

Wohnstadt

Finanzbericht 2021



UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

Lagebericht

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

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. Die Unternehmensgruppe der Nassauische Heimstätte hat 59.114 eigene Wohnungen. Neben dem Geschäftsfeld Immobilienbewirtschaftung mit der Verwaltung des eigenen Bestandes und dem Portfolio-Management werden, vielfältige Leistungen für Dritte rund um die Immobilie angeboten. Dazu gehören das Bauträgergeschäft, die Projekt- und Flächenentwicklung insbesondere für öffentliche Auftraggeber sowie das Planungs- und Projektmanagement.

2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaft in Deutschland

Konjunkturelle Lage 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 in 2020 seit langem 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 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 zu 2019 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 zu 2019 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 Wiedervermietungsrenten, 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.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2021/2022, Seite 5

Quellen:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche 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 in den einzelnen Sparten

Wohnungsverwaltung

Schwerpunkt unserer Tätigkeit im Berichtsjahr war die Bewirtschaftung der 17.956 (Vorjahr 17.892) eigenen Verwaltungseinheiten, davon 15.652 Wohnungen. Die Tätigkeit der WOHNSTADT erstreckt sich fast ausschließlich auf die Regionen Nord- und Osthessen.

Die durchschnittliche Fluktuationsquote von 6,7 % (Vorjahr 6,6 %) ist im Vergleich zum Vorjahr fast unverändert.

Die Wohnungsbestände der 50er und 60er Jahre erfordern weiterhin hohe Bestandsinvestitionen. Im Berichtsjahr wurden 18,2 Mio. EUR für nicht mietwirksame und mietwirksame Instandhaltungsmaßnahmen aufgewandt, davon Fremdkosten in Höhe von 18,0 Mio. EUR. In aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen wurden darüber hinaus 6,1 Mio. EUR investiert. Dies waren zusammen 23,33 EUR pro qm Wohnfläche.

Im Leistungsbereich Verwaltung für Dritte betreut das Unternehmen 102 Wohnungen mit technischen und kaufmännischen Verwaltungsleistungen.

Portfolioentwicklung

Im Rahmen der Portfolioentwicklung wurden in 2021 veräußert:

Einzelverkäufe	32 Wohnungen
Blockverkäufe	167 Wohnungen
	199 Wohnungen

Im Rahmen der Portfolioentwicklung wurden in 2021 veräußert: Im Rahmen der Portfoliostrategie erfolgte die Arrondierung des Bestandes und der Verkauf von Objekten mit technisch schlechtem Zustand. Hierdurch wurde neben der Generierung von Erträgen, insbesondere für Klimaschutzinvestitionen, eine zielgerichtete Steuerung der knappen Ressourcen und eine Optimierung der Bestandsbewirtschaftung erreicht. Dieses Programm wurde zum Ende des Jahres 2021 abgeschlossen. Restbestände an Einzelhäusern und -wohnungen (gesamt 109 Einheiten) werden in Abhängigkeit der Rahmenbedingungen weiterhin privatisiert.

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

Im Jahr 2021 erwarb die WOHNSTADT 65 Wohnungen in Kassel, 48 in Fulda und 8 Wohneinheiten durch einen Grundstückstausch in Marburg.

Neubautätigkeit – Anlagevermögen

Im Berichtsjahr wurde eine Baumaßnahme mit 7 Mietwohnungen für den eigenen Bestand in Form von Gebäudeaufstockungen begonnen. Weiterhin wurden zwei Projekte mit insgesamt 92 Mietwohnungen fertiggestellt. Davon ein Projekt mit 21 Wohneinheiten in Marburg und ein Projekt mit 71 Mietwohnungen in Kassel.

Die Mietansätze für die bezogenen Wohnungen liegen zwischen 7,20 und 10,04 EUR pro qm Wohnfläche.

Ein Projekt in Kassel mit 59 Wohneinheiten, davon 13 öffentlich gefördert sowie 3 Gewerbeeinheiten befindet sich in Bau.

Neubautätigkeit – Umlaufvermögen

Ein Projekt in Kassel mit ca. 45 Wohnungen zur Veräußerung im Einzelvertrieb befindet sich in der Vertriebsvorbereitung.

Stadtentwicklung

Die WOHNSTADT ist treuhänderisch oder beratend an den Standorten Kassel und Weimar in 71 Städten und Gemeinden tätig. Das Auftragsvolumen umfasst 104 (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 2021 Finanzierungsmittel von rd. 12,9 Mio. EUR (Vorjahr rd. 15,0 Mio. EUR) zur Verwendung.

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 6,8 Mio. EUR erhöht. Die Zunahme der Aktivseite resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg des Sachanlagevermögens um 9,5 Mio. EUR, welchem der Rückgang der Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 3,2 Mio. EUR entgegensteht. Der Anstieg der Sachanlagen resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der geleisteten Anzahlungen im Zusammenhang mit dem Ankauf eines bebauten Grundstückes um 7,3 Mio. EUR. Weiterhin erhöhten sich die Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten aufgrund eines Grundstücksankaufs in Höhe von 4,0 Mio. EUR. Die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten erhöhten sich um 25,2 Mio. EUR aufgrund der Fertigstellung verschiedener Neubau- sowie Modernisierungsmaßnahmen, demgegenüber gab es Abgänge in Höhe von 5,2 Mio. EUR aufgrund des Verkaufs von 199 Wohneinheiten sowie planmäßige Abschreibungen in Höhe von 18,4 Mio. EUR. Insgesamt erhöhte sich der Posten um 1,6 Mio. EUR. Die Anlagen im Bau reduzierten sich um insgesamt 3,7 Mio. EUR aufgrund der Fertigstellung von Bauprojekten von 9,2 Mio. EUR, welchen weitere Zugänge von Baukosten von 5,5 Mio. EUR entgegenstehen.

Das Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten hat sich um 2,7 Mio. EUR vermindert. Der Rückgang des Umlaufvermögens resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 3,2 Mio. EUR, welchem der Anstieg der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte in Höhe von 0,5 Mio. EUR entgegensteht. Der Rückgang der Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang des abzuführenden Gewinns von der Tochtergesellschaft, der MET an die WOHNSTADT.

Auf der Passivseite haben sich im Wesentlichen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 7,0 Mio. EUR und die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern um 0,3 Mio. EUR aufgrund von Darlehenstilgungen gemindert. Demgegenüber erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um insgesamt 2,6 Mio. EUR aufgrund von gestiegenen Cash-Pool Verbindlichkeiten gegenüber der Nassauischen Heimstätte und der MET von insgesamt 13,5 Mio. EUR sowie von gestiegenen Verbindlichkeiten aus Geschäftsbesorgung durch die Nassauische Heimstätte von 0,4 Mio. EUR, welchen ein Rückgang der Darlehen der Nassauischen Heimstätte an die WOHNSTADT aufgrund von Tilgungen in Höhe von 11,3 Mio. EUR entgegensteht. Weiterhin erhöhten sich die sonstigen Rückstellungen um 1,0 Mio. EUR, was auf höhere Rückstellungen für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung von 0,4 Mio. EUR, höhere Rückstellungen für ausstehende Rechnungen von 0,2 Mio. EUR sowie die Bildung von Rückstellungen für ausstehende Erschließungsleistungen von 0,4 Mio. EUR zurückzuführen ist.

Aufgrund der gestiegenen Bilanzsumme sowie der Tilgung von Darlehen hat sich die Eigenkapitalquote von 25,52 % im Vorjahr auf 27,07 % im aktuellen Jahr verbessert.

Finanzlage

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2021 ist durch die Erhöhung des Eigenkapitals infolge des positiven Jahresergebnisses um 9,5 Mio. EUR und der Zuführung zur gesellschaftsvertraglichen Rücklage aus dem Jahresüberschuss 2020 in Höhe von 1,6 Mio. EUR geprägt. Die Zunahme bei den Rückstellungen resultiert im Wesentlichen durch den Anstieg bei den sonstigen Rückstellungen um 1,0 Mio. EUR, Rückstellungen für Pensionen um 0,1 Mio. EUR sowie den Steuerrückstellungen um 0,1 Mio. EUR.

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung:

Der Liquiditätsbedarf hat sich im Geschäftsjahr um 13,5 Mio. EUR vermindert und ist in Höhe von 29,1 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 26,7 Mio. EUR (i. V. 15,6 Mio. EUR). Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit reichte im Berichtsjahr nicht aus, um die planmäßigen Tilgungsleistungen der Objekt- und Unternehmensfinanzierungsmittel von 23,3 Mio. EUR (i. V. 12,2 Mio. EUR) und die Zinszahlungen von 3,4 Mio. EUR (i. V. 4,0 Mio. EUR) zu bestreiten.

Die Investitionstätigkeit führte zu einem Mittelabfluss von insgesamt 18,2 Mio. EUR (i. V. Mittelzufluss 5,0 Mio. EUR). Dieser Cashflow ist geprägt von Investitionsausgaben in den Sachanlagen von 33,4 Mio. EUR, davon für die Modernisierung des Wohnungsbestands von 6,1 Mio. EUR (i. V. 5,9 Mio. EUR). Diesen stehen Einzahlungen aus dem Verkauf von Sachanlagen im Rahmen der Portfolio-Entwicklung von 12,7 Mio. EUR (i. V. 13,6 Mio. EUR) sowie aus der Ergebnisabführung der MET und aus den Erträgen aus Beteiligungen von insgesamt 2,5 Mio. EUR (i. V. 5,9 Mio. EUR) gegenüber.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit führte zu einem Mittelabfluss von 21,9 Mio. EUR (i. V. 9,8 Mio. EUR). Den Darlehensaufnahmen von 16,3 Mio. EUR (i. V. 12,7 Mio. EUR) standen Tilgungen von Krediten in Höhe von 34,8 Mio. EUR (i. V. 18,5 Mio. EUR), davon 11,4 Mio. EUR (i. V. 6,3 Mio. EUR) für außerplanmäßige Tilgungen sowie gezahlte Zinsen von 3,4 Mio. EUR (i. V. 4,0 Mio. EUR) gegenüber.

Die Finanzlage ist geordnet und die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

Ertragslage

Der Jahresüberschuss des Jahres 2021 liegt mit 9,5 Mio. EUR um rd. 5,7 Mio. EUR über dem Planwert und -6,5 Mio. EUR unter dem Vorjahreswert. Die Ursachen hierfür sind vielfältig und werden im Folgenden in den wesentlichen Punkten beschrieben.

Die Umsatzerlöse liegen 2,2 Mio. EUR unter dem Vorjahr. Der Grund hierfür besteht im Wesentlichen im Rückgang von Verkaufserlösen von Anlagevermögen (-2,0 Mio. EUR). Gegenüber Plan liegen die Umsatzerlöse 1,1 Mio. EUR unter Plan, davon -1,4 Mio. EUR aufgrund nicht realisierter geplanter Ankäufe sowie höheren Erlösschmälerungen sowie +0,6 Mio. EUR höhere Erlöse aus dem Verkauf von Anlagevermögen.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen liegen mit 51,6 Mio. EUR +4,3 Mio. EUR unter Plan. Dieses Delta begründet sich durch +3,4 Mio. EUR der Hausbewirtschaftung, im Speziellen der Instandhaltungskosten, sowie +0,9 Mio. EUR Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von 52,2 Mio. EUR um 0,7 Mio. EUR auf 51,6 Mio. EUR gesunken. Der Grund sind geringere Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (+1,35 Mio. EUR) aufgrund des geringeren Verkaufsvolumens.

Der Personalaufwand liegt um 45 TEUR über dem Vorjahr.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Vorjahresvergleich um 2,3 Mio. EUR gestiegen. Dies ist auf höhere Aufwendungen für Gehälter infolge von Personal- und Tarifierhöhungen sowie auf Sachaufwendungen der Nassauischen Heimstätte zurückzuführen.

Die Abschreibungen liegen mit 18,7 Mio. EUR auf Vorjahresniveau.

Aufgrund der gesunkenen Darlehensverbindlichkeiten sanken auch die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen von -4,2 Mio. EUR im Vorjahr um +0,6 Mio. EUR auf -3,6 Mio. EUR. Gegenüber Plan konnten +0,7 Mio. EUR Zinsen eingespart werden.

Die Erträge aus der Gewinnabführung sind 3,4 Mio. EUR geringer als im Vorjahr. Grund ist der Einbehalt von Gewinnen der Tochtergesellschaft in der MET.

Aufgrund des positiven Ergebnisses in 2021 stieg die Körperschaftsteuer gegenüber Plan auf -0,47 Mio. EUR und die Gewerbesteuer auf -0,32 Mio. EUR an. Gegenüber Vorjahr stiegen die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag um -0,1 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

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

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

Risiken

Die Risiken in der Gesellschaft sind nach Relevanz absteigend gegliedert:

Regulatorische und rechtliche Risiken

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

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

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

Umfeld- und marktbezogene Risiken

Die Reputation ist von entscheidender Bedeutung. Ein schlechtes Ansehen entspricht nicht unserem Leitbild und kann unsere Geschäftstätigkeit in lokalen Märkten erschweren. Daher streben wir jederzeit eine frühzeitige und offene Kommunikation sowie einen direkten Dialog mit allen Gruppen an, die ein berechtigtes Interesse haben, wenn es um Konflikte wie z. B. die Bezahlbarkeit von Wohnraum oder um Modernisierungs- oder Neubauvorhaben in unseren Immobilienquartieren geht. Auf berechnete Einwände reagieren wir entsprechend. Darüber hinaus besteht auf der Finanzierungsseite das Risiko, dass die Kapitalbeschaffung beeinträchtigt werden könnte. Derzeit werden diesbezüglich keine Risiken gesehen. Aufgrund der weiterhin sehr dynamischen Entwicklung des Coronavirus/SARS-CoV-2/COVID-19 ist der Markt derzeit starken Unsicherheiten ausgesetzt. Dies kann sich auf die Konjunktur auswirken und in einer Eintrübung des Marktes resultieren. Infolgedessen könnten der Gesellschaft Mieteinbußen entstehen. Die Geschwindigkeit der Veränderung der Pandemie macht es zum jetzigen Zeitpunkt schwierig, die Auswirkungen auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der Unternehmensgruppe zuverlässig einzuschätzen. Auch auf die Nachfrage von Privatkäufern nach Immobilien können sich diese Entwicklungen auswirken, da aufgrund von Unsicherheiten am Arbeitsmarkt und der Gefahr von Kurzarbeit und Entlassungen diese ihre Rücklagen derzeit nicht aufbrauchen wollen.

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.

Risiken aus den Projekten

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

Risiken aus der Geschäftstätigkeit

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

Im Zusammenhang mit Investitionsentscheidungen können Risiken entstehen. Zu diesen Risiken können zum Beispiel zu hohe Kaufpreise bzw. Baukosten, unerwartete Haftungsfälle sowie höhere Zinsaufwendungen gehören.

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

Aufgrund von unzureichenden Informationen bezüglich der in den Immobilien verbauten Materialien sowie der Umsetzung von neuen oder aktualisierten bautechnischen Regularien, wie z. B. bei 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.

Finanzielle Risiken

Aufgrund der weiterhin 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.

Wesentliche finanzielle Schulden der Gesellschaft sind die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. Hierfür besteht bei Prolongationen in Folge einer 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.

Derzeit sind keine finanziellen Risiken 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 Portfolio-Analysen für den Konzernwohnungsbestand durchgeführt. Hierbei werden technische Objektanalysen, betriebswirtschaftliche Auswertungen wie Cashflow- und dynamische Investitionsrechnungen vorgenommen. Aufgrund der Bedeutung der Ergebnisse aus der Bestandsbewirtschaftung (Kerngeschäft des Unternehmens) erfolgt außerdem eine Beobachtung relevanter Erfolgskennzahlen wie beispielsweise Sollmieten, Erlösschmälerungen, Leerstand, Fluktuation und Instandhaltungsaufwendungen. Ein weiterer wichtiger Bestandteil ist die systematische Markt- und Standortanalyse. Im Rahmen der Marktbeobachtung werden insbesondere Mietpreisentwicklungen sowie Entwicklungen und Prognosen soziodemografischer Kennzahlen analysiert. Außerdem werden für den Gesamtbestand auf Einzelobjektebene Immobilienwerte durch das Ertragswertverfahren und bei Bedarf auch durch das Sachwertverfahren ermittelt. Im Gesamtergebnis lassen sich Handlungsoptionen für unseren Wohnungsbestand ableiten, eine werthaltige und zielgerichtete Bestandsinvestitionssteuerung vornehmen und ebenso mögliche Desinvestitionsobjekte definieren. Darüber hinaus stellt die Portfolio-Analyse inklusive Investitionsrechnungen eine fundierte Basis zur Entscheidungsfindung bezüglich unserer Neubauaktivitäten dar.

Insgesamt geht die Geschäftsleitung von keinen bestandsgefährdenden Risiken aus.

Chancen

Die Chancen der Gesellschaft sind nach Relevanz absteigend gegliedert:

Umfeld- und marktbezogene Chancen

Die anhaltend angespannte Wohnungsmarktlage in bestimmten Ballungsräumen kann zu politischen Entscheidungen führen, die die Erweiterung der Wohnraum- oder Mietförderung beabsichtigen. Dies kann regional positive Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit haben. In diesem Zusammenhang wurden die Handlungsspielräume durch die Kapitalerhöhung im Jahr 2020 bei der Konzernmutter, Nassauische Heimstätte, durch die Gesellschafter erweitert.

Chancen aus der Geschäftstätigkeit

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

Die derzeitige Finanzsituation ermöglicht die Finanzierung zur Beschaffung von Grundstücken und den Neubau für die Erweiterung des Wohnungsbestandes auf die Zielgröße von ca. 75.000 Wohneinheiten im Konzern.

Finanzielle Chancen

Aufgrund der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung der hessischen Ballungszentren entsteht eine immer größere Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, deren Bedarfsdeckung eine langfristige, zielgerichtete und wirkungsvolle Investitionsstrategie voraussetzt, gleichzeitig aber auch den nachhaltigen wohnungspolitischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Erfolg des Unternehmens sichert. Der langfristige Unternehmenserfolg gewährleistet eine dauerhafte Bonität und damit die Möglichkeit zur günstigen Refinanzierung des Unternehmens aufgrund guter Ratings. Die Finanzierungsbedingungen sind abhängig von den Bedingungen am Kapitalmarkt, die aufgrund des niedrigen Zinsniveaus für Unternehmen guter Bonität zurzeit sehr günstig sind. Die langfristige, solide finanzwirtschaftliche Ausstattung des Unternehmens eröffnet darüber hinaus den Spielraum für wohnungspolitische Strategemaßnahmen, wie z.B. die Einführung einer zusätzlichen Mietpreisbegrenzung für untere und mittlere Einkommensempfänger zur Erfüllung des sozialen Unternehmensauftrags.

Die Wahrung dieser Chancen ist umso wichtiger, als der langfristige Unternehmenserfolg die langfristige Bonität und damit die Möglichkeit zur günstigen Refinanzierung des Unternehmens aufgrund guter Ratings sicherstellt.

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 Kompetenzcenter 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.

Im Rahmen der Zielvereinbarung zur Klimaneutralität sicherte das Land Hessen als größte Gesellschafterin der Muttergesellschaft der WOHNSTADT, der Nassauischen Heimstätte Unterstützung bei der wirtschaftlich- und sozialverträglichen Umsetzung der unternehmensweiten Klimastrategie zu. Im Zuge dessen beschloss die Landesregierung im Dezember 2020 mittels einer Eigenkapitalerhöhung der Nassauischen Heimstätte 200 Mio. Euro für die klimagerechte Bestands-Modernisierung zur Verfügung zu stellen. Bis 2026 können somit planmäßig rund eine Milliarde Euro in die Modernisierung und Instandhaltung investiert werden – das bedeutet eine Steigerung auf ca. 54,18 Euro/m² im Durchschnitt statt derzeit 29,40 Euro. Der Fokus liegt hierbei auf der Minimierung unserer CO₂-Emissionen.

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 Wohngesundheit unter Kostengesichtspunkten beim Bauen für die Zukunft und im Betrieb vorangetrieben.

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

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

Das Bestandsinvestitionsprogramm wird auch in den kommenden Jahren auf hohem Niveau fortgesetzt und ausgeweitet. Im Jahr 2022 sind bei der Wohnstadt Fremdkosten für Instandhaltung in Höhe von 23 Mio. EUR und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 13,9 Mio. EUR für 195 Wohnungen (reguläre Modernisierung inkl. energetisches Modernisierungsprogramm aus EK-Erhöhung der Muttergesellschaft der WOHNSTADT, der Nassauische Heimstätte) geplant. Die Investitionen werden den Ausstattungs- sowie Energiestandard unserer Wohnungen und damit deren Vermietbarkeit weiter verbessern. Die Konkurrenzfähigkeit des Unternehmens und dessen wirtschaftliche Stabilität werden hierdurch gesichert. Flankiert werden die baulichen Erneuerungsinvestitionen durch Maßnahmen der sozialen Stabilisierung der Siedlungsstrukturen im Rahmen von Quartiersentwicklungen und möglicher Anwendung des Städtebauprogramms „Sozialer Zusammenhalt“.

Für das Anlagevermögen ist in Kassel für das Jahr 2022 eine Aufstockungsmaßnahme mit insgesamt 7 Wohneinheiten vorgesehen. Die kalkulierten Herstellungskosten für diese Investitionen belaufen sich auf rd. 1,2 Mio. EUR inklusive Eigenleistungen.

Mittelfristig ist die Veräußerung im Einzelvertrieb von ca. 142 Eigentumswohnungen in Kassel geplant.

Für das Geschäftsjahr 2022 plant die Wohnstadt mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von 91,2 Mio. EUR sowie aus dem Verkauf von Grundstücken von 4,1 Mio. EUR. Es wird gemäß aktueller Planung ein Jahresüberschuss von 1,8 Mio. EUR prognostiziert. Weiterhin wird eine Eigenkapitalquote von 25,8 % erwartet.

Kassel, den 25. April 2022

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

Bilanz

zum 31.12.2021

AKTIVA in EUR		Geschäftsjahr	Vorjahr
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	408.689.110,29		407.132.914,76
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	25.960.308,31		21.991.645,08
4. technische Anlagen	104.467,20		112.744,33
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	318.544,49		404.123,87
6. Anlagen im Bau	8.316.935,90		12.007.311,36
7. Bauvorbereitungskosten	584.309,25		158.957,74
8. Geleistete Anzahlungen	7.361.833,76		0,00
		451.335.509,20	441.807.697,14
I. FINANZANLAGEN			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59		25.564,59
2. Beteiligungen	20.976,91		20.976,91
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11.424.551,40		11.424.551,40
		11.471.092,90	11.471.092,90
		462.806.602,10	453.278.790,04
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	359.246,76		373.394,84
2. Bauvorbereitungskosten	24.588,88		18.638,88
3. unfertige Erschließungsmaßnahmen	2.515.543,16		2.515.543,16
4. unfertige Leistungen	27.587.622,40		27.067.292,69
5. andere Vorräte	138.281,55		122.322,14
		30.625.282,75	30.097.191,71
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	445.557,68		476.085,36
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	263.423,48		9.185,10
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	856.096,88		767.551,23
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.838.164,56		7.057.568,32
5. sonstige Vermögensgegenstände	542.798,51		803.691,02
		5.946.041,11	9.114.081,03
III. FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		67.340,26	74.090,86
		36.638.664,12	39.285.363,60
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		112.448,11	163.571,92
		499.557.714,33	492.727.725,56

PASSIVA in EUR		Geschäftsjahr	Vorjahr
A. EIGENKAPITAL			
I. GEZEICHNETES KAPITAL			
Stammkapital	36.722.950,00		36.722.950,00
Nennbetrag eigener Anteile	-19.496.400,00		-19.496.400,00
Ausgegebenes Kapital		17.226.550,00	17.226.550,00
II. KAPITALRÜCKLAGE		28.921,13	28.921,13
III. GEWINNRÜCKLAGE			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	5.271.827,73		3.672.295,00
2. Bauerneuerungsrücklage	26.405.728,28		26.405.728,28
3. andere Gewinnrücklagen	20.570.112,95		20.570.112,95
		52.247.668,96	50.648.136,23
IV. GEWINNVORTRAG		56.264.996,08	41.869.201,54
V. JAHRESÜBERSCHUSS		9.486.787,47	15.995.327,27
		135.254.923,64	125.768.136,17
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.043.190,00		1.952.383,00
2. Steuerrückstellungen	1.175.764,05		1.114.871,00
3. sonstige Rückstellungen	2.668.847,49		1.658.854,75
		5.887.801,54	4.726.108,75
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	196.437.344,44		203.423.054,28
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.275.343,09		13.555.593,24
3. erhaltene Anzahlungen	33.212.253,21		33.170.775,98
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.632.177,99		1.549.891,67
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.997.038,07		1.432.348,41
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	111.036.711,21		108.411.588,53
7. sonstige Verbindlichkeiten	248.236,28		35.592,03
		357.839.104,29	361.578.844,14
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		575.884,86	654.636,50
		499.557.714,33	492.727.725,56

Gewinn- und Verlustrechnung

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

in EUR	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. UMSATZERLÖSE		
a) aus der Hausbewirtschaftung	88.713.336,02	89.251.412,94
b) aus Verkauf von Grundstücken	12.452.476,00	14.488.852,18
c) aus Betreuungstätigkeit	4.712.074,04	4.346.045,01
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	109.738,22	81.218,93
	105.987.624,28	108.167.529,06
2. ERHÖHUNG DES BESTANDES AN ZUM VERKAUF BESTIMMTEN GRUNDSTÜCKEN MIT UNFERTIGEN BAUTEN SOWIE UNFERTIGEN LEISTUNGEN	526.279,71	140.941,49
3. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	395.763,61	409.092,58
4. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	46.055.103,85	45.417.384,77
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.273.243,46	6.619.979,96
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	265.365,52	207.040,51
	51.593.712,83	52.244.405,24
5. PERSONALAUFWAND		
a) Löhne und Gehälter	9.749,53	12.608,07
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	161.475,31	113.373,28
	171.224,84	125.981,35
6. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN	18.671.035,74	18.603.584,92
7. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	25.193.239,94	22.865.254,07
8. ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN	252.614,84	231.864,26
9. ERTRÄGE AUS GEWINNABFÜHRUNGSVERTRÄGEN	2.241.966,63	5.690.693,62
10. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE	3.425,90	7.882,58
11. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN	3.584.223,14	4.200.866,09
12. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	692.965,65	597.856,39
13. ERGEBNIS NACH STEUERN	9.501.272,83	16.010.055,53
14. SONSTIGE STEUERN	14.485,36	14.728,26
15. JAHRESÜBERSCHUSS	9.486.787,47	15.995.327,27

Anhang

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

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 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 bis auf folgende Änderung unverändert:

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

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.

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 mit dem Zweiten Corona-Steuerhilfegesetz eingeführte degressive Abschreibung für bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, wird für nach dem 31. Dezember 2019 und vor dem 1. Januar 2022 angeschaffte oder hergestellte Vermögensgegenstände angewendet.

Finanzanlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

Bei allen Einzelposten wurde das Niederstwertprinzip beachtet.

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

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

Latente Steuern

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

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

Bilanzierung der Passivposten

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

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

Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** werden wie im Vorjahr versicherungsmathematisch unter Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Heubeck-Richttafeln 2018 G) ermittelt. Nach versicherungsmathematischen Grundsätzen wurde ein Anwartschaftsbarwert ermittelt. Es wurde von dem Wahlrecht zur pauschalen Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz für eine Laufzeit von 15 Jahren für alle Altersversorgungsverpflichtungen Gebrauch gemacht. Hierfür wurde der von Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittlichen Marktzinssatz von 1,86 % (Vorjahr 2,30 %) sowie für die Ermittlung des Unterschiedsbetrages gemäß § 253 Abs. 6 HGB ein Rechnungszins von 1,35 % (Vorjahr 1,60 %) 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 zwei ehemalige Geschäftsführer und eine Hinterbliebene, deren Versorgungszusagen vor dem 1. Januar 1987 erteilt wurden und die ebenfalls über die Beamtenversorgungskasse Kurhessen-Waldeck, Kassel, abgewickelt werden, wird das Passivierungswahlrecht gem. Art. 28 EGHGB (Einführungsgesetz zum Handelsgesetzbuch) in Anspruch genommen. Die insofern nicht passivierte Pensionsverpflichtung gegenüber diesem Personenkreis beträgt 575 TEUR (Vorjahr 586 TEUR).

In 2021 hat die Gesellschaft an die Beamtenversorgungskasse Kurhessen-Waldeck, Kassel, Umlagezahlungen in Höhe von 174 TEUR für die Versorgungsansprüche der 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. 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.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

III. Erläuterungen zur Bilanz

Aktivseite

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Folgenden dargestellt:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen				Restbuchwerte	
	01.01.21 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	31.12.21 EUR	01.01.21 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.21 EUR	31.12.21 EUR	31.12.20 EUR
I. SACHANLAGEN											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	869.766.041,78	15.934.183,75	11.215.875,44	9.220.784,59	883.705.134,68	462.633.127,02	18.379.249,91	5.996.352,54	475.016.024,39	408.689.110,29	407.132.914,76
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	27.615.292,21	4.154.669,81	0,00	0,00	31.769.962,02	5.623.647,13	186.006,58	0,00	5.809.653,71	25.960.308,31	21.991.645,08
3. technische Anlagen und Maschinen	128.460,10	0,00	0,00	0,00	128.460,10	15.715,77	8.277,13	0,00	23.992,90	104.467,20	112.744,33
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.487.852,81	11.922,74	20.604,82	0,00	2.479.170,73	2.083.728,94	97.502,12	20.604,82	2.160.626,24	318.544,49	404.123,87
5. Anlagen im Bau	12.007.311,36	5.508.683,01	0,00	-9.199.058,47	8.316.935,90	0,00	0,00	0,00	0,00	8.316.935,90	12.007.311,36
6. Bauvorbereitungskosten	158.957,74	454.437,78	7.360,15	-21.726,12	584.309,25	0,00	0,00	0,00	0,00	584.309,25	158.957,74
7. geleistete Anzahlungen	0,00	7.361.833,76	0,00	0,00	7.361.833,76	0,00	0,00	0,00	0,00	7.361.833,76	0,00
	912.163.916,00	33.425.730,85	11.243.840,41	0,00	934.345.806,44	470.356.218,86	18.671.035,74	6.016.957,36	483.010.297,24	451.335.509,20	441.807.697,14
II. FINANZANLAGEN											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59	0,00	0,00	0,00	25.564,59	0,00	0,00	0,00	0,00	25.564,59	25.564,59
2. Beteiligungen	29.155,55	0,00	0,00	0,00	29.155,55	8.178,64	0,00	0,00	8.178,64	20.976,91	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
	11.479.271,54	0,00	0,00	0,00	11.479.271,54	8.178,64	0,00	0,00	8.178,64	11.471.092,90	11.471.092,90
	923.643.187,54	33.425.730,85	11.243.840,41	0,00	945.825.077,98	470.364.397,50	18.671.035,74	6.016.957,36	483.018.475,88	462.806.602,10	453.278.790,04

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

Finanzanlagen

Der Anteilsbesitz stellt sich wie folgt dar:

Gesellschaft	Beteiligungs-	Höhe des	Eigenkapital	Jahresergebnis
	Quote	Stammkapitals	31.12.2021	2021 (nach EAV)
	%	TEUR	TEUR	TEUR
MET MEDIEN- ENERGIE-TECHNIK VERSORGUNGS- UND BETREUUNGSGESELLSCHAFT MBH, KASSEL	100,00	26	17.337	5.719*

* Von dem im Geschäftsjahr 2021 angefallenen Gewinn wurden gemäß des Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages 2.241.966,63 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 27,3 Mio. EUR (i. V. 26,9 Mio. EUR). Der Bewertungsabschlag wurde zur Berücksichtigung der aktuellen Leerstandssituation angepasst. Im Übrigen umfassen die unfertigen Leistungen andere in Arbeit befindliche Aufträge der Stadtentwicklung in Höhe von 0,3 Mio. EUR (i. V. 0,2 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 2021

	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	856.096,88 (767.551,23)	0,00 (0,00)	64.149,93 (38.494,81)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.838.164,56 (7.057.568,32)	0,00 (0,00)	1.228.904,40 (1.080.975,29)	0,00 (0,00)
sonstige Vermögensgegenstände	542.798,51 (803.691,02)	409.195,39 (531.712,99)	5.120,21 (4.634,44)	0,00 (2.499,47)
	5.237.059,95 (8.628.810,57)	409.195,39 (531.712,99)	1.298.174,54 (1.124.104,54)	0,00 (2.499,47)

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen gegen die Gesellschafterin, die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung (1.229 TEUR), und die Tochtergesellschaft MET Medien-Energie-Technik Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH (2.609 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 409,2 TEUR mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Des Weiteren umfassen die sonstigen Vermögensgegenstände Forderungen aus Steuern in Höhe von 6,2 TEUR.

Passivseite

Eigenkapital

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

Die Gewinnrücklagen betragen 52,2 Mio. EUR (i.V. 50,6 Mio. EUR) nach Anpassung der gesellschaftsvertraglichen Rücklage aus dem Vorjahresergebnis in Höhe von 1,6 Mio. EUR.

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Rückstellungspflichtige Pensionsverpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von 2.043 TEUR (Vorjahr 1.952 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 128,4 TEUR (Vorjahr 172,6 TEUR). Dieser Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB n.F. ausschüttungsgesperrt.

Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen umfassen Rückstellungen für die laufende Geschäftstätigkeit der Jahre 2020 und 2021.

Sonstige Rückstellungen

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten vor allem Rückstellungen für Gewährleistungen ohne rechtliche Verpflichtungen 0,3 Mio. EUR (i. V. 0,3 Mio. EUR), Rückstellungen für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung 0,6 Mio. EUR (i. V. 0,2 Mio. EUR), Rückstellungen für Jahresabschlussarbeiten 0,1 Mio. EUR (i. V. 0,1 Mio. EUR), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen 1,2 Mio. EUR (i. V. 1,0 Mio. EUR) sowie Rückstellungen für ausstehende Erschließungsleistungen 0,4 Mio. EUR (i.V. 0 Mio. EUR).

Verbindlichkeiten

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

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und deren Sicherung

	Bilanzausweis		Restlaufzeit		davon
	EUR (Vorjahr)	bis zu einem Jahr EUR (Vorjahr)	mehr als ein Jahr EUR (Vorjahr)	davon mehr als fünf Jahre EUR (Vorjahr)	durch Grundpfandrechte gesichert EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	196.437.344,44 (203.423.054,28)	11.331.198,29 (12.339.846,37)	185.106.146,15 (191.083.207,91)	145.773.573,98 (147.945.150,08)	193.664.755,03 (194.932.269,57)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.275.343,09 (13.555.593,24)	311.577,13 (311.013,60)	12.963.765,36 (13.244.579,64)	11.908.083,40 (12.135.460,34)	13.169.331,65 (13.500.961,75)
erhaltene Anzahlungen	33.212.253,21 (33.170.775,98)	30.434.140,08 (30.392.662,85)	2.778.113,13 (2.778.113,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.997.038,07 (1.432.348,41)	1.997.038,07 (1.432.348,41)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	111.036.711,21 (108.411.588,53)	40.895.423,95 (30.222.901,15)	70.141.287,26 (78.188.687,38)	47.980.867,86 (50.317.861,68)	0,00 (0,00)
sonstige Verbindlichkeiten	248.236,28 (35.592,03)	248.236,28 (35.592,03)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	356.206.926,30 (360.028.952,47)	85.217.613,80 (74.734.364,41)	270.989.311,90 (285.294.588,06)	205.662.525,24 (210.398.472,10)	206.834.086,68 (208.433.231,32)

Mitzugehörigkeit zu anderen Posten

	Bilanzausweis		davon
	EUR (Vorjahr)	gegenüber Gesellschaftern EUR (Vorjahr)	gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	196.437.344,44 (203.423.054,28)	4.571.881,59 (11.194.570,61)	661.199,85 (966.576,71)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.275.343,09 (13.555.593,24)	4.714.274,29 (4.796.657,58)	0,00 (0,00)
erhaltene Anzahlungen	33.212.253,21 (33.170.775,98)	597.893,45 (597.893,45)	4.500,00 (4.500,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.997.038,07 (1.432.348,41)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	111.036.711,21 (108.411.588,53)	97.811.546,86 (98.556.200,44)	0,00 (0,00)
sonstige Verbindlichkeiten	248.236,28 (35.592,03)	0,00 (0,00)	213.102,01 (0,00)
	356.206.926,30 (360.028.952,47)	107.695.596,19 (115.145.322,08)	878.801,86 (971.076,71)

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

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten insbesondere vier Darlehen der Muttergesellschaft in Höhe von insgesamt 78.308 TEUR. Die Laufzeitenden der Darlehen sind der 25. Oktober 2022, der 1. April 2024, der 5. Dezember 2029 sowie der 30. September 2030 mit einer Verzinsung von 0,5 %, 0,64 % und 0,8 %. Hieraus resultiert ein Zinsaufwand in Höhe von 524 TEUR.

Außerdem entfallen 15.905 TEUR auf das Cash-Pooling mit der Muttergesellschaft sowie 13.221 TEUR auf das Cash-Pooling mit der Tochtergesellschaft MET. Weitere 3.598 TEUR entfallen auf Verbindlichkeiten aus Geschäftsbesorgung durch die Muttergesellschaft.

IV. Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** betreffen mit 27,3 Mio. EUR (i. V. 27,7 Mio. EUR) Erlöse aus Heiz- und Betriebskostenumlagen. Die Umsatzerlöse aus Grundmieten haben sich um 0,5 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 12,5 Mio. EUR (i. V. 14,5 Mio. EUR) aus dem Verkauf von Grundstücken mit Wohnbauten des Anlagevermögens. Nach Abzug der darauf entfallenden Aufwendungen bzw. Buchwertabgänge verbleiben Buchgewinne in Höhe von 7,2 Mio. EUR (i. V. 7,9 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 2,3 Mio. EUR (i. V. 2,1 Mio. EUR). Die übrigen Umsatzerlöse resultieren im Wesentlichen aus Stadtentwicklung von 2,4 Mio. EUR (i. V. 2,2 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 0,3 Mio. EUR.

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

Der **Personalaufwand** enthält Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 153 TEUR (i. V. 106 TEUR).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten überwiegend das Honorar für die umfassende Geschäftsbesorgung durch die Nassauische Heimstätte in Höhe von 20.095 TEUR (i. V. 18.032 TEUR).

Die **Erträge aus Gewinnabführungsverträgen** beinhalten einen Teil des von der MET abzuführenden Jahresergebnisses 2021 in Höhe von 2.241.966,63 EUR. Der verbleibende Jahresüberschuss der MET von 5.719.359,00 EUR verbleibt in der Tochtergesellschaft.

Von den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** betreffen 571 TEUR (i. V. 613 TEUR) Zinsen für Geldanlagen verbundener Unternehmen.

Weiterhin sind Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von 145 TEUR (i. V. 142 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:

	31.12.2021 Mio. EUR	31.12.2020 Mio. EUR
Fälligkeit bis ein Jahr	8,9	11,8
Fälligkeit mehr als ein Jahr	8,3	18,1
davon Fälligkeit mehr als fünf Jahre	2,9	3,0
SUMME	17,2	29,9

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

Mietkautionen

Von Mietern geleistete Mietkautionen von 12,3 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 238.549.896,67 EUR (i. V. 233.231.706,38 EUR). Die per 31. Dezember 2021 nicht verwendeten Mittel betragen 6.148.910,48 EUR (i. V. 6.290.179,58 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 20.095 TEUR (i.V. 18.032 TEUR) und der MET in Höhe von 2.267 TEUR.

Des Weiteren bestehen vier Darlehen mit der Muttergesellschaft.

3. Konzernverhältnisse

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

Die WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH ist ein mit der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, verbundenes Unternehmen und wird in den Konzernabschluss der Nassauischen Heimstätte zum 31. Dezember 2021 einbezogen. Der Konzernabschluss wird für den kleinsten und größten Konsolidierungskreis aufgestellt. Die Offenlegung des Konzernabschlusses und Konzernlageberichts der Nassauischen Heimstätte erfolgt im elektronischen Bundesanzeiger. Insofern ist die WOHNSTADT gemäß § 291 Abs. 1 HGB von der Aufstellung eines Konzernabschlusses und eines Konzernlageberichts befreit.

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

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

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

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, 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

7. Gesamtbezüge der Geschäftsführung und früherer Organmitglieder

Die Gesamtbezüge früherer Geschäftsführer bei der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 betragen 32.231,52 EUR.

Die Pensionsrückstellung für zwei ehemalige Geschäftsführer beträgt 2.043 TEUR.

8. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, die gesellschaftsvertragliche Rücklage gemäß Gesellschaftsvertrag um 948.678,75 EUR zu erhöhen und den verbleibenden Jahresüberschuss des Jahres 2021 in Höhe von 8.538.108,72 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

9. Nachtragsbericht

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

Kassel, den 25. April 2022

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

Bestätigungsvermerk

des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 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 WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel, 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
