erweitertem mobilen Arbeiten dürften den Wunsch nach mehr Wohnfläche, nach Wohneigentum oder nach Wohnen im Grünen stärken. Auch Pendeldistanzen könnten somit immer mehr an Bedeutung verlieren. Dadurch würde das Umland der Städte, aber auch ländliche Räume in wirtschaftsstarken Regionen bei der Wohnortwahl weiter an Attraktivität gewinnen und Reurbanisierungsprozesse sogar abgeschwächt oder umgekehrt werden.

→ Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Frühjahrsgutachten des Rates der Immobilienweisen, Seite 202

Die nächsten Jahre werden daher nicht nur in Hinblick auf die Corona-Pandemie für den Wohnungsmarkt von Bedeutung sein. GdW-Präsident Axel Gedaschko schreibt im Vorwort zu den „Wohnwirtschaftlichen Daten und Trends 2021/2022“: „Wohnen und Bauen stehen mit den sehr anspruchsvollen Klimazielen, dem demografischen Wandel, dem Ausbau der digitalen Infrastruktur und dem Wohnungsmangel in Ballungsregionen vor nie da gewesenen Herausforderungen.“

→ Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2021/2022, Seite 5

Quellen:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021.

Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Frühjahrsgutachten des Rates der Immobilienweisen: Immobilienwirtschaft in und nach der Corona-Krise.

Statistische Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 027 vom 20. Januar 2022.

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 2020 und 2021 wie folgt dar:

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 216,3 TEUR erhöht. Die Zugänge betreffen die Forderungen gegen verbundene Unternehmen mit 1,3 Mio. EUR aus dem Cash-Pooling mit der Gesellschafterin Nassauische Heimstätte und die sonstigen Vermögensgegenstände mit 21,3 TEUR. Dem steht der Rückgang der Forderungen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von 1,1 Mio. EUR entgegen.

Der Rückgang der Rückstellungen um 8,8 Mio. EUR resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Rückstellungen für Restbaukosten der Verkaufsobjekte, der im Wesentlichen auf die Auflösung der Rückstellungen von 8,6 Mio. EUR aufgrund des Ablaufs der Gewährleistungsfrist zurückzuführen ist.

Der Anstieg der Verbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus der Zunahme der Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen um 9,0 Mio. EUR, denen ein Rückgang der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 7,6 TEUR gegenübersteht.

Finanzlage

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, aus dem Cash-Pooling mit der Gesellschafterin Nassauische Heimstätte, stiegen um 9,0 Mio. EUR. Der Fremdkapitalanteil beträgt 32,1 % (Vorjahr 31,8 %). Die Eigenkapitalquote beträgt bei unverändertem Eigenkapital 67,9 % (Vorjahr 68,2 %).

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung:

Der Finanzmittelfonds (inkl. Cash-Pooling) hat sich im Geschäftsjahr um 1,3 Mio. EUR auf 51,9 Mio. EUR (i. V. 50,6 Mio. EUR) verringert. Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelzufluss von 0,8 Mio. EUR (i. V. 5,5 Mio. EUR).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit ist von untergeordneter Bedeutung, da im Berichtsjahr keine Ein- oder Auszahlungen für Investitionen erfolgten.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit weist im Geschäftsjahr 2021 einen Mittelzufluss von 294 TEUR (i. V. Mittelabfluss 1,6 Mio. EUR) aus dem Ausgleich des Vorjahresfehlbetrags von dem 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 9,1 Mio. € erzielt, der im Wesentlichen auf die Auflösung von Rückstellungen im Zusammenhang mit dem Projekt Praedium zurückzuführen ist. Grund dafür ist der Ablauf der Gewährleistungsfrist.

Im Vergleich zum Vorjahr sind die sonstigen betrieblichen Aufwendungen hauptsächlich aufgrund der geringeren Geschäftsbesorgungsaufwendungen um 0,2 Mio. EUR gesunken.

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

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

5. Risikobericht

Beschreibung des Risikofrüherkennungssystems

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

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

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

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

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

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

Risiken

Die Risiken in der Gesellschaft sind nach Relevanz absteigend gegliedert:

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

Umfeld- und marktbezogene Risiken

Für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung sind die erwarteten Unsicherheiten im Vergleich zum Geschäftsjahr 2021 durch den Ausbruch des Russland-Ukraine-Konflikts gestiegen. Aktuell können wir nicht konkret einschätzen, wie sich die geopolitische Auseinandersetzung und etwaige wirtschaftliche Sanktionen auf die allgemeine europäische und globale Konjunktur auswirken können.

Finanzielle Risiken

Aufgrund der expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) sind die Refinanzierungsbedingungen noch immer attraktiv. Die coronabedingt gedämpften konjunkturellen Aussichten könnten sich allerdings negativ sowohl auf die allgemeine Kreditnachfrage als auch auf die Qualität bestehender Kreditengagements auswirken. Beides könnte belastende Effekte auf den Bankensektor und somit auf das Finanzsystem im Ganzen nach sich ziehen. Wir erwarten angesichts der immer noch vorhandenen Liquidität mittelfristig weiterhin aufnahmefähige Fremdkapitalmärkte und attraktive Finanzierungsbedingungen. Regelmäßige positive Cashflows aus unserem Kerngeschäft lassen im Prognosezeitraum kein besonderes Liquiditätsrisiko erkennen.

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.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts sind keine Risiken im Zusammenhang mit der zukünftigen Entwicklung erkennbar, die den Fortbestand der NH Projektstadt gefährden könnten. Es ergibt sich im Gesamtbild keine grundlegende Änderung der Risiko-beziehungsweise Chancenlage.

Chancen

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

6. Nachhaltigkeitsbericht

Die Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie verstehen wir als 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 2017/18 planmäßig fortgeschrieben. Seit der Fortschreibung ist die Nachhaltigkeitsstrategie integrierter Bestandteil der Unternehmensstrategie. Die Strategie enthält einen konkreten Maßnahmenplan und messbare Ziele. Die ökologische Nachhaltigkeit stellt zudem mit Fokus auf klimagerechter Energieversorgung und der Fortschreibung der Klimastrategie zur Erreichung von Klimaneutralität bis 2045 eines der drei übergeordneten Unternehmensstrategie-Ziele dar.

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

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

Im Rahmen unserer Aktivitäten zur nachhaltigen Unternehmensfinanzierung haben wir über ein Nachhaltigkeitsrating von ISS oekom sowie mittlerweile zwei so genannte Second Party Opinions (SPO) die Transparenz zur nachhaltigen Konzernentwicklung für Finanzmarktakteure erhöht.

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

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

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

Die Initiative Wohnen.2050, Anfang 2020 auf Betreiben der NHW in Berlin gegründet, ist ein eingetragener Verein mit Sitz in Frankfurt am Main. Primäres Ziel dieses Zusammenschlusses ist es, die Wohnungswirtschaft zu unterstützen, ihren Beitrag zur Einhaltung der völkerrechtlich im Pariser Abkommen vom 12. Dezember 2015 definierten Klimaziele zu leisten und die Erderwärmung auf deutlich unter zwei Grad zu begrenzen. Der Initiative haben sich mittlerweile deutschlandweit 158 Wohnungsunternehmen (Stand 10. Februar 2022) und 11 institutionelle Partner, darunter der Spitzenverband GdW, angeschlossen. Das Bündnis vertritt somit rund zwei Millionen Wohneinheiten, die bis 2045 klimaneutral entwickelt werden sollen. Um Austausch, Know-how und Wissenstransfer zu fördern, haben bisher über 50 Online-Veranstaltungen mit den Partnerunternehmen stattgefunden. Zudem wurden bei über 30 regionalen und überregionalen Branchenveranstaltungen die Initiative Wohnen.2050, ihre Arbeit, ihre Ziele und erste Ergebnisse von Vorstandsvertretern der IW.2050 vorgestellt. Hierbei wird angestrebt, die gesamte Branche für aktuelle Herausforderungen und Handlungserfordernisse zu sensibilisieren und so weiter voran zu bringen. Organisiert und betreut werden die Tätigkeiten der IW.2050 maßgeblich vom Kompetenzzentrum Nachhaltigkeitsmanagement.

7. Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2022 wird gemäß der aktuellen Planung des Unternehmens mit einem Jahresfehlbetrag nach Steuern vor Verlustübernahme durch die Alleingesellschafterin Nassauische Heimstätte von 0,263 Mio. EUR gerechnet. Grund sind die laufenden Kosten aufgrund des Auslaufs des Bauträgergeschäftes auf Ebene der NHPS. Weiterhin wird mit keinen Umsatzerlösen aus dem Verkauf der Grundstücke aufgrund der in 2017 vorgenommenen Verlagerung der Geschäftstätigkeit auf die Muttergesellschaft gerechnet. Es wird eine Eigenkapitalquote von 68,2 % erwartet.

Des Weiteren ist der Projektstart von sogenannten Generalübernehmer (GÜ)-Leistungen für zwei Investoren in 2022 vorgesehen, die eigenen Grundstücke vorhalten. Da es sich hierbei um Bauleistungen nach §13b UStG handelt, ist damit eine Umkehr der Umsatzsteuerschuldnerschaft auf den Leistungsempfänger verbunden. Derzeit vertritt die Finanzverwaltung die Auffassung, dass in Fällen, in denen nur ein Teil des Organkreises der Unternehmensgruppe - hier die NHPS - nachhaltig Bauleistungen erbringt, ein Überspringen auf einzelne andere Mitglieder der Organschaft oder den Organkreis insgesamt nicht in Betracht kommt. Das heißt, insbesondere die von der NHW für das Vermietungsgeschäft erforderlichen zu beziehenden Bauleistungen unterfielen weiter der Regelbesteuerung mit dem jeweils leistenden Handwerker als Steuerschuldner – eine Infizierung des Konzerns findet somit nicht statt.

Frankfurt, den 25. April 2022
NH ProjektStadt GmbH

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

Bilanz

zum 31.12.2021

AKTIVA in EUR	31.12.21	31.12.20
A. UMLAUFVERMÖGEN		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.541.552,20	2.596.599,37
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	51.854.366,18	50.604.319,89
3. sonstige Vermögensgegenstände	33.503,11	12.221,38
	53.429.421,49	53.213.140,64
	53.429.421,49	53.213.140,64

PASSIVA in EUR	31.12.21	31.12.20
A. EIGENKAPITAL		
I. GEZEICHNETES KAPITAL	200.000,00	200.000,00
II. KAPITALRÜCKLAGE	36.099.592,19	36.099.592,19
	36.299.592,19	36.299.592,19
B. RÜCKSTELLUNGEN		
sonstige Rückstellungen	7.989.192,23	16.756.983,38
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	73.329,69	80.936,39
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.067.307,38	75.628,68
	9.140.637,07	156.565,07
	53.429.421,49	53.213.140,64

Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

in EUR	2021	2020
1. UMSATZERLÖSE AUS DEM VERKAUF VON GRUNDSTÜCKEN	0,00	844.524,00
2. VERÄNDERUNG DES BESTANDS AN ZUM VERKAUF BESTIMMTEN GRUNDSTÜCKEN MIT FERTIGEN ODER UNFERTIGEN BAUTEN SOWIE UNFERTIGEN LEISTUNGEN (VORJAHR: VERMINDERUNG DES BESTANDS)	0,00	-644.927,23
3. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	9.329.373,78	35.444,92
4. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-1.389,27	-24.051,36
5. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	-412.898,71	-564.316,73
6. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE	152.221,58	59.624,17
7. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN	0,00	-48,60
8. ERGEBNIS NACH STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	9.067.307,38	-293.750,83
9. AUFGRUND EINES ERGEBNISABFÜHRUNGSVERTRAGES ABGEFÜHRTE GEWINNE (VORJAHR: ÜBERNOMMENE VERLUSTE)	-9.067.307,38	293.750,83
10. JAHRESÜBERSCHUSS	0,00	0,00

Anhang

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

I. Allgemeine Angaben

Die NH Projektstadt GmbH ist eine kleine Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Absatz 3 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 2021 wurde auf der Grundlage des HGB sowie unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des GmbHG aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt abweichend von § 266 und § 275 HGB nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt-VO) vom 17. Juli 2015. 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 2021.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertungs- und Bilanzierungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten

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

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

Guthaben bei Kreditinstituten 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. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird und 1,35 % (Vorjahr 1,60 %) beträgt, abgezinst.

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** (51.854,4 TEUR; i. V. 50.604,30 TEUR) resultieren aus Cash-Pool Forderungen und bestehen wie im Vorjahr in voller Höhe gegenüber der Gesellschafterin.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von 33,5 TEUR (i. V. 12,2 TEUR) betreffen debitorischen 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 2021.

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 2.895 TEUR (i. V. 11.670 TEUR) sowie für Baudelkredere mit 5.000 TEUR (i. V. 5.000 TEUR).

Es bestehen **Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen** in Höhe von 9.067 TEUR aus der Ergebnisübergabe an das Mutterunternehmen. Alle Verbindlichkeiten weisen wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr auf.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeiten liegt im Bundesland Hessen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beinhalten Auflösungserträge aus der Rückstellung für Restbaukosten in Höhe von 8.608 TEUR und Vorsteuererstattungsbeträgen aufgrund einer steuerlichen Betriebsprüfung für die Jahre 2015-2018 in Höhe von 721 TEUR.

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

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betreffen mit 260 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 12 TEUR aus nachträglichen Kaufpreisminderungen.

Die **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** enthalten an Wohnungskäufer berechnete Verzugszinsen in Höhe von 985,85 EUR (i. V. 1.006,19 EUR), sowie Zinserträge aus Cash-Pooling mit der Muttergesellschaft in Höhe von 151.235,73 EUR (i. V. 58.617,98 EUR).

V. Sonstige Angaben

1. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

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

2. Konzernabschluss

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

3. Gesamthonorar des Abschlussprüfers

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

4. Mitglieder der Geschäftsführung

Dr. Thomas Hain

– Leitender Geschäftsführer –

Unternehmensbereiche:

IT, Projekte und Innovation
Finanzen und Rechnungswesen
Immobilienervices
Personal und Recht (bis 30. Juni 2021)
Personal (ab 1. Juli 2021)
Konzernservices
Portfoliosteuerung & Mietenadministration (ab 1. Oktober 2021)

Kompetenzcenter:

Organisation
Nachhaltigkeitsmanagement
Recht (ab 1. Juli 2021)
Portfolio- und Mietenmanagement (bis 30. September 2021)

Krisenstab

Referenten des leitenden Geschäftsführers

Dr. Constantin Westphal

– Geschäftsführer –

Regionalcenter Frankfurt
Regionalcenter Kassel
Regionalcenter Offenbach
Regionalcenter Wiesbaden

Unternehmensbereich:

Projektentwicklung, Akquisition & Vertrieb
Zentrale Services Immobilienmanagement (ab 1. Juli 2021)

Kompetenzcenter:

Sozialmanagement und Marketing (bis 30. Juni 2021)

Stabsbereich:

Koordination Immobilienmanagement (bis 31. Januar 2021)
Referent des Geschäftsführers Immobilienmanagement

Monika Fontaine-Kretschmer

– Geschäftsführerin –

Unternehmensbereiche:

Modernisierung / Großinstandhaltung
Neubau
Stadtentwicklung

Kompetenzcenter:

Einkauf und Vertragsmanagement

Stabsbereich:

Technisches Qualitätsmanagement

5. Gesamtbezüge der Geschäftsführung

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

6. Ergebnisverwendungsvorschlag

Aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrags wird für das Jahr 2021 ein Betrag in Höhe von 9.067.307,38 EUR an die Gesellschafterin abgeführt.

7. Nachtragsbericht

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

Frankfurt am Main, den 25. April 2022
NH Projektstadt GmbH

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

Bestätigungsvermerk

des unabhängigen Abschlussprüfers

An die NH ProjektStadt GmbH, Frankfurt am Main:

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der NH ProjektStadt GmbH, Frankfurt am Main – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der NH ProjektStadt GmbH, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

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

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

Frankfurt am Main, 26. April 2022

Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Jörg Maas
Wirtschaftsprüfer

Patrick Riedel
Wirtschaftsprüfer