



*Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt*

Geschäftsbericht 2021

Nassauische Heimstätte

Finanzbericht 2021



UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

Lagebericht

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

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Nassauische Heimstätte ist im Unternehmensverbund mit der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel, in allen Geschäftsfeldern der Immobilienwirtschaft tätig. 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.

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

Darüber hinaus gehören folgende Gesellschaften zum Konzern:

WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel

NH ProjektStadt GmbH, Frankfurt am Main

MET Medien-Energie-Technik Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH, Kassel

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

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

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

2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaft in Deutschland

Konjunkturelle Lage 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 Wiedervermietungsmiten, 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): Frühjahrgutachten 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 51.756 (Vorjahr 50.459) eigenen Verwaltungseinheiten, davon 43.462 Wohnungen. Die Tätigkeit der Nassauischen Heimstätte erstreckt sich fast ausschließlich auf die Regionen Süd- und Mittelhessen.

Im Ballungsraum Rhein/Main bleibt die Wohnungssuche für Menschen mit niedrigem Einkommen weiterhin schwierig.

Das Wohnungsangebot für Mietparteien mit niedrigem bis mittlerem Einkommen im preisgebundenen wie im preisfreien Wohnungsbestand wird aufgrund dieser Situation deshalb weiterhin eine wichtige Aufgabe unseres Unternehmens bleiben. Sowohl bei der Neubau- wie auch bei der Bestandspolitik sind hierbei die spezifischen regionalen Besonderheiten und der Bedarf der Zielgruppen, insbesondere aufgrund der demografischen Veränderungen der Bevölkerungsstruktur, von besonderer Bedeutung.

Die Verknappungstendenzen des Wohnungsmarktes in unserem Geschäftsgebiet spiegeln sich in der Zahl der Wohnungswechsel und v.a. in der Leerstandsquote wider. Die vergleichsweise niedrige durchschnittliche Fluktuationsquote der Mieter hat sich mit 5,1 % gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Unsere 3-Monats-Leerstände sind mit 1,8 % geringfügig gestiegen und resultieren insbesondere auch aus dem umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm. Der durch die Ausstattung oder Lage der Wohnungen marktbedingte Leerstand liegt bei lediglich 0,6 % des Wohnungsbestandes, was fast Vollvermietung bedeutet.

Die Wohnungsbestände der 50er und 60er Jahre erfordern weiterhin hohe Bestandsinvestitionen. Im Berichtsjahr wurden einschließlich Eigenleistungen der Regiebetriebe 67,1 Mio. EUR für nicht mietwirksame und mietwirksame Instandhaltungsmaßnahmen aufgewandt, davon Fremdkosten in Höhe von 65,4 Mio. EUR. In Modernisierungsmaßnahmen wurden darüber hinaus 48,6 Mio. EUR investiert. Dies waren zusammen 42,75 EUR pro qm Wohnfläche.

Im Leistungsbereich Verwaltung für Dritte betreut das Unternehmen 252 Wohnungen mit technischen und kaufmännischen Verwaltungsleistungen.

Portfolioentwicklung

Im Rahmen der Portfolioentwicklung wurden in 2021 veräußert:

Einzelverkäufe	39 Wohnungen
Blockverkäufe	76 Wohnungen
	115 Wohnungen

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 bis zum Ende des Jahres 2021 abgeschlossen. Restbestände an Einzelhäusern (gesamt 81 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 Nassauische Heimstätte 194 Wohneinheiten in Neu-Isenburg.

Geschäftsbesorgung WOHNSTADT

Im Rahmen der Geschäftsbesorgung wurde die Modernisierung von 133 Wohnungen abgeschlossen.

Neubautätigkeit – Anlagevermögen

Unser Unternehmen hat im Berichtsjahr die Neubautätigkeit für den eigenen Bestand fortgesetzt. Im Berichtsjahr wurde mit dem Bau von 50 Mietwohnungen für den eigenen Bestand in Form von Gebäudeaufstockungen begonnen.

Bei der Nassauischen Heimstätte wurde im Berichtsjahr mit dem Bau von 589 Mietwohnungen und 14 Gewerbeeinheiten im Geschosswohnungsneubau begonnen. Fertiggestellt wurden 216 Mietwohnungen und eine Kindertagesstätte.

Die Mietansätze für die bezogenen Wohnungen liegen zwischen 6,90 und 11,76 EUR pro qm Wohnfläche.

Im Geschäftsjahr 2021 waren insgesamt 1.422 Wohneinheiten für den eigenen Bestand im Bau. Weitere Projekte in Frankfurt am Main und Darmstadt befanden sich 2021 im Planungsprozess.

Neubautätigkeit – Umlaufvermögen

Im Geschäftsjahr 2021 wurden 56 Eigentumswohnungen in Neu-Isenburg fertiggestellt. Alle Wohnungen waren vor Fertigstellung verkauft und wurden im Berichtsjahr 2021 an die Käufer übergeben. Weiterhin gab es eine Übergabe eines Reihenhauses in Langen.

Stadtentwicklung

Das Unternehmen ist treuhänderisch oder beratend in 55 Städten und Gemeinden tätig. Das Auftragsvolumen umfasst 112 (Vorjahr 113) Aufträge wie städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen, Maßnahmen in den Förderprogrammen „Sozialer Zusammenhalt“, „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ sowie „Lebendige Zentren“.

Für die von uns treuhänderisch durchgeführten Maßnahmen in allen Städtebauförderprogrammen und Entwicklungsmaßnahmen kamen im Geschäftsjahr 2021 Finanzierungsmittel von rd. 11,1 Mio. EUR (Vorjahr rd. 8,5 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 159,4 Mio. EUR erhöht. Auf der Aktivseite resultiert dieser Anstieg im Wesentlichen aus dem Anstieg des Sachanlagenvermögens um 183,4 Mio. EUR sowie dem Anstieg der Rechnungsabgrenzungsposten um 0,9 Mio. EUR, welchen der Rückgang der Umlaufvermögen um 24,9 Mio. EUR entgegensteht. Der Anstieg des Sachanlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten um 268,0 Mio. EUR aufgrund von Übergaben verschiedener Objekten, von Grundstücksankäufen sowie der Fertigstellung verschiedener Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt 322,3 Mio. EUR, demgegenüber gab es Abgänge in Höhe von 1,2 Mio. EUR aufgrund des Verkaufs von 115 Wohneinheiten sowie planmäßige Abschreibungen in Höhe von 53,1 Mio. EUR. Weiterhin erhöhten sich die Anlagen im Bau um 104,7 Mio. EUR aufgrund von Zugängen von unbebauten Grundstücken sowie von Baukosten in Höhe von insgesamt 120,4 Mio. EUR, welchen Abgänge aufgrund der Fertigstellung von Bauprojekten in Höhe von 15,7 Mio. EUR entgegenstehen. Demgegenüber reduzierten sich die geleisteten Anzahlungen um 165,9 Mio. EUR aufgrund von Übergaben von Grundstücken in Höhe von 192,1 Mio. EUR, welchen Zugänge aufgrund von Grundstücksankäufen in Höhe von 26,2 Mio. EUR entgegenstehen. Weiterhin reduzierten sich die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte ohne Bauten um 18,5 Mio. EUR aufgrund des Baubeginns verschiedener Bauprojekte von insgesamt 26,9 Mio. EUR, welchen Zugänge aus dem Kauf von Grundstücken in Höhe von insgesamt 8,4 Mio. EUR entgegenstehen.

Das Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) hat sich um 23,9 Mio. EUR vermindert. Wesentliche Ursache für den Rückgang des Umlaufvermögens (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) war der Rückgang der flüssigen Mittel um 50,3 Mio. EUR im Wesentlichen aufgrund der Investitionen in Sachanlagen. Demgegenüber erhöhte sich der Bestand an zum Verkauf bestimmter Grundstücke und anderer Vorräte aufgrund von Grundstücksankäufen um 20,5 Mio. EUR. Weiterhin erhöhten sich die Forderungen gegen verbundene Unternehmen um 11,0 Mio. EUR im Wesentlichen aufgrund der Forderungen gegen die NH ProjektStadt im Zusammenhang mit der Ergebnisabführung an die Gesellschaft in Höhe von 9,1 Mio. EUR.

Die Veränderungen auf der Passivseite resultieren im Wesentlichen aus dem Anstieg bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 87,3 Mio. EUR von 834,8 Mio. EUR auf 922,1 Mio. EUR sowie den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern um 38,9 Mio. EUR von 379,2 Mio. EUR auf 418,1 Mio. EUR aufgrund weiterer Darlehensaufnahmen. Weiterhin haben sich die Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen um 2,3 Mio. EUR von 56,5 Mio. EUR auf 58,8 Mio. EUR erhöht. Die sonstigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um 1,7 Mio. EUR auf 3,4 Mio. EUR. Diesen standen Rückgänge bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von 9,8 Mio. EUR sowie bei den erhaltenen Anzahlungen von 5,8 Mio. EUR entgegen.

Weitere Faktoren für den Anstieg auf der Passivseite stellen die im Berichtsjahr beschlossene und durchgeführte Ergebnisverwendung des Jahres 2020 zur Einstellung in die Gesellschaftsvertragliche Rücklage mit 3,7 Mio. EUR und der Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen von 35,6 Mio. EUR sowie der Jahresüberschuss in Höhe von 42,8 Mio. EUR dar. Die Eigenkapitalquote hat sich von 41,92 % im Vorjahr auf 40,96 % im aktuellen Geschäftsjahr vermindert.

Finanzlage

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2021 ist durch die Ergebnisverwendung des Jahres 2020 von der Einstellung in die Gesellschaftsvertragliche Rücklage mit 3,7 Mio. EUR, der Einstellung in die Anderen Gewinnrücklagen von 35,6 Mio. EUR und einem positiven Jahresüberschuss in Höhe von 42,8 Mio. EUR geprägt. Der Anstieg der Rückstellungen resultiert im Wesentlichen aus der Zunahme der sonstigen Rückstellungen um 3,6 Mio. EUR.

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung:

Der Finanzmittelfonds (inkl. Cash-Pool-Anlagen) hat sich im Geschäftsjahr um 41,4 Mio. EUR auf 75,0 Mio. EUR verringert. Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelzufluss von 84,6 Mio. EUR (i. V. 112,8 Mio. EUR).

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit reichte im Berichtsjahr nicht vollständig aus, um die planmäßigen Tilgungen von Krediten in Höhe von 46,7 Mio. EUR (i. V. 45,0 Mio. EUR), die Zinszahlungen von 21,5 Mio. EUR (i. V. 22,9 Mio. EUR) sowie die außerplanmäßigen Tilgungen von Krediten von 61,6 Mio. EUR (i. V. 110,2 Mio. EUR) zu bestreiten.

Die Investitionstätigkeit führte zu einem Mittelabfluss von insgesamt 218,6 Mio. EUR (i. V. 209,7 Mio. EUR). Auszahlungen erfolgten insbesondere für Modernisierung, Neubau sowie Anzahlungen in neue Grundstücke im Sachanlagevermögen von 240,0 Mio. EUR (i. V. 220,6 Mio. EUR) und Investitionen in immaterielle Anlagen von 0,4 Mio. EUR (i. V. 0,1 Mio. EUR). Dem standen Einzahlungen aus Kaufpreisen für Bestandsverkäufe von 10,7 Mio. EUR (i. V. 9,5 Mio. EUR), Zinserträge und Erträge aus Ausleihungen von 0,9 Mio. EUR (i. V. 0,8 Mio. EUR), sowie Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen (EAV) und Beteiligungen von 10,2 Mio. EUR (i. V. 0,7 Mio. EUR) gegenüber.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit führte im Geschäftsjahr 2021 zu Mittelzuflüssen von 92,6 Mio. EUR (i. V. 181,1 Mio. EUR). Den Darlehensaufnahmen von 235,1 Mio. EUR (i. V. 165,7 Mio. EUR) stehen Darlehenstilgungen in Höhe von 108,3 Mio. EUR (i. V. 155,2 Mio. EUR) gegenüber, davon 61,6 Mio. EUR (i. V. 110,2 Mio. EUR) für außerplanmäßige Tilgungen. Darüber hinaus waren Zahlungsmittelabflüsse durch Zinszahlungen von 21,5 Mio. EUR (i. V. 22,9 Mio. EUR) zu verzeichnen. Wie im Vorjahr erfolgte die Auszahlung einer Dividende unter Berücksichtigung von einzelnen Dividendenverzicht an die Anteilseigner von 1,5 Mio. EUR (i. V. 1,8 Mio. EUR).

Die Finanzlage ist geordnet und die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

Ertragslage

Der Jahresüberschuss des Jahres 2021 liegt mit rd. 42,8 Mio. EUR um rd. 30,4 Mio. EUR über dem Planwert und 2,0 Mio. EUR über dem Vorjahreswert. Die Ursachen hierfür sind vielfältig und werden im Folgenden in den wesentlichen Punkten beschrieben.

Die Umsatzerlöse liegen 3,0 Mio. EUR über der Planung und 2,0 Mio. EUR über dem Vorjahr.

4,7 Mio. EUR Mehrerlöse stammen aus dem Verkauf von Anlagevermögen (AV) und Umlaufvermögen (UV), 2,6 Mio. EUR aus höheren Umlagen für Betriebs- und Heizkosten aufgrund gestiegener Kosten im Jahr 2021. Dagegen lagen die Nettomieterlöse 3,4 Mio. EUR unter Plan. Grund hierfür sind geringere Erlöse für geplante Ankäufe sowie höhere Leerstände insbesondere aufgrund von Modernisierungen.

Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Mieten aufgrund angekaufter Mieteinheiten, Neubauprojekte sowie aus Mieterhöhungen nach BGB §557-§559 und Erhöhungen aufgrund Mieterwechselln abzüglich Erlösschmälerungen um netto 9,0 Mio. EUR. Auch die Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten sind um 3,6 Mio. EUR gestiegen. Volatile Energiepreise lassen diese Position nur schwer planen. Dagegen sind die Erlöse aus dem Verkauf von AV und UV um 12,4 Mio. EUR gesunken.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit sind 765 TEUR geringer als geplant. Der Grund sind insbesondere geringere Erlöse aus dem Geschäftsfeld der Sparte Stadtentwicklung.

Gegenüber Vorjahr sind die Erlöse aus Betreuungstätigkeiten um 1,9 Mio. EUR durch Tarifierhöhungen und Abrechnung von direkten Sachaufwendungen gestiegen.

Die Bestandsveränderungen verändern sich insbesondere durch die Bauaktivitäten.

Die aktivierten Eigenleistungen sind gegenüber Plan um 2,0 Mio. EUR geringer ausgefallen. Grund sind Verschiebungen von Baumaßnahmen, insbesondere von Modernisierungen. Gegenüber Vorjahr sind die Eigenleistungen dagegen um 4,7 Mio. EUR höher ausgefallen. Hiervon entfallen 2,3 Mio. EUR auf Modernisierungen aufgrund gesteigerter Bauinvestitionen sowie 1,4 Mio. EUR aufgrund Aufstockungsprojekten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen 4,1 Mio. EUR über Plan und 3,3 Mio. EUR über Vorjahr. Hauptgrund ist ein Verkauf eines Grundstückes mit einem Ertragsgewinn von 2. Mio. EUR gegenüber Plan und Vorjahr.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind um 13,4 Mio. EUR zum Vorjahr gestiegen und liegen 8,6 Mio. EUR unter dem Planwert.

Gegenüber Vorjahr sind aufgrund Preissteigerungen und des Bestandswachstums die Betriebs- und Heizkosten um 3,9 Mio. EUR sowie Instandhaltungsaufwendungen, insbesondere durch modernisierungsbedingte- und Planinstandhaltung aufgrund Erhöhung des Instandhaltungsprogramm, um 9,3 Mio. EUR gestiegen. Gegenüber Plan lagen die modernisierungsbedingten- und Planinstandhaltungen nichtsdestotrotz aufgrund von Bauverschiebungen 11 Mio. EUR unter Plan.

Der Personalaufwand ist gegenüber Vorjahr um 5,2 Mio. EUR gestiegen. Hierfür verantwortlich sind Tarifierhöhungen, Lohndrift sowie Anstieg der MAK Zahl um 36 MAK auf 780 MAK. Gegenüber Plan lagen die Personalaufwendungen 2,6 Mio. EUR über Plan. Gründe hierfür sind 0,9 Mio. EUR ATZ Rückstellungen und 1 Mio. EUR Corona- und Motivationsprämien.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 25,8 Mio. EUR auf Vorjahresniveau, aber 4 Mio. EUR unter Plan. Dabei bilden geringere Aufwendungen für Werbung und Veranstaltungen von 1,6 Mio. EUR aufgrund Corona, Abschreibungen von Mietforderungen mit 0,5 Mio. EUR sowie eine Auflösung von Rückstellungen für Raumkosten von 0,5 Mio. EUR die größten Positionen.

Die Abschreibungen sind wie geplant aufgrund Modernisierungen und Neubauten um 5,8 Mio. EUR gestiegen.

Der Zinsaufwand ist gegenüber Vorjahr um 1,4 Mio. EUR gesunken und blieb auch 4,7 Mio. EUR unter Plan. Geringere benötigte Darlehensaufnahmen aufgrund geringerer Investitionen sowie ein niedriger Zinssatz für Neuaufnahmen von Darlehen führten zu diesem Ergebnis.

Gegenüber dem Vorjahr und Plan konnte ein Ertrag aus Gewinnabführung von 9,1 Mio. EUR aufgrund einer Rückstellungsauflösung bei der NH ProjektStadt ausgewiesen werden, da hier die dazugehörigen Risiken weggefallen sind.

Insgesamt erhöhte sich der Jahresüberschuss der Gesellschaft im Vergleich zum Vorjahr von 40,8 Mio. EUR auf 42,8 Mio. EUR, was primär auf die Gewinnabführung in Höhe von 9,1 Mio. EUR (Vorjahr Verlustübernahme in Höhe von 0,3 Mio. EUR) zurückzuführen ist.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag belaufen sich auf 2,4 Mio. EUR und erhöhen sich zum Vorjahr um 0,8 Mio. EUR. Aufgrund des positiven Ergebnisses vs. Plan sind die Steuern 2,6 Mio. EUR höher als Plan ausgefallen.

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und der Lage des 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 Kompetenzzentrum beim leitenden Geschäftsführer zugeordnet und erstrecken sich auf alle Geschäftsfelder und die Gesellschaften der Unternehmensgruppe.

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

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:

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 berechtigte Einwände reagieren wir entsprechend. Darüber hinaus besteht auf der Finanzierungsseite das Risiko, dass die Kapitalbeschaffung beeinträchtigt werden könnte. Derzeit werden diesbezüglich keine Risiken gesehen. 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 in der Gesellschaft sind nach Relevanz absteigend gegliedert:

Umfeld- und marktbezogene Chancen

Die anhaltend angespannte Wohnungsmarktlage in bestimmten Ballungsräumen kann zu politischen Entscheidungen führen, die die Erweiterung der Wohnraum- oder Mietförderung beabsichtigen. Des Weiteren ist die Anforderung zur Anpassung des Bestandes an aktuelle Zielsetzungen zur CO₂-Minderung gestiegen. Dies kann regional positive Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit haben. In diesem Zusammenhang wurden die Handlungsspielräume durch die erneute Kapitalerhöhung 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 dem Unternehmen Unterstützung bei der wirtschaftlich- und sozialverträglichen Umsetzung der unternehmensweiten Klimastrategie zu. Im Zuge dessen beschloss die Landesregierung im Dezember 2020 mittels einer Eigenkapitalerhöhung 200 Millionen 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 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 Nassauischen Heimstätte Fremdkosten für Instandhaltung in Höhe von 79 Mio. EUR und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 71,7 Mio. EUR für 1045 Wohnungen (reguläre Modernisierung inkl. energetisches Modernisierungsprogramm aus EK-Erhöhung) geplant. Die Investitionen werden den Ausstattungs- sowie Energiestandard unserer Wohnungen und damit deren Vermietbarkeit weiter verbessern. Die Konkurrenzfähigkeit des Unternehmens und dessen wirtschaftliche Stabilität werden hierdurch gesichert. Flankiert werden die baulichen Erneuerungsinvestitionen durch Maßnahmen der sozialen Stabilisierung der Siedlungsstrukturen im Rahmen von Quartiersentwicklungen und möglicher Anwendung des Städtebauprogramms „Sozialer Zusammenhalt“.

Die Neubautätigkeit im Wohnungsbau im Jahr 2022 betrifft gemäß aktueller Planung den Baubeginn von sechs Maßnahmen mit insgesamt 272 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit für den eigenen Bestand – davon 23 Wohneinheiten in Form von Gebäudeaufstockungen. Im Umlaufvermögen ist eine Baumaßnahme mit insgesamt 269 Eigentumswohnungen und 1 Gewerbe geplant.

Einen wesentlichen Beitrag für den geplanten Unternehmenserfolg wird ab dem Jahr 2022, neben der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes, der Vertrieb von mehreren Eigentumswohnungsprojekten im Quartier Schönhof-Viertel in Frankfurt am Main leisten.

Für das Geschäftsjahr 2022 plant die Nassauische Heimstätte mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von 320,1 Mio. EUR sowie aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von 2,2 Mio. EUR. Es wird gemäß der aktuellen Planung des Unternehmens mit einem Jahresüberschuss vor Steuern von 4,4 Mio. EUR gerechnet. Weiterhin wird eine Eigenkapitalquote von 37,5 % erwartet.

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

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

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

Am 11. September 2017 hat die Geschäftsführung für die 2. Führungsebene 27 % und für die 3. Führungsebene 37 % als Zielgrößen für den Frauenanteil beschlossen und eine Frist zu deren Erreichung bis zum 30. Juni 2022 gesetzt.

Im Berichtszeitraum lag der Frauenanteil im Aufsichtsrat bei 24 % und bei der Geschäftsführung unverändert bei 33 %. In der 2. Führungsebene hat sich der Frauenanteil von 29 % auf 35 % erhöht. In der 3. Führungsebene ist der Frauenanteil von 36 % auf 28 % gesunken.

Frankfurt am Main, 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. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	787.689,00		628.553,00
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.683.382.259,00		1.415.413.879,07
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	105.984.625,12		109.276.495,56
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.831.159,03		26.331.652,83
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	972.729,02		1.047.912,55
5. technische Anlagen und Maschinen	277.040,00		232.142,00
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.540.532,00		3.253.697,00
7. Anlagen im Bau	190.989.431,84		86.277.954,45
8. Bauvorbereitungskosten	9.406.331,48		12.509.082,58
9. geleistete Anzahlungen	83.076.389,54		248.887.723,51
		2.086.460.497,03	1.903.230.539,55
III. FINANZANLAGEN			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	125.778.214,82		125.778.214,82
2. Beteiligungen	532.593,38		532.593,38
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	29.845.523,39		29.845.523,39
4. sonstige Ausleihungen	77.613,43		97.125,82
		156.233.945,02	156.253.457,41
		2.243.482.131,05	2.060.112.549,96
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	80.370.023,03		59.887.315,27
2. Bauvorbereitungskosten	3.323.397,97		729.018,41
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00		8.912.273,55
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	3.738.053,49		5.379.373,82
5. unfertige Leistungen	89.347.001,85		86.342.290,93
6. andere Vorräte	1.068.604,75		1.118.152,74
7. geleistete Anzahlungen	0,00		3.502.468,40
		177.847.081,09	165.870.893,12
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	2.757.242,86		2.379.754,50
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	779.087,50		1.033.357,60
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.028.592,39		947.342,14
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	108.548.820,55		97.584.111,09
5. sonstige Vermögensgegenstände	4.410.079,67		2.144.520,03
		117.523.822,97	104.089.085,36
III. FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
		110.931.585,11	161.182.877,73
		406.302.489,17	431.142.856,21
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		2.607.968,51	1.717.399,96
		2.652.392.588,73	2.492.972.806,13

PASSIVA in EUR		Geschäftsjahr	Vorjahr
A. EIGENKAPITAL			
I. GEZEICHNETES KAPITAL		127.430.070,00	127.430.070,00
II. KAPITALRÜCKLAGE		392.821.008,48	392.821.008,48
III. GEWINNRÜCKLAGE			
1. gesellschaftsvertragliche Rücklage	63.715.035,00		60.000.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	200.469.270,65		200.469.270,65
3. andere Gewinnrücklagen	259.065.473,55		223.466.327,32
		523.249.779,20	483.935.597,97
IV. JAHRESÜBERSCHUSS		42.828.857,13	40.825.951,15
		1.086.329.714,81	1.045.012.627,60
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	6.355.271,00		6.210.937,00
2. Steuerrückstellungen	1.640.571,87		1.771.829,98
3. sonstige Rückstellungen	22.839.397,87		19.269.877,41
		30.835.240,74	27.252.644,39
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	922.109.462,49		834.856.344,71
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	418.044.486,45		379.170.858,33
3. erhaltene Anzahlungen	99.747.165,98		105.504.780,37
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.266.772,77		7.401.509,91
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.678.014,61		20.442.122,74
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	58.821.969,64		56.571.711,29
7. sonstige Verbindlichkeiten	3.381.167,38		1.680.485,88
		1.520.049.039,32	1.405.627.813,23
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		15.178.593,86	15.079.720,91
		2.652.392.588,73	2.492.972.806,13

Gewinn- und Verlustrechnung

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

in EUR	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. UMSATZERLÖSE		
a) aus der Hausbewirtschaftung	308.049.599,62	295.422.767,52
b) aus Verkauf von Grundstücken	30.978.855,31	43.396.459,50
c) aus Betreuungstätigkeit	28.047.695,84	26.130.656,64
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.856.613,42	1.934.521,92
	368.932.764,19	366.884.405,58
2. VERMINDERUNG DES BESTANDES AN ZUM VERKAUF BESTIMMTEN GRUNDSTÜCKEN MIT FERTIGEN ODER UNFERTIGEN BAUTEN SOWIE UNFERTIGEN LEISTUNGEN	-3.686.140,56	-5.276.971,49
3. ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN	11.845.837,66	7.169.107,29
4. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	4.721.978,12	1.402.370,50
5. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	164.022.666,43	150.637.414,85
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	7.755.482,88	12.203.965,10
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	293.344,13	393.240,40
	172.071.493,44	163.234.620,35
6. PERSONALAUFWAND		
a) Löhne und Gehälter	55.702.207,45	51.551.641,33
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	13.415.318,69	12.386.712,32
	69.117.526,14	63.938.353,65
7. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN	58.223.527,23	52.447.874,90
8. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	25.811.985,14	25.949.506,61
9. ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN	1.169.596,71	1.029.696,86
10. ERTRÄGE AUS GEWINNABFÜHRUNGSVERTRÄGEN	9.067.307,38	0,00
11. ERTRÄGE AUS ANDEREN WERTPAPIEREN UND AUSLEIHUNGEN DES FINANZANLAGEVERMÖGENS	2.019,07	2.678,04
12. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE	889.937,01	832.466,24
13. ABSCHREIBUNGEN AUF FINANZANLAGEN UND AUFWENDUNGEN AUS VERLUSTÜBERNAHMEN	0,00	293.750,83
14. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN	22.152.405,29	23.580.972,91
15. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	2.432.377,82	1.668.740,48
16. ERGEBNIS NACH STEUERN	43.133.984,52	40.636.182,46
17. SONSTIGE STEUERN	305.127,39	103.982,14
18. JAHRESÜBERSCHUSS	42.828.857,13	40.532.200,32

Anhang

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

I. Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss per 31. Dezember 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 **technischen Anlagen und Maschinen** betreffen Photovoltaikanlagen, die mit gleichbleibenden Raten in Höhe von 5 % abgeschrieben werden, und eine Tankanlage, die mit 7 % abgeschrieben wird. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit gleichbleibenden Raten bei Sätzen zwischen 7 % und 33 1/3 % abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Die 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.

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

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

Die **Wertpapiere des Anlagevermögens** werden mit den Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

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

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

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

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

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

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

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

Forderungen aus Vermietung werden mit unterschiedlichen Sätzen getrennt nach aktiven und ehemaligen Mietverhältnissen pauschal wertberichtigt, uneinbringliche Mietforderungen werden vollständig wertberichtigt. Bei allen Einzelposten wurde das Niederstwertprinzip beachtet.

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

Latente Steuern

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

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

Bilanzierung und Bewertung der Passivposten

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

Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** werden wie im Vorjahr versicherungsmathematisch unter Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Heubeck-Richttafeln 2018 G) ermittelt. Nach versicherungsmathematischen Grundsätzen wurde ein Anwartschaftsbarwert ermittelt. Es wurde von dem Wahlrecht zur pauschalen Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz für eine Laufzeit von 15 Jahren für alle Altersversorgungsverpflichtungen Gebrauch gemacht. Hierfür wurde der von Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittlichen Marktzinssatz von 1,86 % (i. V. 2,3 %) sowie für die Ermittlung des Unterschiedsbetrages gemäß § 253 Abs. 6 HGB ein Rechnungszins von 1,35 % (i. V. 1,60 %) angesetzt.

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

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

Die **Steuerrückstellungen** und **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen wurden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. 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 % (i. V. 1,60 %) beträgt, abgezinst. In Fällen, in denen Mitarbeiter der Nassauischen Heimstätte einen Altersteilzeitvertrag abschließen konnten, kamen nachstehende Regelungen zum Einsatz. Die Mitarbeiter arbeiten während der ersten Phase ihrer Altersteilzeit (Arbeitsphase) zu 100 % und sind während der zweiten Phase von der Arbeitsleistung freigestellt (Freistellungsphase), sogenanntes Blockmodell. Die Mitarbeiter erhalten während der gesamten Altersteilzeit-Phase die Hälfte ihres bisherigen Entgelts sowie zusätzliche Aufstockungsbeträge in Höhe von 35% (inkl. Arbeitgeberbeiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung). Die Dauer der Altersteilzeit beträgt dabei höchstens sechs Jahre.

Die Bewertung der Rückstellungen für Altersteilzeit erfolgt unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 0,34 % (i. V. 0,45 %) und auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck nach versicherungsmathematischen Grundsätzen. Die zugrunde gelegte Einkommenssteigerung beträgt wie im Vorjahr 3,00 %.

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

Die Bewertung der Rückstellungen für Jubiläen erfolgte unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,35 % p. a. und auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck nach versicherungsmathematischen Grundsätzen. Des Weiteren wurden wie im Vorjahr Einkommenssteigerungen in Höhe von 3,00 % sowie Steigerungen der SV-Beitragsbemessungsgrenzen in Höhe von 2,50 % zugrunde gelegt.

Die Bewertung der Rückstellungen für Lebensarbeitszeitkonten erfolgte unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 0,76 % und unter Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Heubeck-Richttafeln 2018 G).

Die Bewertung der Rückstellungen für Sabbatjahr erfolgte unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 0,30 % p. a. und auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck nach versicherungsmathematischen Grundsätzen. Des Weiteren wurden wie im Vorjahr Einkommenssteigerungen in Höhe von 3,00 % zugrunde gelegt.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt und bewertet.

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

III. Erläuterungen zur Bilanz

Aktivseite

Anlagevermögen

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

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen				Restbuchwerte	
	01.01.21	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.21	01.01.21	Zugänge	Abgänge	31.12.21	31.12.21	31.12.20
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE											
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	8.439.793,52	405.612,26	0,00	0,00	8.845.405,78	7.811.240,52	246.476,26	0,00	8.057.716,78	787.689,00	628.553,00
II. SACHANLAGEN											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.428.077.876,08	114.178.837,18	3.308.696,93	208.096.894,98	2.747.044.911,31	1.012.663.997,01	53.089.867,37	2.091.212,07	1.063.662.652,31	1.683.382.259,00	1.415.413.879,07
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	131.616.883,47	34.708,38	0,00	0,00	131.651.591,85	22.340.387,91	3.326.578,82	0,00	25.666.966,73	105.984.625,12	109.276.495,56
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	26.331.652,83	8.436.749,88	0,00	(26.937.243,68)	7.831.159,03	0,00	0,00	0,00	0,00	7.831.159,03	26.331.652,83
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.047.912,55	0,00	75.183,53	0,00	972.729,02	0,00	0,00	0,00	0,00	972.729,02	1.047.912,55
5. technische Anlagen und Maschinen	276.098,60	124.304,58	46.874,39		353.528,79	43.956,60	32.532,19	0,00	76.488,79	277.040,00	232.142,00
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.423.984,89	2.834.190,59	137.905,27	0,00	14.120.270,21	8.170.287,89	1.528.072,59	118.622,27	9.579.738,21	4.540.532,00	3.253.697,00
7. Anlagen im Bau	86.277.954,45	85.948.663,60	6.000,00	18.768.813,79	190.989.431,84	0,00	0,00	0,00	0,00	190.989.431,84	86.277.954,45
8. Bauvorbereitungskosten	12.509.082,58	4.766.557,57	37.520,21	(7.831.788,46)	9.406.331,48	0,00	0,00	0,00	0,00	9.406.331,48	12.509.082,58
9. geleistete Anzahlungen	249.232.298,51	26.285.342,66	344.575,00	(192.096.676,63)	83.076.389,54	344.575,00	0,00	344.575,00	0,00	83.076.389,54	248.887.723,51
	2.946.793.743,96	242.609.354,44	3.956.755,33	0,00	3.185.446.343,07	1.043.563.204,41	57.977.050,97	2.554.409,34	1.098.985.846,04	2.086.460.497,03	1.903.230.539,55
III. FINANZANLAGEN											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	125.778.214,82	0,00	0,00	0,00	125.778.214,82	0,00	0,00	0,00	0,00	125.778.214,82	125.778.214,82
2. Beteiligungen	2.258.181,85	0,00	0,00	0,00	2.258.181,85	1.725.588,47	0,00	0,00	1.725.588,47	532.593,38	532.593,38
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	29.845.523,39	0,00	0,00	0,00	29.845.523,39	0,00	0,00	0,00	0,00	29.845.523,39	29.845.523,39
4. sonstige Ausleihungen	97.125,82	0,00	19.512,39	0,00	77.613,43	0,00	0,00	0,00	0,00	77.613,43	97.125,82
	157.979.045,88	0,00	19.512,39	0,00	157.999.533,49	1.725.588,47	0,00	0,00	1.725.588,47	156.233.945,02	156.253.457,41
	3.113.212.583,36	243.014.966,70	3.976.267,72	0,00	3.352.251.282,34	1.053.100.033,40	58.223.527,23	2.554.409,34	1.108.769.151,29	2.243.482.131,05	2.060.112.549,96

In den Herstellungskosten der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten sind im Geschäftsjahr 2021 einbezogene Zinsen für Fremdkapital in Höhe von 250 TEUR berücksichtigt.

Finanzanlagen

Der Anteilsbesitz stellt sich wie folgt dar:

Gesellschaft	Beteiligungs- Quote	Höhe des Stammkapitals	Eigenkapital 31.12.2021	Jahresergebnis 2021
	in %	in TEUR	in TEUR	in TEUR
NH ProjektStadt GmbH Frankfurt am Main ²⁾	100,00	200	36.300	0
Bauland-Offensive Hessen GmbH Frankfurt/Main	99,00	200	145	4
WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel ¹⁾	88,95	36.723	135.255	9.487
Garagen- Bau-und Betriebs GmbH, Frankfurt/Main	60,00	26	6.039	39
Wohnungsgesellschaft Dietzenbach mbH, Dietzenbach ³⁾	33,33	5.132	4.040	73

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

²⁾ Der im Geschäftsjahr 2021 angefallene Gewinn in Höhe von 9.067.307,38 EUR wurde gemäß Ergebnisabführungsvertrag von der NH übernommen.

³⁾ Stand vom 31.12.2020

Die festverzinslichen **Wertpapiere des Anlagevermögens** werden bei Endfälligkeit eingelöst.

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

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Die **unfertigen Leistungen** enthalten im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten von 89,2 Mio. EUR (i.V. 86,1 Mio. EUR).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Angaben zu Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen 2021

	Bilanzausweis		davon	
	EUR (Vorjahr)	Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR (Vorjahr)	gegen Gesellschafter EUR (Vorjahr)	gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht EUR (Vorjahr)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.028.592,39 (947.342,14)	0,00 (0,00)	379.907,25 (493.491,45)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	108.548.820,55 (97.584.111,09)	70.141.287,26 (78.188.687,38)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
sonstige Vermögensgegenstände	4.410.079,67 (2.144.520,03)	2.899.982,75 (321.320,45)	0,00 (0,00)	27.646,45 (26.929,98)
	113.987.492,61	73.041.270,01	379.907,25	27.646,45
	(100.675.973,26)	(78.510.007,83)	(493.491,45)	(26.929,98)

Die Forderungen aus Betreuungstätigkeit beinhalten wie im Vorjahr ausschließlich Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von 380 TEUR (i.V. 494 TEUR).

Alle übrigen Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen debitorische Kreditoren in Höhe von 383 TEUR, geleistete Kautionen von 2.730 TEUR (i. V. 160 TEUR) für Baustelleneinrichtung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Passivseite

Eigenkapital

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

Rücklagen

Kapitalrücklage

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

Gewinnrücklagen

Mit Wirkung des Beschlusses der 36. Sitzung der Gesellschafterversammlung vom 30. Juni 2021 sind 1,5 Mio. EUR des Jahresüberschusses 2020 an die Gesellschafter ausgeschüttet worden. Von den verbleibenden 39,3 Mio. EUR sind 35,6 Mio. EUR in die anderen Gewinnrücklagen und 3,7 Mio. EUR in die gesellschaftsvertragliche Rücklage eingestellt worden.

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Rückstellungspflichtige Pensionsverpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von 6.355 TEUR (i. V. 6.211 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 420,3 TEUR (i. V. 566,6 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 2019, 2020 und 2021.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten vor allem Rückstellungen für Personalkosten aus rückständigem Urlaub sowie aus Mehrarbeit von 2,6 Mio. EUR (i. V. 2,5 Mio. EUR), unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung nach § 249 HGB von 10,8 Mio. EUR (i. V. 3,2 Mio. EUR), Rückstellungen aus Gewährleistungen von 1,6 Mio. EUR (i.V. 1,6 Mio. EUR), Altersteilzeit von 2,4 Mio. EUR (i. V. 2,3 Mio. EUR), Rückstellungen für noch anfallende Baukosten von 1,2 Mio. EUR (i.V. 1,5 Mio. EUR), sowie Rückstellungen für ausstehende Rechnungen für in 2021 erbrachte Leistungen von 1,0 Mio. EUR (i. V. 4,7 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
		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	davon mehr als fünf Jahre	durch Grundpfandrechte gesichert
	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	922.109.462,49 (834.856.344,71)	39.679.228,01 (40.612.000,98)	882.430.234,48 (794.244.343,73)	733.717.774,73 (640.603.335,80)	647.779.767,79 (691.935.971,79)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	418.044.486,45 (379.170.858,33)	10.048.815,21 (5.203.900,9)	407.995.491,24 (373.966.957,43)	388.126.687,17 (356.610.940,81)	172.655.644,11 (146.008.474,77)
	1.340.153.948,94 (1.214.027.203,04)	49.728.043,22 (45.815.901,88)	1.290.425.725,72 (1.168.211.301,16)	1.121.844.461,90 (997.214.276,61)	820.435.411,90 (837.944.446,56)

Mitzugehörigkeit zu anderen Posten

	Bilanzausweis	davon
		gegenüber Gesellschaftern
	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	922.109.462,49 (834.856.344,71)	147.897.281,49 (117.309.161,37)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	418.044.486,45 (379.170.858,33)	46.966.060,02 (48.235.605,86)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.678.014,61 (20.442.122,74)	35.691,46 (162.237,53)
	1.350.831.963,55 (1.234.469.325,78)	194.899.032,97 (165.707.004,76)

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen im Wesentlichen Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 99,7 Mio. EUR.

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** betreffen mit 7,3 Mio. EUR kreditorische Debitoren und haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Es bestehen **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** gegen Gesellschafter in Höhe von 35,7 TEUR (i.V. 162,2 TEUR). Sämtliche Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

In den **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** von insgesamt 58,8 Mio. EUR ist eine Verbindlichkeit aus Cash-Pooling gegenüber der Garagenbau GmbH in Höhe von 5,7 Mio. EUR (i. V. 5,6 Mio. EUR) enthalten, sowie eine Verbindlichkeit aus Cash-Pooling gegenüber dem Tochterunternehmen NH ProjektStadt GmbH in Höhe von 51,8 Mio. EUR (i. V. 50,6 Mio. EUR). Sämtliche Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Von den **sonstigen Verbindlichkeiten** bestehen 2,1 Mio. EUR (i. V. 1,1 Mio. EUR) aus Steuern sowie 152,3 TEUR (i. V. 132,4 TEUR) im Rahmen der sozialen Sicherheit. Sämtliche Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

IV. Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** betreffen mit 89,9 Mio. EUR (i. V. 86,3 Mio. EUR) Erlöse aus Heiz- und Betriebskostenumlagen. Die Umsatzerlöse aus Grundmieten haben sich um 13,5 Mio. EUR erhöht, dies resultiert im Wesentlichen aus Neuvermietungen, Mieterhöhungen auf Grund von Anhebungen der Mieten von nicht mehr preisgebundenen Wohnungen und Modernisierung.

Die **Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken** resultieren aus dem Verkauf von Grundstücken mit Wohnbauten des Anlagevermögens in Höhe von 8,7 Mio. EUR daraus verbleiben Buchgewinne in Höhe von 7,5 Mio. EUR. (i. V. 7,4 Mio. EUR).

Die Nassauische Heimstätte hat mit Wirkung ab dem 1. Januar 2006 einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH geschlossen. Daraus resultieren **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** mit 24,3 Mio. EUR (i. V. 22,3 Mio. EUR). Aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der NH ProjektStadt GmbH ergeben sich Umsatzerlöse von 0,3 Mio. EUR (i. V. 0,4 Mio. EUR).

Die **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen** umfassen neben den Erlösen aus Photovoltaikanlagen (20 TEUR, i. V. 54 TEUR) auch Erlöse aus Pachtverträgen (21 TEUR, i. V. 22 TEUR), Erbbauzinsen (99 TEUR, i. V. 170 TEUR) und Provisionen für Funktechnik und Zigarettenautomaten (103 TEUR, i. V. 77 TEUR). Die Gesellschaft erhält von der MET ein Nutzungsentgelt für die Netznutzung der Breitbandkabelnetze (1,6 Mio. EUR, i. V. 1,6 Mio. EUR).

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeiten liegt im Bundesland Hessen.

Die **aktivierten Eigenleistungen** setzen sich aus eigenen Architekten- (9,6 Mio. EUR) und kaufmännischen Verwaltungsleistungen (2,3 Mio. EUR) zusammen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** betreffen im Wesentlichen periodenfremde Aufwandsberichtigungen und Kostenerstattungen in Höhe von 0,3 Mio. EUR, periodenfremde Erträge aus dem Eingang von bereits abgeschriebenen Forderungen von 0,1 Mio. EUR, Versicherungsentschädigungen von 0,1 Mio. EUR, Teilschulderlasse von 0,7 Mio. EUR und die Auflösung von Rückstellungen von 0,2 Mio. EUR.

In den **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** sind als umlagefähige Betriebskosten Grundsteuern in Höhe von 8,2 Mio. EUR (i. V. 8,1 Mio. EUR) enthalten.

Der **Personalaufwand** enthält Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 3,1 Mio. EUR (i. V. 2,9 Mio. EUR).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten im Wesentlichen Raumkosten von 3,2 Mio. EUR, Kosten der Datenverarbeitung von 2,8 Mio. EUR, Kosten von Systemberatung und Seminaren von 2,7 Mio. EUR, Abschreibungen auf Mietforderungen von 1,4 Mio. EUR, Werbungskosten von 1,9 Mio. EUR, Dienste Dritter von 3,6 Mio. EUR sowie periodenfremde Aufwendungen von 0,2 Mio. EUR.

Die **Erträge aus Gewinnabführungsverträgen** betreffen die Übernahme des Jahresüberschusses des Tochterunternehmens NH ProjektStadt GmbH aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrags in Höhe von 9,1 Mio. EUR.

In den **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** sind 573,7 TEUR (i. V. 627,5 TEUR) Zinsen aus Anlagen bei verbundenen Unternehmen enthalten.

In den **Zinsen und sonstigen Aufwendungen** sind Aufwendungen für die Aufzinsung von Pensionsrückstellungen mit 511,6 TEUR (i. V. 509,6 TEUR) enthalten.

V. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestehen am Bilanzstichtag aus grundbuchlichen Sicherheiten für Verbindlichkeiten des verbundenen Unternehmens WOHNSTADT (Restschuld zum 31.12.2021: 10.842.741,11 EUR). Die Nassauische Heimstätte hat das Darlehen zum Erwerb eigener Anteile von der Wohnstadt übernommen und durch die Ausgabe eines internen Darlehens an die Wohnstadt ersetzt.

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

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

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen beläuft sich auf 417,6 Mio. EUR.

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

	31.12.2021 Mio. EUR	31.12.2020 Mio. EUR
Fälligkeit bis ein Jahr	121,9	161,5
Fälligkeit mehr als ein Jahr	295,7	286,6
davon Fälligkeit mehr als fünf Jahre	120,6	114,6
SUMME	417,6	448,1

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

3. Treuhandvermögen

Die Gesellschaft ist als Sanierungs- und Entwicklungsträger bestätigt (§§ 158, 167 Baugesetzbuch). Die von den Städten und Gemeinden übertragenen Aufgaben erfüllt sie als deren Treuhänder. Außerdem wird für eine Stadt im Rahmen einer kaufmännischen Projektabwicklung ein Treuhandvermögen geführt. Die bis zum 31. Dezember 2021 durchgeführten Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen umfassen einschließlich der Treuhandvermögen bzw. -verbindlichkeiten noch abzurechnende Einnahmen und Verwendungen von insgesamt 231.235.041,32 EUR (i. V. 221.549.621,41 EUR). Die per 31. Dezember 2021 nicht verwendeten Mittel betragen 4.651.793,91 EUR (i. V. 4.640.932,68 EUR).

4. Mietkautionen

Von Mietern geleistete Mietkautionen von 38,7 Mio. EUR werden getrennt vom eigenen Vermögen der Gesellschaft auf einem separaten Treuhandsammelkonto verwahrt.

5. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Die Nassauische Heimstätte hat mit Wirkung ab dem 1. Januar 2006 einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH geschlossen. Daraus resultieren **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** mit 24,3 Mio. EUR (i. V. 22,3 Mio. EUR). Aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der NH ProjektStadt GmbH ergeben sich Umsatzerlöse von 0,3 Mio. EUR (i. V. 0,4 Mio. EUR).

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

6. Gesamthonorar des Abschlussprüfers

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

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

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Arbeitnehmer betrug 801 (i. V. 767) zuzüglich 20 (i. V. 23) Auszubildenden; die Zahl der nebenamtlichen Hauswarte betrug 5 (i. V. 6). Von den 801 Beschäftigten entfallen auf Angestellte 700 sowie auf gewerbliche Arbeitnehmer 101.

8. Mitglieder des Aufsichtsrats

Tarek Al-Wazir

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

Peter Feldmann

stv. Vorsitzender / Oberbürgermeister der Stadt Frankfurt am Main
Stadt Frankfurt am Main

Jens Bersch

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

Ulrich Baier (bis 30. Juni 2021)

Stadtverordneter, Stadt Frankfurt am Main
Stadt Frankfurt am Main

Oliver Baltes

Leiter Fachbereich ERP-Systeme, Nassauische Heimstätte
Arbeitnehmervertreter

Dagmar Brinkmann

Ministerialrätin, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden
Land Hessen

Dr. Michael Bruder (seit 20. Dezember 2021)

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

Gerd Brückmann (bis 30. Juni 2021)

Betriebsratsvorsitzender Betrieb Nord, Nassauische Heimstätte
Arbeitnehmervertreter

Ulrich Caspar

Präsident IHK Frankfurt, Frankfurt
Land Hessen

Elmar Damm

Ministerialdirigent, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden
Land Hessen

Jens Deutschendorf (bis 30. Juni 2021)

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

Uwe Eckart (seit 30. Juni 2021)

Kompetenzcenter Recht, Justiziar, Nassauische Heimstätte
Arbeitnehmervertreter

Hildegard Förster-Heldmann

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden
Land Hessen

Günther Hermann (bis 1. Dezember 2021)

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

Guido Jurock (seit 30. Juni 2021)

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

Dr. Johannes Kalusche (seit 30. Juni 2021)

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

Heiko Kasseckert

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden
Land Hessen

Hermann-Josef Klüber (bis 1. Februar 2022)

Regierungspräsident, Regierungspräsidium Kassel
Land Hessen

Wolfgang Koberg

Leiter Servicecenter Frankfurt 1, Nassauische Heimstätte
Arbeitnehmervertreter

Sebastian Papke (seit 12. Oktober 2021)

Stadtverordneter, Stadt Frankfurt am Main
Stadt Frankfurt am Main

Dr. Frank Roland

Ministerialrat, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden
Land Hessen

Jan Schneider (bis 11. Oktober 2021)

Stadtrat, Dezernat für Bau und Immobilien, Reformprojekte, Bürgerservice und IT, Frankfurt am Main
Stadt Frankfurt am Main

Simone Stock

Fachbereich Personal, Ausbildung, Nassauische Heimstätte
Arbeitnehmervertreter

Ulrich Türk

Leiter Fachbereich Stadtentwicklung Hessen Nord, Nassauische Heimstätte
Arbeitnehmervertreter

Thomas Völker (bis 30. Juni 2021)

Dipl. Ing. Architekt, Unternehmensbereich Modernisierung / Großinstandhaltung, Nassauische Heimstätte
Arbeitnehmervertreter

Elke Voitl (seit 20. Dezember 2021)

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

Astrid Wallmann

Landtagsabgeordnete, Hessischer Landtag, Wiesbaden
Land Hessen

9. 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

10. Gesamtbezüge des Aufsichtsrates, der Geschäftsführung und früherer Organmitglieder

Die Bezüge des Aufsichtsrates betragen 26.326,84 EUR.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung bei der Gesellschaft betragen 904.304,64 EUR.

Für ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene sind im Geschäftsjahr 2021 Aufwendungen in Höhe von 324.788,72 EUR angefallen. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene betragen 5,3 Mio. EUR (i. V. 5,1 Mio. EUR).

11. Konzernabschluss

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

12. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Jahres 2021 in Höhe von 42.828.857,13 EUR wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % an das dividendenberechtigte Stammkapital am 28. Juli 2022	5.097.202,80 EUR	
ABZÜGLICH DER NACHSTEHEND AUFGEFÜHRTEN GEWINNANTEILE, DIE AUF DIE NACHFOLGENDEN GESELLSCHAFTER ENTFALLEN WÜRDEN * (GEM. §15 ABS. 6 SATZUNG):	3.986.432,88 EUR	*
davon Land Hessen	3.131.272,44 EUR	**
davon Stadt Frankfurt am Main	849.000,00 EUR	
davon Stadt Langen	3.234,40 EUR	
davon Stadt Oberursel (Taunus)	1.254,24 EUR	
davon Wetteraukreis	781,28 EUR	
davon Landkreis Limburg-Weilburg	405,60 EUR	
davon Stadt Bad Homburg	235,32 EUR	
davon Stadt Neu-Isenburg	208,00 EUR	
davon Stadt Hofheim	41,60 EUR	
Ausschüttung eine Dividende am 28. Juli 2022	1.110.769,92 EUR	
EINSTELLUNG IN DIE ANDEREN GEWINNRÜCKLAGEN	41.718.087,21 EUR	
	42.828.857,13 EUR	

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

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

13. Nachtragsbericht

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

Frankfurt am Main, den 25. April 2022

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

Bestätigungsvermerk

des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 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 Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs HGB (Angaben zur Frauenquote) haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 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. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

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

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

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 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 Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 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. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die im Bestätigungsvermerk genannten, nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

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

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage 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

„Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH hat sich in seinen Sitzungen durch regelmäßige schriftliche und mündliche Berichte der Geschäftsführung über die Entwicklung der Lage der Gesellschaft und des Konzerns unterrichtet und von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Im Jahr 2021 kam der Aufsichtsrat zu vier Sitzungen und sechs Ausschusssitzungen zusammen. Außerdem wurde eine Gesellschafterversammlung durchgeführt und zwei Beschlussfassungen der genannten Gremien erfolgten im schriftlichen Verfahren.

Herr Oberbürgermeister Peter Feldmann hat an keiner Sitzung teilgenommen.

Frau MdL Hildegard Förster-Heldmann hat an drei von vier Sitzungen nicht teilgenommen.

Die MAZARS GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, hat den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht geprüft und keine Beanstandungen erhoben (Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk).

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

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

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2021 geleistete Arbeit.

gez. Staatsminister Al-Wazir
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Frankfurt am Main, den 21.07.2022“

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 Wohngesundheits 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. UMLAUVERMÖGEN			
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

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 Wiedervermietungsmiten, 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 Risikobeziehungsweise 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 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

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

MET

Finanzbericht 2021



UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

Lagebericht

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

1. Grundlagen des Unternehmens

Die geschäftliche Entwicklung ist im Jahr 2021 erfolgreich verlaufen. Der Gesamtumsatz des Unternehmens betrug 19.940,5 TEUR und der Jahresüberschuss vor Gewinnabführung 7.961,3 TEUR.

Die Ertragslage der MET, die über ihre Alleingeschafterin WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel, zur Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt gehört, ist maßgeblich durch die positiven Deckungsbeiträge aus dem Multimediabereich als Kerngeschäft des Unternehmens und den Erträgen aus Wärmelieferungen geprägt. Weitere Geschäftsfelder der Gesellschaft sind Photovoltaik, Messdienst/Abrechnung von Wasser und Wärme, sowie Installation und Wartung von Rauchwarnmeldern.

Die MET gehört als Tochter der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel zum Konzern der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, zu dem noch folgende Gesellschaften gehören:

NH ProjektStadt GmbH, Frankfurt am Main

Bauland-Offensive Hessen GmbH, Frankfurt am Main

Garagen- Bau- und Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Wohnungsgesellschaft Dietzenbach mbH, Dietzenbach

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

2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaft in Deutschland

Konjunkturelle Lage 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 36f.

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. Jahresgutachtendes 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

Multimedia

Das Dienstleistungsangebot im Bereich Multimediasversorgung wurde im Jahr 2021 von 179 Auftraggebern in Anspruch genommen. Diese haben die MET beauftragt, einen Bestand von rd. 63.132 Wohnungen gebührenpflichtig an das Breitbandkabelnetz des jeweiligen Signalanbieters anzuschließen oder eine eigene Versorgung mit TV- und Hörfunksignalen zu gewährleisten.

Die MET hat zum 1. Juni 2015 die Signalversorgung des Wohnungsbestands der Nassauischen Heimstätte übernommen, so dass die MET seitdem konzernweit interner Kabelnetzbetreiber ist.

Der im November 2014 mit Unitymedia geschlossene Rahmenvertrag bildet die Grundlage für die strategische, wirtschaftliche, inhaltliche und operative Grundlage zur Weiterversorgung der Kunden der MET mit Multimediaprodukten.

Neben der Versorgung der Wohnungsbestände von Nassauischer Heimstätte und WOHNSTADT innerhalb des Konzerns ist die MET im Bereich Multimedia weiterhin erfolgreich im Drittgeschäft tätig. Hier konnte die MET mit mehreren Wohnungsbaugenossenschaften und Einzeleigentümern die Versorgung vertraglich weiterhin für die kommenden Jahre sichern.

Wärmelieferung

Im Geschäftsbereich Wärmelieferung betreibt die MET 91 Heizungsanlagen zur Versorgung von 5.443 Wohnungen mit Wärme und Warmwasser. Die Wärme wird überwiegend mittels umweltfreundlicher Gasbrennwerttechnik, drei BHKW sowie zwei Pellets- und einer Pellets-/Solaranlage vor Ort erzeugt und der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt verkauft.

Im Rahmen der Fokussierung des Immobilienmanagements auf Wohnquartiere und deren energetischer Optimierung wird die MET als Wärmecontractor durch gebäudeweise oder quartiersbezogene Heizanlagen die nachhaltige Wärme- und Warmwasserversorgung in einzelnen Wohnquartieren übernehmen. Konkret war die MET im Jahr 2021 bei zwei Quartiersmodernisierungen und einer Neubaumaßnahme als zukünftiger Wärmecontractor planerisch tätig.

Photovoltaik

Die bestehenden sechs Photovoltaikanlagen der MET aus den Errichtungsjahren 2004 bis 2012 auf Dächern von Wohngebäuden der Unternehmensgruppe haben eine Gesamtleistung von 170 kWp.

Aufgrund der weiter fallenden Einspeiseentgelte für Strom aus Photovoltaikanlagen gemäß EEG hat die MET auch in 2021 keine weiteren Photovoltaikanlagen zum Verkauf des erzeugten Stroms in das öffentliche Stromnetz errichtet.

Im Zuge der Unternehmensstrategie hat die MET insgesamt 14 PV-Anlagen mit einer Gesamtleistung von 229 kWp von der NH erworben, um eine einheitliche Betreuung für den Konzern zu gewährleisten. Der produzierte Strom wird zu 100 % in das öffentliche Netz der Versorger eingespeist und per EEG -Einspeisevergütung abgerechnet.

Die von der MET betriebene gebäudeintegrierte PV-Anlage auf dem Dach und an der Fassade des stromgeführten Energiehauses Plus der Nassauischen Heimstätte in Frankfurt-Riedberg mit einer Leistung von 99,6 kWp (17 WE) konnte in 2021 ca. 83.100 kWh Strom erzeugen, der meistens im Gebäude genutzt wurde.

Messdienst/Abrechnung von Wasser und Wärme

Im Jahr 2021 wurde die Entwicklung des Geschäftsmodells Selbstabrechnung weiter vorangetrieben, dass die vollständige Wertschöpfungskette von Einkauf, Montage, Vermietung und Wartung von Messgeräten sowie Ablesung und Abrechnung von Wasser- und Wärmeverbräuchen bei der MET und damit im Konzern ermöglicht.

Hierzu wurden 2021 in ca. 10.200 Wohnungen im Bestand der Unternehmensgruppe ca. 32.930 Messgeräte getauscht, wodurch per Ende 2021 insgesamt 39.229 Wohnungen mit insgesamt 228.722 Messgeräten ausgestattet sind. Dieser Austausch von Geräten wird auch 2022 in ähnlichem Umfang weitergeführt. Durch den in den nächsten Jahren sukzessiv erfolgenden Austausch der bisherigen Messgeräte externer Abrechnungsdienstleister durch eigene Messgeräte wird die Selbstabrechnung auf den Gesamtbestand der Unternehmensgruppe ausgeweitet.

Innerhalb der bestehenden Rahmenverträge des Konzerns mit den für die Unternehmensgruppe tätigen Messdienstleistern hat die MET im Jahr 2021 die verbrauchsgerechte Abrechnung für ca. 45.000 WE erbracht. Von externen Dienstleistern werden lediglich plausibilisierte Daten von Wasser- und Wärmeverbräuchen geliefert und die MET erstellt durch weitere Verarbeitung in dem eigens hierfür angeschafften Abrechnungsprogramm die Abrechnungen.

Somit erstellte die MET in 2021 für den gesamten Wohnungsbestand der Unternehmensgruppe die verbrauchsgerechte Heiz- und/oder Wasserkostenabrechnung.

Installation und Wartung von Rauchwarnmeldern im Konzern

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

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

In allen rund 59.500 auszustattenden Wohnungen der Unternehmensgruppe sind Rauchwarnmelder installiert.

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

4. Vermögens-, Finanz und Ertragslage des Unternehmens

Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2021 und 2020 wie folgt dar:

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 4,7 Mio. EUR von 19,3 Mio. EUR auf 24,0 Mio. EUR erhöht. Die Zunahme der Aktivseite resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände um 3,2 Mio. EUR sowie des Sachanlagevermögens um 1,5 Mio. EUR. Der Anstieg der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände von 3,2 Mio. EUR resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 3,1 Mio. EUR, was auf gestiegene Cash-Pool Forderungen gegen die WOHNSTADT von 3,4 Mio. EUR zurückzuführen ist, demgegenüber gab es einen Rückgang der Forderungen gegen die Nassauische Heimstätte in Höhe von 0,3 Mio. EUR. Weiterhin nahmen die sonstigen Vermögensgegenstände um 0,1 Mio. EUR aufgrund der gestiegenen Forderungen aus der Umsatzbeteiligung auf Zusatzdienste zu. Die technischen Anlagen erhöhten sich um 1,2 Mio. EUR aufgrund von Zugängen von Messeinrichtungen in Höhe von 1,4 Mio. EUR, von Heizanlagen in Höhe von 0,6 Mio. EUR, von Kabelfernseh- und Satellitenanschlüssen in Höhe von 0,5 Mio. EUR sowie der Fertigstellung der technischen Anlagen in Höhe von 0,7 Mio. EUR, welchen planmäßige Abschreibungen von insgesamt 2,0 Mio. EUR entgegenstehen. Der Anstieg der Anlagen im Bau um 0,3 Mio. EUR resultiert im Wesentlichen aus Zugängen von Baukosten für Heizzentrale und Photovoltaikanlagen in Höhe von insgesamt 1,0 Mio. EUR; demgegenüber gab es Abgänge aufgrund der Fertigstellung der technischen Anlagen in Höhe von 0,7 Mio. EUR. Diesen standen Rückgänge bei den Vorräten von 22,9 TEUR aufgrund des Verkaufs von Messeinrichtungen entgegen.

Auf der Passivseite reduzierten sich im Wesentlichen die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um 1,8 Mio. EUR aufgrund des geringeren abzuführenden Jahresergebnisses an die Muttergesellschaft, die WOHNSTADT. Weiterhin bestehen die Rechnungsabgrenzungsposten von 1,1 Mio. EUR, welche aus den Baukostenzuschüssen von der Konzernmutter Nassauische Heimstätte bestehen.

Finanzlage

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2021 ist durch die Erhöhung des Eigenkapitals infolge der Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen von 1,4 Mio. EUR sowie eines nicht abgeführten Teilbetrags des Jahresergebnisses in Höhe von 5,7 Mio. EUR geprägt. Dadurch wird die Eigenkapitalstruktur der Gesellschaft verbessert.

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung:

Der Finanzmittelfonds (inkl. Cash-Pool-Anlagen) hat sich im Geschäftsjahr von 9,9 Mio. EUR im Vorjahr um 3,4 Mio. EUR auf 13,2 Mio. EUR erhöht. Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelzufluss von 12,6 Mio. EUR (i. V. 7,5 Mio. EUR). Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit reichte aus, um die planmäßigen Tilgungs- und Zinsleistungen von Darlehen in Höhe von insgesamt 33,5 TEUR (i. V. 36,0 TEUR) zu bestreiten.

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

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit weist im Geschäftsjahr 2021 einen Mittelabfluss von 5,7 Mio. EUR (i. V. 3,3 Mio. EUR) im Wesentlichen aufgrund der Abführung des Teilvorjahresüberschusses an das Mutterunternehmen aus.

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

Ertragslage

Das gegenüber dem Vorjahr um 0,9 Mio. EUR bessere Ergebnis nach Steuern ist vor allem den Geschäftsbereichen Wärmelieferung und Gerätedienst zuzurechnen. Hier verbesserten sich die Roherträge um insgesamt 1,0 Mio. EUR. Grund dafür sind geringere Instandhaltungskosten im Bereich Wärmelieferung sowie höhere Mieteinnahmen durch zusätzlich vermietete Messgeräte im Bereich Gerätedienst.

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Umsatzlöse um 0,4 Mio. EUR auf 19,9 Mio. EUR angestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Provisionserträgen und zusätzlich versorgten Wohneinheiten der NH im Bereich Multimedia, sowie höheren Mieterlösen bei NH und WS im Bereich Gerätedienst. Grund hierfür ist der Einsatz von neuer Technik. Zudem sind die Aufwendungen für bezogene Leistungen um 0,9 Mio. EUR von 8,7 Mio. EUR auf 7,8 Mio. EUR gesunken, was im Wesentlichen auf geringere Instandhaltungskosten für Heizanlagen im Bereich Wärmelieferung von 0,8 Mio. EUR zurückzuführen ist.

Der im Vorjahr prognostizierte Überschuss vor Ergebnisabführung von 5,5 Mio. EUR für 2021 konnte mit einem Ergebnis von 8,0 Mio. EUR übertroffen werden. Die Verbesserung begründet sich im Wesentlichen durch die höheren Erlöse im Bereich Multimedia (rd. 2,0 Mio. EUR). Der Grund sind nicht eingetretene Reduktionen durch die Novellierung des Telekommunikationsgesetzes. Zusätzlich sind die Aufwendungen für bezogene Leistungen gegenüber Plan 0,6 Mio. EUR geringer ausgefallen. Grund hierfür sind im Bereich Wärmelieferung geringere Versorgerkosten von rd. 0,6 Mio. EUR sowie geringere Instandhaltungsaufwendungen von rd. 0,3 Mio. EUR. Im Bereich Multimedia sind die Nutzungsgebühren von Vodafone um rd. 0,3 Mio. EUR höher ausgefallen.

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und der Lage des Unternehmens

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, sowie auch auf die MET.

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

Durch die dezentralen konzernweiten Risikoverantwortlichen, im speziellen Fall auch für die MET, 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:

Regulatorische und rechtliche Risiken

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

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

Das im Nov. 2016 in Kraft getretene DigiNetzGesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze greift als Artikelgesetz in den §§ 76 (Erweiterung des „Hausstichs“), 77k (Wohnungstich, Mitbenutzung der NE 4 und Ausbaupflichtung bei Neubau) in die Eigentumsrechte des Gebäudeeigentümers und der MET als konzerninterner Kabelnetzbetreiber ein. Weiterhin hat das nach umfänglicher Diskussion der unterschiedlichen Interessenträger am 23. Juni 2021 vom Bundestag beschlossene Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKModG) umfängliche Auswirkungen auf das gesamte Geschäftsfeld Multimedia.

Die MET befindet sich in intensivem Austausch mit Vorlieferanten und Marktpartnern, um vor dem Hintergrund der ab Juli 2024 entfallenden Umlagemöglichkeit des Kabelanschlusses über die Betriebskosten der Wohnungsmiete ein angepasstes zukunftsfähiges Geschäftsmodell zu entwickeln.

In 2021 waren vermehrte Anfragen von Glasfaseranbietern zur Anbindung der Wohnungsbestände der NHW und Versorgung von Mietern erkennbar.

Umfeld- und marktbezogene Risiken

Die von der Telekom in den vergangenen Jahren angekündigte Ausbaustrategie von Glasfaserkabeln bis in die Gebäude bzw. bis zum Mieter hat in 2021 in Folge der Verabschiedung des TKModG vermehrt zu Glasfaserversorgungsanfragen in den Konzernbeständen geführt. Des Weiteren haben auch alternative Glasfaseranbieter an einzelnen Standorten entsprechende Anfragen gestellt.

Aufgrund der weiterhin sehr dynamischen Verbreitung des Coronavirus/SARS-CoV-2/COVID-19 und der damit verbundenen teilweisen Lieferengpässe ist der Markt derzeit starken Unsicherheiten und preislichen Schwankungen ausgesetzt. Infolgedessen könnten der Gesellschaft Umsatzeinbußen entstehen.

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

Die von der MET erstellte und stetig aktualisierte Planungs- und Ausführungsrichtlinie Multimedia stellt für die technische Infrastrukturerrichtung bei Neubau und Modernisierung eine technisch solide Vorgabe mit einer hohen Ausstattungsqualität dar. Es wird zu überprüfen sein, ob und wie die durch diesen Standard erzeugten hohen Errichtungskosten angesichts der zu entwickelnden Neuausrichtung des Geschäftsfeldes infolge des TKModG modifiziert werden müssen.

Insgesamt geht die Geschäftsleitung von keinen bestandsgefährdenden Risiken aus.

Chancen

Die Chancen der Gesellschaft sind nach Relevanz absteigend gegliedert:

Chancen aus der Geschäftstätigkeit

Für 2022 sind in den Geschäftsfeldern Contracting und Messdienst/Abrechnung ein weiterer stetiger Ausbau sowie in den übrigen Geschäftsfeldern Fortentwicklungen geplant, so dass eine weiterhin erfolgreiche geschäftliche Entwicklung erwartet wird.

Die Abrechnung der Rundfunkversorgung (TV und Radio) bei Bestandsanlagen innerhalb des Konzerns sowie gegenüber Dritten durch die MET wird bis zum 30. Juni 2024 im Sammelinkasso erfolgen und innerhalb der Betriebskosten seitens des Vermieters abgerechnet.

Parallel entwickelt die MET mit Partnern entsprechende Geschäftsmodelle, um auch künftig durch entsprechende Inhalte und für den Endkunden günstigen Tarifen eine weiterhin hohe Akzeptanz zu sichern.

Umfeld- und marktbezogene Chancen

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

Finanzielle Chancen

Die Gesellschaft ist in das konzerninterne Cash-Pooling eingebunden. Die Finanzierungsbedingungen sind abhängig von den Bedingungen am Kapitalmarkt, die aufgrund des niedrigen Zinsniveaus für Unternehmen guter Bonität zurzeit sehr günstig sind.

6. *Prognosebericht*

Für das Geschäftsjahr 2022 wird gemäß dem Wirtschaftsplan mit einem Überschuss vor Ergebnisabführung von 7,3 Mio. EUR (Ist 2021: 8,0 Mio. EUR) gerechnet.

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. Bauten auf fremden Grundstücken	11.236,26	17.237,66
2. technische Anlagen und Maschinen	8.566.021,12	7.389.061,68
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.832,78	4.698,19
4. Anlagen im Bau	1.332.257,8	1.007.908,72
5. Bauvorbereitungskosten	2.826,25	0,00
	9.914.174,21	8.418.906,25
II. FINANZANLAGEN		
Beteiligungen	2.500,00	2.500,00
	9.916.674,21	8.421.406,25
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. VORRÄTE		
1. unfertige Leistungen	57.365,39	64.144,28
2. andere Vorräte	137.036,93	153.113,77
	194.402,32	217.258,05
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	57.707,41	37.925,33
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	13.279.315,15	10.211.324,46
3. sonstige Vermögensgegenstände	519.758,36	419.300,99
	13.856.780,92	10.668.550,78
III. KASSENBESTAND	588,72	588,72
	14.051.771,96	10.886.397,55
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	1.535,81	608,68
	23.969.981,98	19.308.412,48

PASSIVA in EUR	31.12.2021	31.12.2020
A. EIGENKAPITAL		
I. GEZEICHNETES KAPITAL	25.564,59	25.564,59
II. GEWINNRÜCKLAGEN		
1. satzungsmäßige Rücklage	2.556,46	2.556,46
2. andere Gewinnrücklagen	11.589.844,00	10.170.649,00
	11.592.400,46	10.173.205,46
III. JAHRESÜBERSCHUSS	5.719.359,00	1.419.195,00
	17.337.324,05	11.617.965,05
B. RÜCKSTELLUNGEN		
sonstige Rückstellungen	998.391,97	1.089.922,69
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.318,57	58.250,83
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	306.598,51	71.495,27
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.233.676,55	5.984.666,98
4. sonstige Verbindlichkeiten	4.392,13	3.154,35
	4.570.985,76	6.117.567,43
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	1.063.280,2	482.957,31
	23.969.981,98	19.308.412,48

Gewinn- und Verlustrechnung

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

in EUR	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. UMSATZERLÖSE	19.940.474,37	19.572.518,97
2. VERMINDERUNG DES BESTANDES AN FERTIGEN UND UNFERTIGEN ERZEUGNISSEN	-6.778,89	-1.459,42
3. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	194.923,53	92.663,08
4. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LEISTUNGEN	7.843.454,61	8.669.322,56
5. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN	1.996.342,71	1.813.806,1
6. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	2.358.585,43	2.085.902,7
7. ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN	0,00	7.500,00
8. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE	32.928,42	11.047,03
9. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN	1.591,05	3.101,68
10. ERGEBNIS NACH STEUERN	7.961.573,63	7.110.136,62
11. SONSTIGE STEUERN	248,00	248,00
12. AUFGRUND EINES ERGEBNISABFÜHRUNGSVERTRAGES ABGEFÜHRTE GEWINNE	2.241.966,63	5.690.693,62
13. JAHRESÜBERSCHUSS	5.719.359,00	1.419.195,00

Anhang

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

I. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

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

Für Bauten auf fremden Grundstücken (Heizhäuser) sowie für Heiz- und Photovoltaikanlagen erfolgt die Abschreibung über Nutzungsdauern zwischen 10 und 25 Jahren.

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

Die 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.

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

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

Die unter den **anderen Vorräten** erfassten Pelletsvorräte betreffen eine Heizanlage in Frankfurt am Main und 2 Heizanlagen in Wiesbaden und sind unter Anwendung des Fifo-Verfahrens zu Anschaffungskosten bewertet. Des Weiteren wird hier der Bestand an Messeinrichtungen (Heizkostenverteiler, Wärme-, Kalt- und Warmwasserzähler ausgewiesen.

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

Das **Kassenguthaben** ist zum Nennwert angesetzt.

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

Bilanzierung und Bewertung von Passivposten

Das **Eigenkapital** wird zum Nominalwert bilanziert.

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

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

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

III. Erläuterungen zur Bilanz

Aktivseite

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Folgenden dargestellt:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen				Restbuchwerte	
	01.01.21	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.21	01.01.21	Zugänge	Abgänge	31.12.21	31.12.21	31.12.20
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. SACHANLAGEN											
1. Bauten auf fremden Grundstücken	149.363,72	0,00	0,00	0,00	149.363,72	132.126,06	6.001,40	0,00	138.127,46	11.236,26	17.237,66
2. Technische Anlagen und Maschinen	15.787.944,25	2.469.259,93	10.302,02	695.175,41	18.942.077,57	8.398.882,57	1.987.475,90	10.302,02	10.376.056,45	8.566.021,12	7.389.061,68
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	60.287,07	0,00	0,00	0,00	60.287,07	55.588,88	2.865,41	0,00	58.454,29	1.832,78	4.698,19
4. Anlagen im Bau	1.007.908,72	1.019.524,49	0,00	-695.175,41	1.332.257,80	0,00	0,00	0,00	0,00	1.332.257,80	1.007.908,72
5. Bauvorbereitungskosten	0,00	2.826,25	0,00	0,00	2.826,25	0,00	0,00	0,00	0,00	2.826,25	0,00
	17.005.503,76	3.491.610,67	10.302,02	0,00	20.486.812,41	8.586.597,51	1.996.342,71	10.302,02	10.572.638,20	9.914.174,21	8.418.906,25
III. FINANZANLAGEN											
Beteiligungen	2.500,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	2.500,00
	2.500,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	2.500,00
	17.008.003,76	3.491.610,67	10.302,02	0,00	20.489.312,41	8.586.597,51	1.996.342,71	10.302,02	10.572.638,20	9.916.674,21	8.421.406,25

Umlaufvermögen

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

Angaben zu Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen

	Bilanzausweis		davon
	EUR (Vorjahr)	gegen Gesellschafter EUR (Vorjahr)	gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht EUR (Vorjahr)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	57.707,41 (37.925,33)	0,00 (0,00)	10.934,40 (5.978,64)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	13.279.315,15 (10.211.324,46)	13.225.164,35 (9.855.388,09)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	519.758,36 (419.300,99)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	13.856.780,92 (10.668.550,78)	13.225.164,35 (9.855.388,09)	10.934,40 (5.978,64)

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

Passivseite

Eigenkapital

Als **gezeichnetes Kapital** wird unverändert das Stammkapital ausgewiesen; es beträgt laut Eintragung im Handelsregister 50.000,00 DM (entspricht 25.564,59 EUR).

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

Der Anstieg der **anderen Gewinnrücklagen** von 10.170.649,00 EUR um 1.419.195,00 EUR auf 11.589.844,00 EUR ergibt sich aus der Einstellung des Jahresüberschusses von 2020 in die anderen Gewinnrücklagen.

Rückstellungen

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten wie im Vorjahr im Wesentlichen mit 975 TEUR ausstehende Rechnungen für Miete und Wartung von Rauchwarnmeldern.

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

Angaben zu den Verbindlichkeiten

	Bilanzausweis		Restlaufzeit		davon
		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	davon mehr als fünf Jahre	gegenüber Gesellschaftern
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	(Vorjahr)	(Vorjahr)	(Vorjahr)	(Vorjahr)	(Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.318,57	2.639,25	23.679,32	12.196,10	0,00
	(58.250,83)	(5.456,97)	(52.793,88)	(28.622,31)	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	306.598,51	306.598,51	0,00	0,00	0,00
	(71.495,27)	(71.495,27)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.233.676,55	4.233.676,55	0,00	0,00	2.609.260,16
	(5.984.666,98)	(5.984.666,98)	(0,00)	(0,00)	(5.975.942,03)
Sonstige Vermögensgegenstände	4.392,13	4.392,13	0,00	0,00	0,00
	(3.154,35)	(3.154,35)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
	4.570.985,76	4.547.306,44	23.679,32	12.196,10	2.609.260,16
	(6.117.567,43)	(6.064.773,57)	(52.793,88)	(28.622,31)	(5.975.942,03)

Sicherungsübereignung

Zur Besicherung sämtlicher Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden Sicherungsübereignungen der Photovoltaikanlagen und Forderungsabtretungen mit der Kredit gewährenden Bank vereinbart.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die MET Medien-Energie-Technik Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH hat mit ihrer alleinigen Gesellschafterin WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH (nachfolgend WOHNSTADT genannt) Rahmenverträge zur Medienversorgung, Wärmelieferung und wohnungswirtschaftliche Dienstleistungen geschlossen. Daraus resultieren **Umsatzerlöse** in Höhe von 4,9 Mio. EUR (i.V. 5,0 Mio. EUR).

Die im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt erzielten Umsatzerlöse beinhalten hauptsächlich mit 10,3 Mio. EUR (i.V. 10,1 Mio. EUR) Gebührenerträge für Breitbandkabel- und Satellitenservice sowie mit 4,4 Mio. EUR (i.V. 4,7 Mio. EUR) Erlöse aus dem Geschäftsbereich Wärmelieferung und mit 2,0 Mio. EUR (i.V. 1,9 Mio. EUR) Erlöse aus Abrechnungsdienstleistungen.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeiten liegt im Bundesland Hessen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von 195 TEUR betreffen im Wesentlichen periodenfremde Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen (111 TEUR; i.V. 33 TEUR), Erstattungen von Instandhaltungs- und Montagekosten (48 TEUR; i.V. 34 TEUR) sowie Erträge aus Baukostenzuschüssen (33 TEUR; i.V. 5 TEUR).

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

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten im Wesentlichen das Honorar für die umfassende Geschäftsbesorgung durch die WOHNSTADT in Höhe von 2,3 Mio. EUR (i.V. 2,0 Mio. EUR).

Von den **Zinsen und ähnlichen Erträgen** entfallen 32.928,42 EUR (i.V. 11.047,03 EUR) auf Erträge aus verbundenen Unternehmen.

V. Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die finanziellen Verpflichtungen aus abgeschlossenen Kooperationsverträgen mit Signalanbietern für die betriebenen Breitbandkabelnetze sowie für Miete und Wartung für Rauchwarnmelder umfassen 25,4 Mio. EUR und ergeben sich wie folgt:

	31.12.2021 Mio. EUR
Fälligkeit bis ein Jahr	3,3
Fälligkeit mehr als ein Jahr	22,1
davon Fälligkeit mehr als fünf Jahre	9,2
SUMME	25,4

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

2. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

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

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

3. Konzernverhältnisse

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

Konzernobergesellschaft ist die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, die den Konzernabschluss für den kleinsten und größten Konsolidierungskreis aufstellt. Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der Nassauischen Heimstätte zum 31. Dezember 2021 einbezogen. Der Konzernabschluss der Nassauischen Heimstätte wird im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht.

4. Honorare des Abschlussprüfers

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

5. Mitglieder der Geschäftsführung

Dr. Thomas Hain

– Leitender Geschäftsführer –
(bis 31. Dezember 2021 mit Beschluss vom 3. Dezember 2021)

Unternehmensbereiche:

IT, Projekte und Innovation
Finanzen und Rechnungswesen
Immobilienervices (bis 31. Dezember 2021)
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

Michael Mahlich

– Geschäftsführer –
(ab 1. Januar 2022)

Unternehmensbereiche:

Immobilienervices

6. Gesamtbezüge der Geschäftsführung

Im Geschäftsjahr 2021 haben die Geschäftsführer keine Vergütung von der Gesellschaft erhalten. Auf die Angabe der den Geschäftsführern im Berichtsjahr gewährten Bezüge wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

7. Ergebnisverwendungsvorschlag

Aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrags wird für das Jahr 2021 ein Betrag in Höhe von 2.241.966,63 EUR an die Gesellschafterin abgeführt.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Jahres 2021 in Höhe von 5.719.359,00 EUR zur Verbesserung der Eigenkapitalstruktur in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

8. Nachtragsbericht

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

Kassel, den 25. April 2022

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

Bestätigungsvermerk

des unabhängigen Abschlussprüfers

An die MET Medien-Energie-Technik Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH, Kassel:

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der MET Medien-Energie-Technik Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft 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 MET Medien-Energie-Technik Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft 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

Bauland-Offensive Hessen

Finanzbericht 2021



UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

Lagebericht

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

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

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

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

2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaft in Deutschland

Konjunkturelle Lage 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 zu Beginn 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 Wiedervermietungsmiten, 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

Im Jahr 2021 wurden für 8 Flächen Machbarkeitsstudien (Phase 1) finalisiert. Aufgrund der im Jahr 2021 abgeschlossenen Projekte konnten Umsatzerlöse in Höhe von 318,4 TEUR (Vorjahr 323,4 TEUR) erzielt werden. Der Gewinn beträgt 4,1 TEUR (Vorjahr 10,8 TEUR).

Finanzierung

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

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

4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens

Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich in der Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2020 und 2021 wie folgt dar:

Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 139,4 TEUR verringert. Das Umlaufvermögen minderte sich im Wesentlichen durch die Abrechnung von unfertigen Leistungen um 139,4 TEUR von 439,1 TEUR auf 299,7 TEUR. Die Guthaben bei Kreditinstituten mit 201,0 TEUR blieben im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Weiterhin wird eine noch ausstehende Einlage von 1,0 TEUR ausgewiesen.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen mit 4,4 TEUR die Prüfungskosten für den Jahresabschluss sowie Rückstellungen für die Steuerberatung in Höhe von 9,4 TEUR. Die erhaltenen Anzahlungen haben sich im Geschäftsjahr um 156,9 TEUR von 453,8 TEUR auf 296,9 TEUR aufgrund abgerechneten Leistungen vermindert. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten Verbindlichkeiten aus Cash-Pooling mit der Gesellschafterin Nassauische Heimstätte von 45,5 TEUR.

Finanzlage

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2021 ist von einem positiven Jahresergebnis geprägt. Die Rückstellungen in Höhe von 13,8 TEUR (Vorjahr 13,6 TEUR) betreffen Prüfungskosten mit 4,4 TEUR und Rückstellungen für Steuerberatungskosten mit 9,4 TEUR. Der Rückgang der Verbindlichkeiten ist im Wesentlichen durch den Rückgang der erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen um 156,9 TEUR von 453,8 TEUR auf 296,9 TEUR und der vollständigen Tilgung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 19,3 TEUR geprägt. Diesem steht die Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, hier Verbindlichkeiten aus Cash-Pooling mit der Gesellschafterin Nassauische Heimstätte, um 32,4 TEUR von 13,2 TEUR auf 45,6 TEUR entgegen.

Am Ende des Geschäftsjahres beträgt die Fremdkapitalquote 71,0 % (Vorjahr 78,0 %).

Die Eigenkapitalquote beträgt 29,0 % (Vorjahr 22,0 %) und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 7,0 % erhöht.

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung:

Der Liquiditätsbestand (inkl. Cash-Pooling) hat sich im Geschäftsjahr um 32,5 TEUR auf 155,4 TEUR vermindert. Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelabfluss von 33,2 TEUR (Vorjahr 85,6 TEUR). Die Abnahme resultiert im Wesentlichen aus der Abrechnung unfertiger Leistungen (Vorleistungen 139,4 TEUR), die erst im Folgejahr abgerechnet werden können. Dem gegenüber haben sich die erhaltenen Anzahlungen um 156,9 TEUR vom 453,8 TEUR auf 296,9 TEUR vermindert.

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

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

Ertragslage

Die gegenüber der Planung um rd. 499,2 TEUR geringeren Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen entstanden durch nicht realisierte Umsatzerlöse bei den Machbarkeitsstudien (Phase 1), sowie der Grundstücksentwicklung (Phase 2).

Gegenüber dem Vorjahr sind die Umsatzerlöse von 323,4 TEUR auf 318,4 TEUR gesunken. Hinzu kommen Bestandsauflösungen von rd. 139,4 TEUR.

Der gegenüber der Planung um rd. 11,3 TEUR niedrigere Aufwand für bezogene Leistungen steht in Zusammenhang mit den nicht realisierten Machbarkeitsstudien und den hier entstehenden Kosten für externe Planungsbüros. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Aufwendungen für bezogene Leistungen um 40,3 TEUR gesunken.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr um 373,9 TEUR von 518,4 TEUR auf 144,5 TEUR gesunken, was im Wesentlichen auf um 357,6 TEUR niedrigere Aufwendungen im Zusammenhang mit der Geschäftsbesorgung durch die Nassauische Heimstätte aufgrund der geringeren Anzahl in Bearbeitung befindlicher Machbarkeitsstudien zurückzuführen ist.

Trotz der in 2021 gesunkenen Umsatzerlöse konnte durch die Gesellschaft ein Jahresüberschuss in Höhe von 4,1 TEUR (i. V. 10,8 TEUR) erzielt werden. Der Jahresüberschuss liegt jedoch aufgrund der Planunterschreitung bei den Umsatzerlösen um 14,9 TEUR unter dem im Vorjahr geplanten Jahresüberschuss von 19 TEUR.

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und der Lage des Unternehmens

Im Geschäftsjahr 2021 wurden die Vorgaben der Wirtschaftsplanung (Erträge) nicht erreicht, da die BOH in der Phase II keine Erlöse erzielen konnte. Die nicht realisierten Erlöse der Phase II konnten mit den Erträgen durch die Phase I nur zum Teil kompensiert werden. Der Vergleich der Prognosen der finanziellen Leistungsindikatoren mit der tatsächlichen Entwicklung im Geschäftsjahr 2021, stellen wir in unseren Erläuterungen zur Ertragslage dar.

5. Risikobericht

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

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.

Mögliche Risiken aus Projekten werden auf Projektebene laufend beobachtet und sind im Rahmen des Risikomanagementsystems somit eingebunden.

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:

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

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

Dies hat dazu geführt, dass im Jahr 2021 lediglich eine neue Machbarkeitsstudie für die BOH akquiriert werden konnte. Sollte sich dieser Trend 2022 aufgrund der ausbleibenden Entscheidung der EU-Kommission fortsetzen, kann dies zu einer Verschlechterung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft führen.

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

Daraufhin wurde das Modell der BOH für die Phase der Baulandentwicklung modifiziert. Die BOH wird zukünftig nachrangig die Kommunen auch weiterhin bei der Entwicklung schwieriger Flächen im Zuge der Direktvergabe unterstützen, wenn eine vorher durchgeführte öffentliche Ausschreibung erfolglos geblieben ist. Im Ergebnis ist aber künftig mit deutlich geringeren Erlösen in solchen Fällen zu rechnen als ursprünglich geplant.

Aus beiden Verfahren können der Gesellschaft rechtliche Risiken erwachsen, welche jedoch von der Gesellschafterin der BOH, der Nassauische Heimstätte GmbH, übernommen werden.

Aufgrund des sich weiterhin ausbreitenden Coronavirus/SARS-CoV-2/COVID-19 ist der Markt derzeit starken Unsicherheiten ausgesetzt. Dies kann sich mit hoher Wahrscheinlichkeit auf die Konjunktur auswirken und in einer Eintrübung des Marktes resultieren. Infolgedessen könnten der Gesellschaft Umsatzeinbußen entstehen. Die Geschwindigkeit der Ausbreitung der Pandemie macht es zum jetzigen Zeitpunkt schwierig, die Auswirkungen auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der Unternehmensgruppe zuverlässig einzuschätzen.

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, welche den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten, werden derzeit nicht gesehen.

Chancen

Die Chancen in der Gesellschaft sind nach Relevanz absteigend gegliedert:

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

Bei einer zeitnahen (1. Quartal 2022) positiven Entscheidung der EU-Kommission über die Beschwerde gegen den Betrauungsakt des Landes Hessen kann der Wirtschaftsplan 2022 noch realisiert werden.

6. Nachhaltigkeitsbericht

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

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

Für das Geschäftsjahr 2022 plant die Bauland-Offensive Hessen mit Umsatzerlösen von 296 TEUR. Den Erlösen stehen Aufwendungen von 293 TEUR sowie Zinsaufwendungen von 1 TEUR entgegen. Es wird eine Eigenkapitalquote auf Vorjahresniveau erwartet.

Gemäß aktueller Planung wird für das Geschäftsjahr 2022 ein Jahresüberschuss von 2 TEUR veranschlagt. Beeinträchtigungen der künftigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ergeben sich durch die EU-Beschwerde eines anderen Marktteilnehmers und den unvorhersehbaren Pandemieverlauf.

Frankfurt am Main, den 25. April 2022
Bauland-Offensive Hessen 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		
I. VORRÄTE		
unfertige Leistungen	299.664,18	439.094,75
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	10,84
	0,00	10,84
III. GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN	200.997,48	200.997,59
IV. AUSSTEHENDE EINLAGEN	1.000,00	1.000,00
	501.661,66	641.103,18

PASSIVA in EUR	31.12.21	31.12.20
A. EIGENKAPITAL		
I. GEZEICHNETES KAPITAL	200.000,00	200.000,00
II. VERLUSTVORTRAG	-58.719,89	-69.559,18
III. JAHRESÜBERSCHUSS	4.136,64	10.839,29
	145.416,75	141.280,11
B. RÜCKSTELLUNGEN		
sonstige Rückstellungen	13.799,12	13.597,83
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	296.895,87	453.798,52
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	19.265,90
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	45.549,92	13.160,82
	342.445,79	486.225,24
	501.661,66	641.103,18

Gewinn- und Verlustrechnung

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

in EUR	2021	2020
1. UMSATZERLÖSE AUS DER BETREUUNGSTÄTIGKEIT	318.438,75	323.359,66
2. VERMINDERUNG (VORJAHR: ERHÖHUNG) DES BESTANDES AN UNFERTIGEN ERZEUGNISSEN	-139.430,57	276.479,75
3. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LEISTUNGEN	31.745,88	71.288,87
4. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	144.501,68	518.430,92
5. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE	22,67	51,06
6. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN	229,13	137,63
7. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	-1.582,48	-806,24
8. ERGEBNIS NACH STEUERN	4.136,64	10.839,29
9. JAHRESÜBERSCHUSS	4.136,64	10.839,29

Anhang

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

I. Allgemeine Angaben

Die Bauland - Offensive Hessen Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 eine Kleinstkapitalgesellschaft im Sinne des §267a HGB mit Sitz in 60596 Frankfurt am Main, Schaumainkai 47. Sie ist eingetragen in das Handelsregister B des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Registernummer HRB 109334.

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

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

Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten

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

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

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

Bilanzierung und Bewertung der Passivposten

Das **Eigenkapital** wird zum Nominalwert bilanziert.

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

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

III. Erläuterungen der Bilanz

Aktivseite

Umlaufvermögen

Die **unfertigen Leistungen** enthalten noch nicht abgerechnete Betreuungsaufträge in Höhe von 299.664,18 EUR (i.V. 439.094,75 EUR) gegenüber Städten und Gemeinden.

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

Die **Ausstehenden Einlagen** in Höhe von 1.000,00 EUR bestehen gegenüber dem Gesellschafter Stadt Bad Hersfeld.

Passivseite

Eigenkapital

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

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Betreuungsaufträge in Höhe von 296.895,87 EUR (i.V. 453.798,52 EUR).

Die **Verbindlichkeit gegenüber verbundenen Unternehmen** beim Cash Pool in Höhe von 45.549,92 EUR besteht gegenüber der Muttergesellschaft Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (i. V. 12.509,82 EUR).

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

IV. Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** resultieren aus Honoraren für Machbarkeitsstudien für Kommunen und Städte in Hessen bezüglich der Entwicklung von Bauland in Höhe von 318.438,75 EUR (i. V. 323.359,66 EUR) und beschränken sich daher regional auf das Bundesland Hessen.

Die Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen in Höhe von 139.430,57 EUR (i.V. Erhöhung um 276.479,75 EUR) resultiert aus dem geringeren Bestand an unfertigen Betreuungsaufträgen.

Die **Aufwendungen für bezogene Leistungen** betreffen Honorare von Fremdarchitekten in Höhe von 31.745,88 EUR (i.V. 71.288,87 EUR).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betreffen im Wesentlichen mit 114.608,84 EUR (i. V. 472.238,51 EUR) Geschäftsbesorgungskosten aus dem Vertrag mit der Muttergesellschaft Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH sowie die Beratungskosten in Höhe von 13.905,13 EUR (i.V. 29.967,71 EUR).

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

V. Sonstige Angaben

1. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

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

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

2. Konzernverhältnisse

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

3. Prüfungs- und Beratungsgebühren

Die im Aufwand des Geschäftsjahres 2021 erfassten Honorare des Abschlussprüfers betragen für die Abschlussprüfung 8.000,00 EUR.

4. Mitglieder des Aufsichtsrats

Tarek Al-Wazir

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

Land Hessen

Elmar Damm

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

Land Hessen

Dr. Frank Roland

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

Land Hessen

Oliver Baltes

Fachbereich Informationssysteme, Anwendungssysteme, Nassauische Heimstätte

Arbeitnehmervertreter

Jens Bersch

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

Arbeitnehmervertreter

5. 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

6. Gesamtbezüge des Aufsichtsrates und der Geschäftsführung

Die Sitzungsgelder des Aufsichtsrates betragen 1.520,00 EUR.

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

7. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Jahres 2021 in Höhe von 4.136,67 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

8. Nachtragsbericht

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

Frankfurt, den 25. April 2022

Bauland - Offensive Hessen GmbH

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

Bestätigungsvermerk

des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Bauland - Offensive Hessen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main – bestehend aus der Bilanz zum 31. 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 Bauland - Offensive Hessen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, 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.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

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

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

„Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat der Bauland-Offensive Hessen GmbH hat sich in seinen Sitzungen durch regelmäßige schriftliche und mündliche Berichte der Geschäftsführung über die Entwicklung der Lage der Gesellschaft unterrichtet und von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Im Jahr 2021 kam der Aufsichtsrat zu vier Sitzungen zusammen. Außerdem fand eine Gesellschafterversammlung statt.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft MAZARS GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, hat den Jahresabschluss und den Lagebericht geprüft und keine Beanstandungen erhoben (Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk).

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

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

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2021 geleistete Arbeit.

gez. Staatsminister Al-Wazir
Vorsitzender des Aufsichtsrats
Frankfurt am Main, den 21.07.2022“

Konzern

Finanzbericht 2021



UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

Konzern-Lagebericht

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

1. Grundlagen des Konzerns

Die Nassauische Heimstätte ist im Unternehmensverbund mit der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel, in allen Geschäftsfeldern der Immobilienwirtschaft tätig. 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 Bauträgersgeschäft, die Projekt- und Flächenentwicklung insbesondere für öffentliche Auftraggeber sowie das Planungs- und Projektmanagement.

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

Darüber hinaus gehören folgende Gesellschaften zum Konzern:

WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel

NH ProjektStadt GmbH, Frankfurt am Main

MET Medien-Energie-Technik Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH, Kassel

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

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

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

2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaft in Deutschland

Konjunkturelle Lage 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 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 2021/2022.

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 69.712 (Vorjahr 68.351) eigenen Verwaltungseinheiten, davon 59.114 Wohnungen.

Im Ballungsraum Rhein/Main bleibt die Wohnungssuche für Menschen mit niedrigem Einkommen weiterhin schwierig.

Das Wohnungsangebot für Mietparteien mit niedrigem bis mittlerem Einkommen im preisgebundenen wie im preisfreien Wohnungsbestand wird aufgrund dieser Situation deshalb weiterhin eine wichtige Aufgabe unseres Konzerns bleiben. Sowohl bei der Neubau- wie auch bei der Bestandspolitik sind hierbei die spezifischen regionalen Besonderheiten und der Bedarf der Zielgruppen, insbesondere aufgrund der demografischen Veränderungen der Bevölkerungsstruktur, von besonderer Bedeutung.

Die Verknappungstendenzen des Wohnungsmarktes in unserem Geschäftsgebiet spiegeln sich in der Zahl der Wohnungswechsel und vor allem in der Leerstandsquote wider. Die durchschnittliche Fluktuationsquote im Konzern beträgt unverändert 5,5 %. Die 3-Monats-Leerstände belaufen sich in Abhängigkeit der Situation der Teilmärkte auf durchschnittlich 1,9 % und resultieren insbesondere auch aus dem umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm.

Die Wohnungsbestände der 50er und 60er Jahre erfordern weiterhin hohe Bestandsinvestitionen. Im Berichtsjahr wurden einschließlich Eigenleistungen der Regiebetriebe 85,3 Mio. EUR für nicht mietwirksame und mietwirksame Instandhaltungsmaßnahmen aufgewandt, davon Fremdkosten in Höhe von 83,4 Mio. EUR. In aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen wurden darüber hinaus 54,7 Mio. EUR investiert. Dies waren zusammen 37,34 EUR pro qm Wohnfläche.

Immobiliennahe Dienstleistungen

Zu den Kerngeschäftsfeldern der MET gehören die Erbringung von Dienstleistungen in der Breitbandkabel- und Satellitenempfangstechnologie (Multimedia), die Erbringung von Versorgungsleistungen im Wärme- und Energiebereich sowie das Geschäftsfeld Messdienstleistungen für die Wärme- und Wasserabrechnung; darüber hinaus hat die Gesellschaft im Auftrag der Unternehmensgruppe die Ausstattung der Wohngebäude mit Rauchwarnmeldern (Installation und Wartung) vorgenommen und betreibt 21 Photovoltaikanlagen auf Dächern der Unternehmensgruppe.

Im Multimediabereich wurden in 2021 Dienstleistungen im Bereich Multimediasversorgung von mehreren Auftraggebern in Anspruch genommen. Wohnungen wurden gebührenpflichtig an das Breitbandnetz angeschlossen oder eine Versorgung mit TV- und Hörfunksignalen gewährleistet.

Im Geschäftsbereich Wärmecontracting werden Heizungsanlagen zur Versorgung von Wohnungen mit Wärme und Warmwasser betrieben.

Im Rahmen der Fokussierung der Immobilienbewirtschaftung der Unternehmensgruppe auf Wohnquartiere und deren energetischer Optimierung wird die MET als Wärmecontractor mittels gebäudeweiser oder quartiersbezogener Heizanlagen die nachhaltige Wärme- und Warmwasserversorgung in einzelnen Wohnungsanlagen übernehmen.

Messdienst/Abrechnung von Wasser und Wärme

In 2021 wurde die Entwicklung des Geschäftsmodells Selbstabrechnung weiter vorangetrieben. Das Geschäftsfeld bildet die vollständige Wertschöpfungskette von Einkauf, Montage, Vermietung und Wartung von Messgeräten sowie Ablesung und Abrechnung von Wasser- und Wärmeverbräuchen bei der MET und damit im Konzern ab.

Hierzu wurden in Wohnungen im Bestand der Unternehmensgruppe Messgeräte im Berichtsjahr getauscht. Durch den in den nächsten Jahren sukzessiv erfolgenden Austausch der bisherigen Messgeräte externer Abrechnungsdienstleister durch eigene Messgeräte wird die Selbstabrechnung auf den Gesamtbestand der Unternehmensgruppe ausgeweitet.

Innerhalb der bestehenden Rahmenverträge des Konzerns mit den für die Unternehmensgruppe tätigen Messdienstleistern hat die MET die Eigenabrechnung im Jahr 2021 für ca. 45.000 WE erbracht. Von externen Dienstleistern werden lediglich plausibilisierte Daten von Wasser- und Wärmeverbräuchen geliefert und die MET erstellt durch weitere Verarbeitung in dem eigens hierfür angeschafften Abrechnungsprogramm die Abrechnungen.

Portfolioentwicklung

Im Rahmen der Portfolioentwicklung wurden im Jahr 2021 veräußert:

Einzelverkäufe	71 Wohnungen
Blockverkäufe	243 Wohnungen
	314 Wohnungen

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, in der Hauptsache 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 190 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 NHW in Neu-Isenburg 194 Wohneinheiten, 65 Wohnungen in Kassel, 48 in Fulda und 8 Wohneinheiten durch einen Grundstückstausch in Marburg.

Neubautätigkeit – Anlagevermögen

Die Unternehmensgruppe hat im Berichtsjahr die Neubautätigkeit für den eigenen Bestand fortgesetzt.

Bei der Nassauischen Heimstätte wurde im Berichtsjahr mit dem Bau von 535 Mietwohnungen für den eigenen Bestand und 7 -davon 50 Mietwohnungen in Form von Gebäudeaufstockungen- begonnen. Die kalkulierten Herstellungskosten für diese Investitionen belaufen sich auf rd. 160,7 Mio. EUR. Fertiggestellt wurden im Geschosswohnungsbau 76 Mietwohnungen - davon 6 Mietwohnungen in Form von Gebäudeaufstockungen.

Im Rahmen von schlüsselfertigen Ankäufen erfolgten Baubeginne für 104 Wohneinheiten und 7 Gewerbeeinheiten. Das Investitionsvolumen liegt hier bei 48,8 Mio. EUR. Fertiggestellt wurden im Berichtsjahr 140 schlüsselfertige Wohneinheiten und eine Kindertagesstätte.

Die Mietansätze für die bezogenen Wohnungen liegen zwischen 6,90 und 11,76 EUR pro qm Wohnfläche.

Weitere Projekte in Frankfurt am Main und Darmstadt befanden sich 2021 im Planungsprozess.

Bei der Wohnstadt wurde im Berichtsjahr mit dem Bau von 7 Mietwohnungen für den eigenen Bestand in Form von Gebäudeaufstockungen begonnen. Die kalkulierten Herstellungskosten für diese Investitionen belaufen sich auf rd. 1,2 Mio. EUR.

Fertiggestellt wurden im Berichtsjahr in Kassel ein Projekt mit 71 Mietwohnungen und in Marburg ein Projekt mit 21 Mietwohnungen.

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

Neubautätigkeit – Umlaufvermögen

Zum Beginn des Geschäftsjahres waren im Konzern insgesamt 56 Wohnungen im Bau. Hiervon wurden in 2021 bei der Nassauischen Heimstätte 56 Eigentumswohnungen in Neu-Isenburg fertiggestellt. Alle Wohnungen waren vor Fertigstellung verkauft und wurden im Berichtsjahr an die Käufer übergeben. Des Weiteren wurde ein Haus in Langen an die Käufer übergeben.

Mittelfristig ist die Veräußerung im Einzelvertrieb von Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main und Kassel vorgesehen.

Stadtentwicklung

Die Unternehmensgruppe ist treuhänderisch oder beratend an den Standorten Frankfurt am Main, Kassel und Weimar in über 126 Städten und Gemeinden tätig. Das Auftragsvolumen umfasst 216 (Vorjahr 219) Aufträge wie städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen, Maßnahmen in den Förderprogrammen „Sozialer Zusammenhalt“, „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ sowie „Lebendige Zentren“.

Für die von uns treuhänderisch durchgeführten Maßnahmen in allen Städtebauförderprogrammen und Entwicklungsmaßnahmen kamen im Geschäftsjahr 2021 Finanzierungsmittel von rd. 24 Mio. EUR (Vorjahr rd. 23,5 Mio. EUR) zur Verwendung.

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

Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 157,6 Mio. EUR erhöht. Die Veränderungen im Anlagevermögen resultieren im Wesentlichen aus dem Anstieg des Sachanlagevermögens von 194,2 Mio. EUR, welchem der Rückgang des Umlaufvermögens (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) von 36,6 Mio. EUR entgegensteht.

Der Anstieg des Sachanlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus den um 269,3 Mio. EUR gestiegenen Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten aufgrund von Übergaben von verschiedenen Objekten, von Grundstücksankäufen sowie der Fertigstellung verschiedener Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt 347,4 Mio. EUR, demgegenüber gab es Abgänge in Höhe von 6,6 Mio. EUR aufgrund des Verkaufs von 314 Wohneinheiten sowie planmäßige Abschreibungen in Höhe von 71,5 Mio. EUR. Weiterhin erhöhten sich die Anlagen im Bau aufgrund der vorangeschrittenen Bautätigkeit von 99,3 Mio. EUR um 101,3 Mio. EUR auf 200,6 Mio. EUR.

Diesen Anstiegen stand der Rückgang der geleisteten Anzahlungen von 158,4 Mio. EUR entgegen. Dieser Rückgang resultiert aus den Abgängen in Höhe von 192,1 Mio. EUR aufgrund von Bezugsfertigstellungen, demgegenüber gab es Zugänge aus dem Kauf von Grundstücken in Höhe von 33,7 Mio. EUR. Weiterhin reduzierten sich die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte ohne Bauten um 18,5 Mio. EUR aufgrund des Baubeginns verschiedener Bauprojekte von 26,9 Mio. EUR, welchen Zugänge aufgrund von Grundstücksankäufen in Höhe von 8,4 Mio. EUR entgegenstehen. Zudem haben sich die Bauvorbereitungskosten um 2,7 Mio. EUR sowie die Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter und die Bauten auf fremden Grundstücken um insgesamt 0,1 Mio. EUR vermindert.

Weiterhin wurde das Anlagevermögen durch die Erhöhung bei den immateriellen Vermögensgegenstände von 159,1 TEUR und Rückgänge beim Finanzanlagevermögen um 19,5 TEUR beeinflusst.

Das Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 36,6 Mio. EUR. Wesentlich war der Rückgang bei den flüssigen Mittel von 50,3 Mio. EUR aufgrund von Investitionen in Sachanlagen. Weiterhin reduzierten sich die Grundstücke mit unfertigen Bauten um 8,9 Mio. EUR aufgrund der Fertigstellung von Eigentumswohnungen. Diesen Rückgängen stand der Anstieg der zum Verkauf bestimmten und grundstücksgleichen Rechte ohne Bauten von 20,5 Mio. EUR aufgrund von Grundstücksankäufen entgegen. Weiterhin erhöhten sich die unfertigen Leistungen um 2,8 Mio. EUR sowie die Bauvorbereitungskosten um 2,6 Mio. EUR.

Das Eigenkapital des Konzerns ist im Wesentlichen aufgrund der Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage in Höhe von 5,3 Mio. EUR, der Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen in Höhe von 37,0 Mio. EUR sowie eines höheren Bilanzgewinns in Höhe von 12,2 Mio. EUR um 55,6 Mio. EUR angestiegen.

Die Rückstellungen reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahr um 4,1 Mio. EUR. Wesentlich war der Rückgang der sonstigen Rückstellungen um 4,3 Mio. EUR im Wesentlichen aufgrund einer Rückstellungsauflösung bei der NH ProjektStadt, da hier die dazugehörigen Risiken weggefallen sind. Diesem Rückgang stand der Anstieg der Rückstellungen für Pensionen von 0,2 Mio. EUR entgegen.

Weiterhin sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 80,2 Mio. EUR und die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern um 38,6 Mio. EUR aufgrund weiterer Darlehensaufnahmen angestiegen. Die sonstigen Verbindlichkeiten stiegen um 1,9 Mio. EUR sowie die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um 82,7 TEUR.

Diesen standen Minderungen bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von 9,0 Mio. EUR sowie bei den erhaltenen Anzahlungen von 5,7 Mio. EUR entgegen.

Finanzlage

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2021 ist durch die Ergebnisverwendungen des Jahres 2020 von der Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage in Höhe von 5,3 Mio. EUR, der Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen in Höhe von 37,0 Mio. EUR sowie einem erzielten Jahresüberschuss in Höhe von 57,1 Mio. EUR geprägt. Die Eigenkapitalquote ist aufgrund der um 106,1 Mio. EUR gestiegenen Verbindlichkeiten leicht gesunken und beträgt 39,8 % (Vorjahr 40,1 %).

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung:

Der Finanzmittelfonds hat sich im Geschäftsjahr 2021 von 161,3 Mio. EUR im Vorjahr um 50,3 Mio. EUR auf 111,0 Mio. EUR vermindert. Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelzufluss von 108,6 Mio. EUR (i. V. 141,7 Mio. EUR). Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit reichte aus die Zahlungsmittelabflüsse für planmäßige Zins- und Tilgungsleistungen der Objekt- und Unternehmensfinanzierungsmittel von 58,7 Mio. EUR zu bestreiten.

Die Investitionstätigkeit führte zu einem Mittelabfluss von insgesamt 252,7 Mio. EUR (i. V. 214,0 Mio. EUR), im Wesentlichen infolge von Auszahlungen für Investitionen in Grundstücke, Bestandsgebäude und Neubauten von insgesamt 275,0 Mio. EUR (i. V. 238,5 Mio. EUR) sowie für immaterielle Anlagen von 0,4 Mio. EUR. Diesen Auszahlungen stehen vor allem Einzahlungen für Kaufpreise aus Bestandsveräußerungen von 20,9 Mio. EUR (i. V. 23,1 Mio. EUR), erhaltene Zinsen und Dividenden von insgesamt 1,8 Mio. EUR (i. V. 1,5 Mio. EUR) gegenüber.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit weist im Geschäftsjahr 2021 einen Mittelzufluss von 93,8 Mio. EUR (i. V. 172,0 Mio. EUR) aus. Den Darlehensaufnahmen von 251,3 Mio. EUR (i. V. 173,7 Mio. EUR) standen Tilgungen von 131,8 Mio. EUR (i. V. 173,7 Mio. EUR) gegenüber, davon 73,0 Mio. EUR (i. V. 116,5 Mio. EUR) für außerplanmäßige Tilgungen. Die gezahlten Zinsen betragen 24,2 Mio. EUR (i. V. 26,3 Mio. EUR). Wie im Vorjahr erfolgte die Auszahlung einer Dividende, unter Berücksichtigung von einzelnen Dividendenverzichteten, an die Anteilseigner des Mutterunternehmens in Höhe von 1,5 Mio. EUR (i. V. 1,8 Mio. EUR).

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

Ertragslage

Der Konzernjahresüberschuss des Jahres 2021 liegt mit 57,1 Mio. EUR um 35,0 Mio. EUR über dem Planwert und um -0,2 Mio. EUR unter dem Vorjahreswert. Die Ursachen hierfür sind vielfältig und werden im Folgenden in den wesentlichen Punkten beschrieben:

Die Umsatzerlöse liegen 2,4 Mio. EUR über der Planung und 2,9 Mio. EUR unter dem Vorjahr.

5,2 Mio. EUR Mehrerlöse stammen aus dem Verkauf von Anlagevermögen (AV) und Umlaufvermögen (UV), 2,5 Mio. EUR aus höheren Umlagen für Betriebs- und Heizkosten aufgrund gestiegener Kosten im Jahr 2020. Dagegen lagen die Nettomietenerlöse 4,9 Mio. EUR unter Plan. Grund hierfür sind geringere Erlöse für geplante Ankäufe sowie höhere Leerstände insbesondere aufgrund von Modernisierungen.

Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Mieten aufgrund angekaufter Mieteinheiten, Neubauprojekte sowie aus Mieterhöhungen nach BGB §557-§559 und Erhöhungen aufgrund Mieterwechseln abzüglich Erlösschmälerungen um netto 8,9 Mio. EUR. Auch die Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten sind um 3,2 Mio. EUR gestiegen. Dagegen sind die Erlöse aus dem Verkauf von AV und UV um 15,3 Mio. EUR gesunken, davon für Anlagevermögen um -1,2 Mio. EUR.

Die Bestandsveränderungen verändern sich insbesondere durch die Bauaktivitäten.

Die Unterschreitung der aktivierten Eigenleistungen um -2,7 Mio. EUR gegenüber dem Planwert entstand, hauptsächlich aufgrund Verschiebungen von Baumaßnahmen, insbesondere Modernisierungen. Gegenüber Vorjahr stiegen die aktivierten Eigenleistungen um 4,5 Mio. EUR aufgrund des gestiegenen Bauvolumens.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen um insgesamt rd. 13,8 Mio. EUR über dem Planwert, unter anderem lagen die Erträge aus Anlageverkauf unbebauter Grundstücke rund 2,0 Mio. EUR sowie die Vorsteuererstattungserträge bei der NH ProjektStadt aufgrund einer steuerlichen Betriebsprüfung von 0,7 Mio. EUR. über Plan. Zusätzlich konnte eine Rückstellung in Höhe von 8,6 Mio. EUR bei der NH ProjektStadt früher aufgelöst werden, da hier die dazugehörigen Risiken weggefallen sind. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die sonstigen betrieblichen Erträge aus den gleichen Gründen um 12,7 Mio. EUR.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind um 13,8 Mio. EUR zum Vorjahr gestiegen und liegen 13,6 Mio. EUR unter dem Planwert.

Gegenüber Vorjahr sind aufgrund Preissteigerungen und des Bestandswachstums die Betriebs- und Heizkosten um 4 Mio. EUR sowie Instandhaltungsaufwendungen, insbesondere durch modernisierungsbedingte- und Planinstandhaltung aufgrund Erhöhung des Instandhaltungsprogramm, um 9,5 Mio. EUR gestiegen. Gegenüber Plan lagen die modernisierungsbedingten- und Planinstandhaltungen nichtsdestotrotz aufgrund von Bauverschiebungen 16,1 Mio. EUR unter Plan.

Der Personalaufwand ist gegenüber Vorjahr um 5,2 Mio. EUR gestiegen. Hierfür verantwortlich sind Tariferhöhungen, Lohndrift sowie Anstieg der MAK Zahl um 36 MAK auf 780 MAK. Gegenüber Plan lagen die Personalaufwendungen 2,6 Mio. EUR über Plan. Gründe hierfür sind 0,9 Mio. EUR ATZ Rückstellungen und 1 Mio. EUR Corona- und Motivationsprämien.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 28,1 Mio. EUR auf Vorjahresniveau, aber 4,4 Mio. EUR unter Plan. Dabei bilden geringere Aufwendungen für Werbung und Veranstaltungen von 1,6 Mio. EUR aufgrund Corona, Abschreibungen von Mietforderungen mit 0,5 Mio. EUR sowie eine Auflösung von Rückstellungen für Raumkosten von 0,5 Mio. EUR die größten Positionen.

Die Abschreibungen sind wie geplant aufgrund Modernisierungen und Neubauten planmäßig um 6,0 Mio. EUR gestiegen.

Der Zinsaufwand ist gegenüber Vorjahr um 2,1 Mio. EUR gesunken und blieb auch 5,6 Mio. EUR unter Plan. Geringere benötigte Darlehensaufnahmen aufgrund geringerer Investitionen sowie ein niedriger Zinssatz für Neuaufnahmen von Darlehen führten zu diesem Ergebnis.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag belaufen sich auf 3,1 Mio. EUR und erhöhen sich zum Vorjahr um 0,9 Mio. EUR. Aufgrund des positiven Ergebnisses ggü. Plan sind die Steuern 3,3 Mio. EUR höher als Plan ausgefallen.

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und der Lage des Konzerns

Insgesamt beurteilt die Geschäftsführung den Geschäftsverlauf im Geschäftsjahr und die Lage des Konzerns 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 Kompetenzzentrum beim leitenden Geschäftsführer zugeordnet und erstrecken sich auf alle Geschäftsfelder und die Gesellschaften der Unternehmensgruppe.

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

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

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

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

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

Risiken

Die Risiken in der Unternehmensgruppe sind nach Relevanz absteigend gegliedert:

Regulatorische und rechtliche Risiken

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

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

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

Das im Nov. 2016 in Kraft getretene DigiNetzGesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze greift als Artikelgesetz in den §§ 76 (Erweiterung des „Hausstichs“), 77k (Wohnungstich, Mitbenutzung der NE 4 und Ausbaupflichtung bei Neubau) in die Eigentumsrechte des Gebäudeeigentümers und der MET als konzerninterner Kabelnetzbetreiber ein. Weiterhin hat das nach umfänglicher Diskussion der unterschiedlichen Interessenträger am 23. Juni 2021 vom Bundestag beschlossene Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKModG) umfängliche Auswirkungen auf das gesamte Geschäftsfeld Multimedia.

Die MET befindet sich in intensivem Austausch mit Vorlieferanten und Marktpartnern, um vor dem Hintergrund der ab dem Juli 2024 entfallenden Umlagemöglichkeit des Kabelanschlusses über die Betriebskosten der Wohnungsmiete ein angepasstes zukunftsfähiges Geschäftsmodell zu entwickeln.

In 2021 waren vermehrte Anfragen von Glasfaseranbietern zur Anbindung der Wohnungsbestände der NHW und Versorgung von Mietern erkennbar.

Umfeld- und marktbezogene Risiken

Die Reputation ist von entscheidender Bedeutung. Ein schlechtes Ansehen entspricht nicht unserem Leitbild und kann unsere Geschäftstätigkeit in lokalen Märkten erschweren. Daher streben wir jederzeit eine frühzeitige und offene Kommunikation sowie einen direkten Dialog mit allen Gruppen an, die ein berechtigtes Interesse haben, wenn es um Konflikte wie z. B. die Bezahlbarkeit von Wohnraum oder um Modernisierungs- oder Neubauvorhaben in unseren Immobilienquartieren geht. Auf berechnete Einwände reagieren wir entsprechend. Darüber hinaus besteht auf der Finanzierungsseite das Risiko, dass die Kapitalbeschaffung 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 Ausbreitung 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.

Die von der Telekom in den vergangenen Jahren angekündigte Ausbaustrategie von Glasfaserkabeln bis in die Gebäude bzw. bis zum Mieter hat auch in 2021 keine nennenswerte Umsetzung in den Konzernbeständen gefunden. In Ballungsgebieten können andere Betreiber, z. B. Stadtwerke, verstärkt geeignete Quartiere der Unternehmensgruppe mit einer glasfaser-basierten Infrastruktur erschließen.

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.

Die von der MET erstellte und stetig aktualisierte Planungs- und Ausführungsrichtlinie Multimedia stellt für die technische Infrastrukturerrichtung bei Neubau und Modernisierung eine technisch solide Vorgabe mit einer hohen Ausstattungsqualität dar. Es wird zu überprüfen sein, ob und wie die durch diesen Standard erzeugten hohen Errichtungskosten angesichts der zu entwickelnden Neuausrichtung des Geschäftsfeldes infolge des TKModG modifiziert werden müssen.

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 in der Unternehmensgruppe sind nach Relevanz absteigend gegliedert:

Umfeld- und marktbezogene Chancen

Die anhaltend angespannte Wohnungsmarktlage in bestimmten Ballungsräumen kann zu politischen Entscheidungen führen, die die Erweiterung der Wohnraum- oder Mietförderung beabsichtigen. Dies kann regional positive Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit haben. In diesem Zusammenhang wurden die Handlungsspielräume durch die erneute Kapitalerhöhung 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.

Für 2022 sind in den Geschäftsfeldern Contracting und Messdienst/Abrechnung ein weiterer stetiger Ausbau sowie in den übrigen Geschäftsfeldern Fortentwicklungen geplant, so dass eine weiterhin erfolgreiche geschäftliche Entwicklung erwartet wird.

Die Abrechnung der Rundfunkversorgung (TV und Radio) bei Bestandsanlagen innerhalb des Konzerns sowie gegenüber Dritten durch die MET wird bis zum 30.06.2024 im Sammelinkasso erfolgen und innerhalb der Betriebskosten seitens des Vermieters abgerechnet.

Parallel entwickelt die MET mit Partnern entsprechende Geschäftsmodelle, um auch künftig durch entsprechende Inhalte und für den Endkunden günstigen Tarifen eine weiterhin hohe Akzeptanz zu sichern.

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 zukunftssichernd und damit als Fortentwicklung des Kerngeschäftes: Für unseren langfristigen Geschäftserfolg als Wohnungsunternehmen, Projektentwickler und Stadtentwicklungsunternehmen ist das aktive Management der für uns wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte entscheidend. Unsere Strategie wurde 2014 entwickelt und 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 Konzernmutter, der Nassauischen Heimstätten 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 Millionen Euro für die klimagerechte Bestands-Modernisierung zur Verfügung zu stellen. Bis 2025 können somit planmäßig rund eine Milliarde Euro in die Modernisierung und Instandhaltung investiert werden – das bedeutet eine Steigerung auf ca. 50 Euro/m² 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 in der Unternehmensgruppe Fremdkosten für Instandhaltung in Höhe von 102 Mio. EUR und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 85,6 Mio. EUR für 1.240 Wohnungen (reguläre Modernisierung inkl. energetisches Modernisierungsprogramm aus EK-Erhöhung) geplant. Die Investitionen werden den Ausstattungs- sowie Energiestandard unserer Wohnungen und damit deren Vermietbarkeit weiter verbessern. Die Konkurrenzfähigkeit des Konzerns und dessen wirtschaftliche Stabilität werden hierdurch gesichert. Flankiert werden die baulichen Erneuerungsinvestitionen durch Maßnahmen der sozialen Stabilisierung der Siedlungsstrukturen im Rahmen von Quartiersentwicklungen und möglicher Anwendung des Städtebauprogramms „Sozialer Zusammenhalt“.

Die Neubautätigkeit im Wohnungsbau in 2022 betrifft gemäß aktueller Planung den Baubeginn von sechs Maßnahmen mit insgesamt 272 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit für den eigenen Bestand – davon 23 Wohneinheiten in Form von Gebäudeaufstockungen. Im Umlaufvermögen ist eine Baumaßnahme mit insgesamt 269 Eigentumswohnungen und 1 Gewerbe geplant.

Einen wesentlichen Beitrag für den geplanten Unternehmenserfolg wird ab dem Jahr 2022, neben der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes, der Vertrieb von mehreren Eigentumswohnungsprojekten im Quartier Schönhof-Viertel in Frankfurt am Main leisten.

Für das Geschäftsjahr 2022 wird gemäß der aktuellen Planung der Unternehmensgruppe mit einem Konzernjahresüberschuss vor Steuern von 10,4 Mio. EUR gerechnet.

Es wird mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von 411,1 Mio. EUR und aus dem Verkauf von Grundstücken von 6,3 Mio. EUR gerechnet. Weiterhin wird eine Eigenkapitalquote von 37,3 % erwartet.

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

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

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

Am 11. September 2017 hat die Geschäftsführung für die 2. Führungsebene 27 % und für die 3. Führungsebene 37 % als Zielgrößen für den Frauenanteil beschlossen und eine Frist zu deren Erreichung bis zum 30. Juni 2022 gesetzt.

Im Berichtszeitraum lag der Frauenanteil im Aufsichtsrat bei 24 % und bei der Geschäftsführung unverändert bei 33 %. In der 2. Führungsebene hat sich der Frauenanteil von 29 % auf 35 % erhöht. In der 3. Führungsebene ist der Frauenanteil von 36 % auf 28 % gesunken.

Frankfurt am Main, den 25. April 2022

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

Corporate Governance Bericht

mit Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2021
nach dem Public Corporate Governance Kodex (PCGK) des Landes
Hessen

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

Die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH und ihre
Tochtergesellschaften Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH,
NH-Projektstadt GmbH, MET Medien-Energie-Technik Versorgungs- und
Betreuungsgesellschaft mbH und die Bauland-Offensive Hessen GmbH haben im
Geschäftsjahr 2021 den Empfehlungen des Public Corporate Governance Kodex des Landes
Hessen in der Fassung vom 09. November 2015 entsprochen und werden den geltenden
Empfehlungen auch künftig entsprechen mit Ausnahme folgender Empfehlung(en):

Referenz PCGK	Inhalt	Begründung für Abweichung
Nr. 4.3.2	Keine nachträgliche Änderung der Erfolgsziele oder der Vergleichsparameter.	Anpassung der Zielvereinbarung von Frau Fontaine-Kretschmer für das Jahr 2020 auf Basis einer schriftlichen Erläuterung ggü. dem Aufsichtsrat in seiner 120. Sitzung vom 30.06.2021 als Folge der Coronapandemie.
Nr. 5.1.1	Überprüfung der Qualität und Effizienz der Tätigkeiten des Überwachungsorgans sowie Überwachung der zur Umsetzung beschlossenen Maßnahmen.	Der Aufsichtsrat hat sich mit Beschluss des Tagesordnungspunktes 14a vom 30.06.2017 eine neue Geschäftsordnung gegeben und wird mit Beschluss des Tagesordnungspunktes 14d die Überprüfung und Effizienz der Überwachungsorgane zur gegebenen Zeit proaktiv aufrufen.
Nr. 5.1.8	Keine Übertragung der Entscheidungskompetenz auf Ausschüsse des Überwachungsorgans.	Im Zuge der Einführung des PCGK und der damit einhergehenden Überarbeitung der Geschäftsordnungen wurde diese Vorgabe weitestgehend umgesetzt. Eine Ausnahme bildet der Ankauf von Grundstücken (zwischen 10 Mio. € und 20 Mio. €) sowie der Erwerb von Immobilien bzw. schlüsselfertigen Projektentwicklungen (zwischen 20 Mio. € und 60 Mio. €) in der Nassauischen Heimstätte, um diesbezüglich schneller und damit einhergehend wettbewerbsfähiger am Markt agieren zu können.
Nr. 5.2.1	Mitglieder eines Überwachungsorgans sollen keine Organfunktion oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens ausüben.	Jedes Aufsichtsratsmitglied verpflichtet sich, zwecks Erstellung der Entsprechenserklärung jährlich zum 01.01. Organfunktionen wie Aufsichtsratsstätigkeiten oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern gegenüber der Gesellschaft (d. h. der Aufsichtsratsvorsitzenden) kundzutun und zu erläutern, warum hierdurch keine Interessenkonflikte entstehen. Im Geschäftsjahr 2021 ist jedes Aufsichtsratsmitglied dieser Verpflichtung nachgekommen. Herr Oberbürgermeister Peter Feldmann hat eine Funktion bei einem wesentlichen Wettbewerber gemeldet und zeitgleich aufgezeigt, warum hierdurch kein Interessenkonflikt entsteht.

Offenlegung der Vergütungen (Vergütungsbericht)

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

Name	Festvergütung	Tantieme kurzfristig	Tantieme langfristig	Nebenleistungen	Jährlich vereinbartes Gesamtbrutto
				Dienstwagen	
Herr Dr. Thomas Hain	219.837,54 €	51.000,00 €	9.000,00 €	jährlicher Versorgungsbeitrag i.H.v. 35.000,00 €	314.837,54 €
				Dienstwagen	
Frau Monika Fontaine-Kretschmer	190.425,00 €	34.000,00 €	6.000,00 €	jährlicher Versorgungsbeitrag i.H.v. 35.000,00 €	265.425,00 €
				Dienstwagen	
Herr Dr. Constantin Westphal	197.425,02 €	44.190,00 €	4.910,00 €	jährlicher Versorgungsbeitrag i.H.v. 35.000,00 €	281.525,02 €

Im Jahr 2021 ist kein Mitglied der Geschäftsführung ausgeschieden. Infolgedessen wurde keinem der Mitglieder der Geschäftsführung eine Leistungszusage für den Fall der Beendigung der Tätigkeit gegeben.

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

Vergütungen der Aufsichtsratsmitglieder:

Name	Sitzungsgeld (inkl. Ausschüsse / Tochtergesellschaften)
Staatsminister Tarek Al-Wazir	960,00 €
Oberbürgermeister Peter Feldmann	0,00 €
Herr Jens Bersch	880,00 €
Herr Oliver Baltés	720,00 €
Stadtverordneter Ulrich Baier (bis 30.06.2021)	320,00 €
Herr Gerd Brückmann (bis 30.06.2021)	320,00 €
Ministerialdirigent Dr. Michael Bruder (ab 20.12.2021)	0,00 €
Herr Ulrich Caspar	320,00 €
Ministerialdirigent Elmar Damm	880,00 €
Staatssekretär Jens Deutschendorf (bis 30.06.2021)	160,00 €
Herr Uwe Eckart (ab 30.06.2021)	160,00 €
Frau MdL Hildegard Förster-Heldmann	80,00 €
Ministerialdirigent Günther Hermann (bis 01.12.2021)	320,00 €
Herr Guido Jurock	80,00 €
Regierungsdirektor Dr. Johannes Kalusche (ab 30.06.2021)	340,00 €
Herr MdL Heiko Kasseckert	320,00 €
Regierungspräsident Hermann-Josef Klüber	240,00 €
Herr Wolfgang Koberg	560,00 €
Stadtverordneter Sebastian Papke (ab 12.10.2021)	80,00 €
Ministerialrat Dr. Frank Roland	1.120,00 €
Stadtrat Jan Schneider (bis 11.10.2021)	520,00 €
Frau Simone Stock	320,00 €
Herr Ulrich Türk	240,00 €
Herr Thomas Völker (bis 30.06.2021)	160,00 €
Stadträtin Elke Voitl (ab 20.12.2021)	0,00 €
Landtagsabgeordnete Astrid Wallmann	240,00 €

Anteil der Frauen im Aufsichtsrat (Nr. 6.1)

Der Aufsichtsrat wurde am 30.06.2021 neu konstituiert und bestand zum 31.12.2021 aus 21 Mitgliedern. Dem Aufsichtsrat gehörten 5 Frauen an. Der Frauenanteil betrug also rd. 24 v. H.

Bilanz

zum 31.12.2021

AKTIVA in EUR		Geschäftsjahr	Vorjahr
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
entgeltlich erworbene Software		787.689,00	628.553,00
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.123.175.419,32		1.853.869.609,55
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	132.194.275,65		131.517.482,86
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.831.159,03		26.331.652,83
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	972.729,02		1.047.912,55
5. Bauten auf fremden Grundstücken	11.236,26		17.237,66
6. technische Anlagen	8.947.528,32		7.733.948,01
7. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.860.909,27		3.662.519,06
8. Anlagen im Bau	200.638.625,54		99.293.174,53
9. Bauvorbereitungskosten	9.993.466,98		12.668.040,32
10. geleistete Anzahlungen	90.438.223,30		248.887.723,51
		2.579.063.572,69	2.385.029.300,88
III. FINANZANLAGEN			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	213.600,00		213.600,00
2. Beteiligungen	556.070,29		556.070,29
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	41.270.074,79		41.270.074,79
4. sonstige Ausleihungen	77.613,43		97.125,82
		42.117.358,51	42.136.870,90
		2.621.968.620,20	2.427.794.724,78
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	80.729.269,79		60.260.710,11
2. Bauvorbereitungskosten	3.347.986,85		747.657,29
3. unfertige Erschließungsmaßnahmen	2.515.543,16		2.515.543,16
4. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		8.912.273,55
5. Grundstücke mit fertigen Bauten	3.738.053,49		5.379.373,82
6. unfertige Leistungen	110.927.786,18		108.155.930,39
7. andere Vorräte	1.343.923,23		1.393.588,65
8. geleistete Anzahlungen	0,00		3.502.468,40
		202.602.562,70	190.867.545,37
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	3.202.800,54		2.855.839,86
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	2.584.063,18		3.639.142,07
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.884.689,27		1.714.893,37
4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	57.707,41		37.925,33
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	45.549,92		15.586,42
6. sonstige Vermögensgegenstände	5.506.139,65		3.379.733,42
		13.280.949,97	11.643.120,47
III. FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		110.999.514,09	161.257.557,31
		326.883.026,76	363.768.223,15
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		1.658.672,23	1.398.623,25
		2.950.510.319,19	2.792.961.571,18

PASSIVA in EUR		Geschäftsjahr	Vorjahr
A .EIGENKAPITAL			
I. GEZEICHNETES KAPITAL		127.430.070,00	127.430.070,00
II. KAPITALRÜCKLAGE		392.821.008,48	392.821.008,48
III. GEWINNRÜCKLAGE			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	65.314.567,73		60.000.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	200.469.270,65		200.469.270,65
3. andere Gewinnrücklagen	277.682.222,23		240.663.881,00
		1.063.717.139,09	1.021.384.230,13
IV. BILANZGEWINN		96.670.535,33	84.469.498,67
		1.160.387.674,42	1.105.853.728,80
V. ANTEILE ANDERER GESELLSCHAFTER		14.532.889,65	13.508.773,23
		1.174.920.564,07	1.119.362.502,03
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	8.398.461,00		8.163.320,00
2. Steuerrückstellungen	2.816.335,92		2.886.700,98
3. sonstige Rückstellungen	34.495.829,56		38.775.638,23
		45.710.626,48	49.825.659,21
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.118.573.125,50		1.038.337.649,82
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	431.319.829,54		392.726.451,57
3. erhaltene Anzahlungen	132.959.419,19		138.675.556,35
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.898.950,76		8.951.401,58
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.054.980,88		22.026.902,81
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.684.548,26		5.601.858,14
7. sonstige Verbindlichkeiten	3.633.795,79		1.719.232,26
		1.714.124.649,92	1.608.039.052,53
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		15.754.478,72	15.734.357,41
		2.950.510.319,19	2.792.961.571,18

Gewinn- und Verlustrechnung

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

in EUR		Geschäftsjahr	Vorjahr
1. UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	396.585.939,20		384.492.559,01
b) aus Verkauf von Grundstücken	43.431.331,31		58.729.835,68
c) aus Betreuungstätigkeit	5.923.790,63		5.760.030,62
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.846.344,86		2.682.946,79
		448.787.406,00	451.665.372,10
2. VERMINDERUNG DES BESTANDES AN ZUM VERKAUF BESTIMMTEN GRUNDSTÜCKEN MIT FERTIGEN UND UNFERTIGEN BAUTEN SOWIE UNFERTIGEN LEISTUNGEN			
		-3.913.045,69	-6.420.026,49
3. ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN			
		13.001.806,31	8.486.816,37
4. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE			
		14.609.261,93	1.934.138,08
5. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	192.387.052,50		178.563.770,91
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	13.244.245,10		19.203.237,40
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	6.812.547,11		7.652.751,27
		212.443.844,71	205.419.759,58
6. PERSONALAUFWAND			
a) Löhne und Gehälter	55.711.956,98		51.564.249,40
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	13.576.794,00		12.500.085,60
		69.288.750,98	64.064.335,00
7. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN			
		78.890.905,68	72.865.265,92
8. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN			
		28.111.504,05	28.085.995,01
9. ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN			
		1.422.211,55	1.269.061,12
10. ERTRÄGE AUS ANDEREN WERTPAPIEREN UND AUSLEIHUNGEN DES FINANZANLAGEVERMÖGENS			
		2.019,07	2.678,04
11. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE			
		354.806,59	239.426,46
12. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN			
		25.014.513,16	27.113.395,72
13. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG			
		3.125.343,47	2.266.596,87
14. ERGEBNIS NACH STEUERN			
		57.389.603,71	57.362.117,58
15. SONSTIGE STEUERN			
		319.771,75	118.686,40
16. KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS			
		57.069.831,96	57.243.431,18
17. GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR			
		40.624.819,79	28.953.833,88
18. AUF ANDERE GESELLSCHAFTER ENTFALLENDE GEWINNE/VERLUSTE			
		1.024.116,42	1.727.766,39
19. KONZERNBILANZGEWINN			
		96.670.535,33	84.469.498,67

Konzern- Kapitalflussrechnung

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

in TEUR		2021	2020
1.	Jahresüberschuss	57.070	57.243
2.	+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	78.891	72.865
3.	+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-4.702	510
4.	+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-5.339	-7.361
5.	-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-14.604	12.978
6.	+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-11.550	-1.291
7.	-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-14.302	-14.897
8.	+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	24.658	26.871
9.	- Sonstige Beteiligungserträge	-1.422	-1.269
10.	+ Ertragsteueraufwand	3.125	2.267
11.	- Ertragsteuerzahlungen	-3.196	-6.221
12.	= CASHFLOW AUS DER LAUFENDEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	108.630	141.696
13.	- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-406	-109
14.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	20.876	23.089
15.	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-274.954	-238.448
16.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	20	2
17.	- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-12
18.	+ Erhaltene Zinsen	357	242
19.	+ Erhaltene Dividenden	1.422	1.269
20.	= CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-252.685	-213.967
21.	+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	200.000
22.	+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	251.319	173.674
23.	- Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-58.714	-57.227
24.	- Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	-73.045	-116.498
25.	- Gezahlte Zinsen	-24.168	-26.261
26.	-/+ Auszahlungen/Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten im Cashpool	-84	74
27.	- gezahlte Dividenden an Gesellschafter	-1.512	-1.749
28.	= CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	93.797	172.013
29.	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-50.258	99.742
30.	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	161.258	61.516
31.	= FINANZMITTELFONDS AM ENDE DER PERIODE	111.000	161.258
		31.12.2021	31.12.2020
	ZUSAMMENSETZUNG DES FINANZMITTELFONDS		
	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	111.000	161.258
		111.000	161.258

Konzern- Eigenkapitalspiegel

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

in EUR

	Eigenkapital des Mutterunternehmens						Anteile anderer Gesellschafter	Konzern- eigenkapital
	Gewinnrücklagen							
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gesellschafts- vertragliche Rücklage	Bau- erneuerungs- rücklage	andere Gewinn- rücklage	Bilanz- Gewinn		
STAND AM 01.01.2021	127.430.070,00	392.821.008,48	60.000.000,00	200.469.270,65	240.663.881,00	84.469.498,67	13.508.773,23	1.119.362.502,03
Ausschüttungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.511.769,92	0,00	-1.511.769,92
Einstellungen in Rücklagen	0,00	0,00	5.314.567,73	0,00	37.018.341,23	-42.332.908,96	0,00	0,00
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56.045.715,54	1.024.116,42	57.069.831,96
STAND AM 31.12.2021	127.430.070,00	392.821.008,48	65.314.567,73	200.469.270,65	277.682.222,23	96.670.535,33	14.532.889,65	1.174.920.564,07

Konzern- Eigenkapitalspiegel

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

in EUR

	Eigenkapital des Mutterunternehmens						Anteile anderer Gesellschafter	Konzern- eigenkapital
	Gewinnrücklagen							
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gesellschafts- vertragliche Rücklage	Bau- erneuerungs- rücklage	andere Gewinn- rücklage	Bilanz- Gewinn		
STAND AM 01.01.2020	119.965.553,00	200.285.525,48	60.000.000,00	200.469.270,65	205.395.815,15	65.970.904,05	11.781.006,84	863.868.075,17
Ausschüttungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.749.004,32	0,00	-1.749.004,32
Kapitalerhöhung	7.464.517,00	192.535.483,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200.000.000,00
Einstellungen in Rücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	35.268.065,85	-35.268.065,85	0,00	0,00
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	55.515.664,79	1.727.766,39	57.243.431,18
STAND AM 31.12.2020	127.430.070,00	392.821.008,48	60.000.000,00	200.469.270,65	240.663.881,00	84.469.498,67	13.508.773,23	1.119.362.502,03

Konzernanhang

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

I. Allgemeine Angaben

Der Konzernabschluss umfasst das Mutterunternehmen Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main (im Folgenden Nassauische Heimstätte genannt), das Tochterunternehmen WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH (im Folgenden WOHNSTADT genannt), das Tochterunternehmen NH ProjektStadt GmbH (im Folgenden NH ProjektStadt genannt) und das Tochterunternehmen MET Medien-Energie-Technik Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH (im Folgenden MET genannt). Die Jahresabschlüsse dieser vier in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2021 wurden einheitlich nach den Vorschriften des HGB aufgestellt.

Die Gliederung der Konzernbilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt abweichend von § 266 und § 275 HGB nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt-VO) vom 17. Juli 2015. Für die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021.

II. Konsolidierungskreis

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

In den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 sind neben dem Mutterunternehmen folgende Unternehmen einbezogen worden:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Stammkapital	
NH ProjektStadt GmbH Frankfurt am Main	100,00	Mehrheit der Stimmrechte
MET Medien-Energie-Technik Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH Kassel	100,00**)	Mehrheit der Stimmrechte
WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel	88,95*)	Mehrheit der Stimmrechte

*) Anteil berechnet auf das Nettostammkapital, nach Kürzung um die eigenen Anteile des Tochterunternehmens.

***) davon 100,00 % im Anteilsbesitz der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH

Folgende Tochterunternehmen wurden gemäß § 296 Abs. 2 HGB auf Grund untergeordneter Bedeutung nicht in den Konzernabschluss einbezogen:

Name und Sitz der Gesellschaft	Eigenkapital	Anteil am Kapital	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Umsatzerlöse	Bilanzsumme
	TEUR	%	TEUR	TEUR	TEUR
Bauland-Offensive Hessen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main	145	99,00	4	318	502
Garagen- Bau- und Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung GmbH, Frankfurt am Main	6.039	60,00	39	310	6.098

Wie aus den Umsatzerlösen und den Bilanzsummen zu erkennen ist, sind die Gesellschaften auch in ihrer Gesamtheit für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von untergeordneter Bedeutung für den Konzernabschluss. Die Bilanzsummen betragen 0,2 %, die Umsatzerlöse 0,1 % der jeweiligen Konzernzahlen.

Assoziierte Unternehmen wurden unter Anwendung von § 311 Abs. 2 HGB im Konzernabschluss auf Grund untergeordneter Bedeutung als Beteiligungen ausgewiesen:

Name und Sitz der Gesellschaft	Eigenkapital	Anteil am Kapital	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Umsatzerlöse	Bilanzsumme
	TEUR	%	TEUR	TEUR	TEUR
Wohnungsbaugesellschaft Dietzenbach mbH, Dietzenbach ¹⁾	4.040	33,33	72	927	4.670

¹⁾ Stand vom 31.12.2020

Wie aus den Umsatzerlösen und der Bilanzsumme zu erkennen ist, ist die Gesellschaft auch in ihrer Gesamtheit für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von untergeordneter Bedeutung für den Konzernabschluss. Die Bilanzsumme beträgt 0,2 %, die Umsatzerlöse 0,2 % der jeweiligen Konzernzahlen.

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

III. Konsolidierungsgrundsätze und Abschlussstichtag

Die Kapitalkonsolidierung der WOHNSTADT erfolgte nach der Buchwertmethode gemäß § 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB. Bei der Kapitalkonsolidierung wurde der Beteiligungsbuchwert mit dem um die Anteile Dritter gekürzten Eigenkapital der Tochtergesellschaft verrechnet. Die Erstkonsolidierung der WOHNSTADT erfolgte zum 1. Januar 2005 (Erwerb der Anteile). Bei der Erstkonsolidierung der WOHNSTADT ergab sich ein aktiver Unterschiedsbetrag von 39.761.128,08 EUR, der den stillen Reserven bei den Grundstücken des Sachanlagevermögens innerhalb der Bilanzpositionen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten (39.401.004,53 EUR) und Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten (360.123,55 EUR) zugeordnet wurde.

Die Erstkonsolidierungen im Konzernabschluss der Nassauischen Heimstätte erfolgten für die NH ProjektStadt zum 1. Januar 2013 und für die MET zum 1. Januar 2015 im Rahmen der Neubewertungsmethode.

Forderungen, Verbindlichkeiten, Aufwendungen und Erträge zwischen den einbezogenen Gesellschaften sind gegeneinander verrechnet worden. Darüber hinaus wurden Zwischengewinne eliminiert.

Die Jahresabschlüsse des Mutterunternehmens und der einbezogenen Unternehmen WOHNSTADT, NH ProjektStadt und MET sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses, den 31. Dezember 2021 aufgestellt.

IV. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr bis auf folgende Änderung beibehalten:

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

Die weiteren Bewertungs- und Bilanzierungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Latente Steuern

Zwei von den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen sind ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen. Bei diesen bestehen – insbesondere aufgrund der höheren steuerlichen Buchwerte für wesentliche Teile des Immobilienvermögens – signifikante aktive latente Steuerüberhänge, die in der Konzernbilanz nicht angesetzt werden, da von dem Ansatzwahlrecht nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB kein Gebrauch gemacht wird. Auf die Aktivierung latenter Steuern auf die vorhandenen körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge wird ebenfalls verzichtet. Für die durch die Kapitalkonsolidierung bewirkte Verminderung der Unterschiede zwischen den Ansätzen der Grundstücke der WOHNSTADT in Handels- und Steuerbilanz wird kein passiver latenter Steuerposten im Konzernabschluss gebildet, weil insofern keine Steuerbelastung entstehen wird. Die Bewertung der latenten Steuern wird mit einem Steuersatz in Höhe von 31,630 % (Nassauische Heimstätte) bzw. 29,125 % (WOHNSTADT) vorgenommen.

Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten

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

Die entgeltlich erworbene Software wird linear über Zeiträume zwischen drei und fünf Jahren abgeschrieben. Bewegliche Vermögensgegenstände, die nach dem 31. Dezember 2019 angeschafft wurden, werden bis zum 31. Dezember 2021 degressiv abgeschrieben.

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

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

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

Die planmäßige Abschreibung auf Wohn- und Geschäftsbauten erfolgt über 50 Jahre. Bei Wohnbauten sowie Geschäftsbauten, deren Restabschreibungsdauer am 1. Januar 1992 mehr als 50 Jahre betrug, wurde diese auf 50 Jahre verkürzt. Für andere Bauten erfolgt die Abschreibung über 25 Jahre.

Die **technischen Anlagen und Maschinen**, wie Photovoltaikanlagen, werden mit gleichbleibenden Raten in Höhe von 5 %, die Kabelfernseh- und Satellitenanlagen werden über einen Zeitraum von 6 bis 10 Jahren und die Messeinrichtungen werden mit 10 bis 20 % abgeschrieben. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit gleichbleibenden Raten bei Sätzen zwischen 6 % und 33 % abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

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

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

Die **Wertpapiere des Anlagevermögens** werden mit den Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

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

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

Die Herstellungskosten der **Bauvorbereitungskosten**, der **unfertigen Erschließungsmaßnahmen** und der **Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten** sind auf Basis der Einzelkosten (Fremdleistungen und Eigenleistungen) angesetzt.

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

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

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

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

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

Bei allen Einzelposten wurde das Niederstwertprinzip beachtet.

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

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

Bilanzierung und Bewertung der Passivposten

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

Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** werden wie im Vorjahr versicherungsmathematisch unter Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Heubeck-Richttafeln 2018 G) ermittelt. Nach versicherungsmathematischen Grundsätzen wurde ein Anwartschaftsbarwert ermittelt. Es wurde von dem Wahlrecht zur pauschalen Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz für eine Laufzeit von 15 Jahren für alle Altersversorgungsverpflichtungen Gebrauch gemacht. Hierfür wurde der von Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittlichen Marktzinssatz von 1,86 % (Vorjahr 2,3 %) 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 WOHNSTADT bei der Beamtenversorgungskasse Kurhessen-Waldeck, Kassel. Der Anspruch der Versorgung entspricht den in Hessen für Beamte auf Zeit, die Wahlbeamte sind, geltenden Vorschriften. Die Versorgung umfasst Alters- und Erwerbsminderungsrente sowie Hinterbliebenenrente für Witwen und Waisen des Versicherten.

Für zwei ehemalige Geschäftsführer und eine Hinterbliebene, deren Versorgungszusage 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 der Konzern an die Beamtenversorgungskasse Kurhessen-Waldeck, Kassel, Umlagezahlungen in Höhe von 174 TEUR (ausschließlich für die ehemaligen Geschäftsführer und deren Hinterbliebene) geleistet.

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

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

Die Bewertung der Rückstellungen für Altersteilzeit erfolgt unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 0,34 % (i. V. 0,45 %) und auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck nach versicherungsmathematischen Grundsätzen. Die zugrunde gelegte Einkommenssteigerung beträgt wie im Vorjahr 3,00 %.

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

Die Bewertung der Rückstellungen für Jubiläen erfolgte unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,35 % p. a. und auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck nach versicherungsmathematischen Grundsätzen. Des Weiteren wurden wie im Vorjahr Einkommenssteigerungen in Höhe von 3,00 % sowie Steigerungen der SV-Beitragsbemessungsgrenzen in Höhe von 2,50 % zugrunde gelegt.

Die Bewertung der Rückstellungen für Lebensarbeitszeitkonten erfolgte unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 0,76 % und unter Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Heubeck-Richttafeln 2018 G).

Die Bewertung der Rückstellungen für Sabbatjahr erfolgte unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 0,30 % p. a. und auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck nach versicherungsmathematischen Grundsätzen.

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

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

V. Erläuterungen zur Bilanz

Aktivseite

Anlagevermögen

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

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen				Restbuchwerte	
	01.01.21	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.21	01.01.21	Zugänge	Abgänge	31.12.21	31.12.21	31.12.20
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE											
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	9.055.577,87	405.612,26	0,00	0,00	9.461.190,13	8.427.024,87	246.476,26	0,00	8.673.501,13	787.689,00	628.553,00
II. SACHANLAGEN											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.329.166.733,58	130.113.020,93	-14.743.338,06	217.317.679,57	3.661.854.096,02	1.475.297.124,03	71.469.117,28	-8.087.564,61	1.538.678.676,70	2.123.175.419,32	1.853.869.609,55
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	159.481.517,90	4.189.378,19	0,00	0,00	163.670.896,09	27.964.035,04	3.512.585,40	0,00	31.476.620,44	132.194.275,65	131.517.482,86
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	26.331.652,83	8.436.749,88	0,00	-26.937.243,68	7.831.159,03	0,00	0,00	0,00	0,00	7.831.159,03	26.331.652,83
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.047.912,55	0,00	-75.183,53	0,00	972.729,02	0,00	0,00	0,00	0,00	972.729,02	1.047.912,55
5. Bauten auf fremden Grundstücken	53.246,08	0,00	0,00	0,00	53.246,08	36.008,42	6.001,40	0,00	42.009,82	11.236,26	17.237,66
6. technische Anlagen und Maschinen	13.206.615,08	2.593.564,51	-57.176,41	695.175,41	16.438.178,59	5.472.667,07	2.028.285,22	-10.302,02	7.490.650,27	8.947.528,32	7.733.948,01
7. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.971.716,28	2.846.113,33	-158.510,09	0,00	16.659.319,52	10.309.197,22	1.628.440,12	-139.227,09	11.798.410,25	4.860.909,27	3.662.519,06
8. Anlagen im Bau	99.293.174,53	92.476.871,10	-6.000,00	8.874.579,91	200.638.625,54	0,00	0,00	0,00	0,00	200.638.625,54	99.293.174,53
9. Bauvorbereitungskosten	12.668.040,32	5.223.821,60	-44.880,36	-7.853.514,58	9.993.466,98	0,00	0,00	0,00	0,00	9.993.466,98	12.668.040,32
10. geleistete Anzahlungen	249.232.298,51	33.647.176,42	-344.575,00	-192.096.676,63	90.438.223,30	344.575,00	0,00	-344.575,00	0,00	90.438.223,30	248.887.723,51
	3.904.452.907,66	279.526.695,96	-15.429.663,45	0,00	4.168.549.940,17	1.519.423.606,78	78.644.429,42	-8.581.668,72	1.589.486.367,48	2.579.063.572,69	2.385.029.300,88
III. FINANZANLAGEN											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	213.600,00	0,00	0,00	0,00	213.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	213.600,00	213.600,00
2. Beteiligungen	2.289.837,40	0,00	0,00	0,00	2.289.837,40	1.733.767,11	0,00	0,00	1.733.767,11	556.070,29	556.070,29
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	41.270.074,79	0,00	0,00	0,00	41.270.074,79	0,00	0,00	0,00	0,00	41.270.074,79	41.270.074,79
4. sonstige Ausleihungen	97.125,82	0,00	-19.512,39	0,00	77.613,43	0,00	0,00	0,00	0,00	77.613,43	97.125,82
	43.870.638,01	0,00	-19.512,39	0,00	43.851.125,62	1.733.767,11	0,00	0,00	1.733.767,11	42.117.358,51	42.136.870,90
	3.957.379.123,54	279.932.308,22	-15.449.175,84	0,00	4.221.862.255,92	1.529.584.398,76	78.890.905,68	-8.581.668,72	1.599.893.635,72	2.621.968.620,20	2.427.794.724,78

Auf die Herstellungskosten der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten sind im Geschäftsjahr 2021 einbezogene Zinsen für Fremdkapital in Höhe von 250 TEUR.

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

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

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Die **unfertigen Leistungen** enthalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten von 110,9 Mio. EUR (i. V. 108,2 Mio. EUR). Der Bewertungsabschlag wurde zur Berücksichtigung der aktuellen Leerstandssituation angepasst. Im Übrigen umfassen die unfertigen Leistungen in Arbeit befindliche Betreuungsaufträge.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

	Bilanzausweis	Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		davon
			gegen Gesellschafter	gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.884.689,27 (1.714.893,37)	0,00 (0,00)	444.057,18 (532.436,26)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	57.707,41 (37.925,33)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	10.934,40 (5.978,64)
Sonstige Vermögensgegenstände	5.506.139,65 (3.379.733,42)	3.309.178,14 (853.033,44)	5.120,21 (4.634,44)	27.646,45 (29.429,45)
	7.448.536,33	3.309.178,14	449.177,39	38.580,85
	(5.135.552,12)	(853.033,44)	(537.070,70)	(35.408,09)

Die **Forderungen aus Betreuungstätigkeit** in Höhe von 1.885 TEUR (i.V. 1.715 TEUR) beinhalten Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von 444 TEUR (i. V. 532 TEUR).

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

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

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** beinhalten abgegrenzte Zinserträge in Höhe von 65 TEUR (i.V. 54 TEUR) und Steuererstattungsansprüche in Höhe von 6 TEUR (i. V. 32 TEUR).

Eigenkapital

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist aus dem Eigenkapitalspiegel zu entnehmen.

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

Im Geschäftsjahr 2021 wurden Bardividenden vom Konzernmutterunternehmen Nassauische Heimstätte in Höhe von 1.512 TEUR (i. V. 1.749 TEUR) ausgeschüttet.

Gewinnrücklage

Mit Wirkung des Beschlusses der 36. Sitzung der Gesellschafterversammlung des Mutterunternehmens vom 30. Juni 2021 sind 1,5 Mio. EUR des Jahresüberschusses 2020 an die Gesellschafter ausgeschüttet worden. Die verbleibenden 35,6 Mio. EUR sind in die andere Gewinnrücklage eingestellt worden.

Der verbleibende Anstieg der Gewinnrücklage resultiert aus der Einstellung des Jahresüberschusses 2020 in Höhe von 1,4 Mio. EUR des konsolidierten Tochterunternehmens MET.

Der Anstieg der gesellschaftsvertraglichen Rücklage in Höhe von 5,3 Mio. EUR resultiert aus der Einstellung des Jahresüberschusses 2020 in Höhe von 3,7 Mio. EUR des Konzernmutterunternehmens Nassauische Heimstätte sowie in Höhe von 1,6 Mio. EUR des konsolidierten Tochterunternehmens WOHNSTADT.

Des Weiteren wird vorgeschlagen, dass 41,7 Mio. EUR von insgesamt 42,8 Mio. EUR des Jahresüberschusses 2021 der Nassauischen Heimstätte in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt werden.

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Rückstellungspflichtige Pensionsverpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von 8.398 TEUR (Vorjahr 8.163 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 549 TEUR (Vorjahr 739 TEUR). Dieser Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs.6 Satz 2 HGB n.F. ausschüttungsgesperrt.

Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen umfassen Rückstellungen für laufenden Geschäftstätigkeit des Mutterunternehmens für die Jahre 2019 bis 2021.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten vor allem Rückstellungen für Baukosten von Eigentumsmaßnahmen mit 4,1 Mio. EUR (i. V. 13,2 Mio. EUR), Personalkosten aus rückständigem Urlaub sowie aus Mehrarbeit 2,6 Mio. EUR (i. V. 2,5 Mio. EUR), unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung nach § 249 HGB von 11,4 Mio. EUR (i. V. 3,5 Mio. EUR), Rückstellungen aus Gewährleistungen 6,8 Mio. EUR (i. V. 6,8 Mio. EUR) und Altersteilzeit 2,4 Mio. EUR (i. V. 2,3 Mio. EUR).

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

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und deren Sicherung

	Bilanzausweis			Restlaufzeit	davon
	EUR (Vorjahr)	bis zu einem Jahr EUR (Vorjahr)	mehr als ein Jahr EUR (Vorjahr)	davon mehr als fünf Jahre EUR (Vorjahr)	durch Grundpfandrechte gesichert EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.118.573.125,50 (1.038.337.649,82)	51.013.065,55 (52.957.304,32)	1.067.560.059,95 (985.380.345,50)	879.503.544,81 (788.577.148,19)	841.444.522,82 (886.868.241,36)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	431.319.648,94 (392.726.451,57)	10.360.392,34 (5.514.914,50)	420.959.256,60 (387.211.537,07)	400.034.770,57 (368.746.401,15)	185.824.975,76 (159.509.436,52)
Erhaltene Anzahlungen	132.959.419,19 (138.675.556,35)	130.181.306,06 (135.897.443,22)	2.778.113,13 (2.778.113,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	1.682.852.193,63	191.554.763,95	1.491.297.429,68	1.279.538.315,38	1.027.269.498,58
	(1.569.739.657,74)	(194.369.662,04)	(1.375.369.995,70)	(1.157.323.549,34)	(1.046.377.677,88)

Mitzugehörigkeit zu anderen Posten

	Bilanzausweis		davon
	EUR (Vorjahr)	gegenüber Gesellschaftern EUR (Vorjahr)	gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.118.573.125,50 (1.038.337.649,82)	152.469.163,08 (128.503.732,18)	661.199,85 (966.576,71)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	431.319.648,94 (392.726.451,57)	51.680.334,31 (53.032.263,44)	0,00 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	132.959.419,19 (138.675.556,35)	597.893,45 (597.893,45)	4.500,00 (4.500,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.054.980,88 (22.026.902,81)	35.691,46 (162.237,53)	0,00 (0,00)
	1.695.907.174,51	204.783.082,30	665.699,85
	(1.591.766.560,55)	(182.296.126,60)	(971.076,71)

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen im Wesentlichen Abschlagszahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten und Heizkosten und haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

In den **Verbindlichkeiten aus Vermietung** betreffen mit 8,9 Mio. EUR kreditorische Debitoren.

In den **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** ist eine Verbindlichkeit aus Cash-Pooling mit einem nicht konsolidierten Unternehmen (Garagenbau) in Höhe von 5,7 Mio. EUR (i. V. 5,6 Mio. EUR).

Von den **sonstigen Verbindlichkeiten** bestehen 2.067 TEUR (i. V. 1.064 TEUR) aus Steuern sowie 152,3 TEUR (i. V. 137 TEUR) im Rahmen der sozialen Sicherheit.

VI. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** betreffen mit 117,2 Mio. EUR (i. V. 114,0 Mio. EUR) Erlöse aus Heiz- und Betriebskostenumlagen. Die Umsatzerlöse aus Grundmieten haben sich um 14,0 Mio. EUR erhöht; dies resultiert im Wesentlichen aus Neu- und Anschlussvermietungen, Mieterhöhungen auf Grund von Anhebungen der Mieten von nicht mehr preisgebundenen Wohnungen und Modernisierung.

Die **Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken** resultieren mit 21,0 Mio. EUR (i.V. 35,0 Mio. EUR) aus der Veräußerung von Eigentumswohnungen des Umlaufvermögens. Aus dem Verkauf von Grundstücken mit Wohnbauten des Anlagevermögens resultieren Umsatzerlöse von 21,1 Mio. EUR (i. V. 23,6 Mio. EUR); nach Abzug der darauf entfallenden Aufwendungen verbleiben Buchgewinne in Höhe von 14,7 Mio. EUR (i. V. 15,3 Mio. EUR).

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeiten liegt im Bundesland Hessen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** betreffen im Wesentlichen periodenfremde Erträge aus Aufwandsberichtigungen früherer Jahre von 1,0 Mio. EUR, Versicherungsentschädigungen von 0,1 Mio. EUR, Erträge aus Zahlungseingängen bereits abgeschriebener Forderungen von 0,4 Mio. EUR, Erträge aus Teilschulderlassen von 0,8 Mio. EUR, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von 0,3 Mio. EUR und Erträge aus der Zuschreibung eines Grundstücks im Umlaufvermögen von 0,5 Mio. EUR.

In den **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** sind als umlagefähige Betriebskosten Grundsteuern in Höhe von 10,4 Mio. EUR (i. V. 10,3 Mio. EUR) enthalten.

Der **Personalaufwand** umfasst Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 3,3 Mio. EUR (i. V. 3,0 Mio. EUR).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betreffen im Wesentlichen Raumkosten von 3,8 Mio. EUR, Kosten der Datenverarbeitung von 3,1 Mio. EUR, Kosten von Systemberatung und Seminaren von 2,7 Mio. EUR, Abschreibungen auf Mietforderungen von 1,8 Mio. EUR, Werbungskosten von 1,9 Mio. EUR sowie Dienste Dritter von 3,6 Mio. EUR. Periodenfremde Aufwendungen sind von 0,2 Mio. EUR enthalten.

Von den **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** entfallen 35.274,13 EUR (i.V. 25.425,39 EUR) auf Erträge aus (nichtkonsolidierten) verbundenen Unternehmen.

Von den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** betreffen Aufwendungen aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von 657 TEUR (i. V. 651 TEUR).

VII. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Folgende Haftungsverhältnisse werden unter Angabe der gewährten Pfandrechte und sonstigen Sicherheiten gesondert angegeben:

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH:

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestehen am Bilanzstichtag aus grundbuchlichen Sicherheiten für Verbindlichkeiten des verbundenen Unternehmens WOHNSTADT (Restschuld zum 31. Dezember 2021: 10.842.741,11 EUR). Die Nassauische Heimstätte hat das Darlehen zum Erwerb eigener Anteile von der WOHNSTADT übernommen und durch die Ausgabe eines internen Darlehens an die WOHNSTADT ersetzt.

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

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

2. Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen beläuft sich auf 460,3 Mio. EUR (i.V. 506,4 Mio. EUR).

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen gliedern sich wie folgt:

In Mio. EUR	Restlaufzeiten			davon
	Gesamt	bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	mehr als 5 Jahr
Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH	417,6	121,9	295,7	120,6
WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH	17,2	8,9	8,3	2,9
MET Medien-Energie-Technik Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH	25,4	3,3	22,1	9,4

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

Mietkautionen

Von Mietern geleistete Mietkautionen in Höhe von 51,0 Mio. EUR werden getrennt vom eigenen Vermögen der Gesellschaften auf einem separaten Treuhandsammelkonto verwahrt.

Treuhandvermögen

Die für Städte und Gemeinden durchgeführte Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen führten per 31. Dezember 2021 zu erhaltenen, noch nicht verwendeten Mitteln von 10.800.704,48 EUR (i.V. 10.931.112,96 EUR). Diese stellen treuhänderisch verwaltete Vermögen dar, die daher nicht in der Bilanz des Konzerns verbucht werden. Die bis zum 31. Dezember 2021 durchgeführten Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen umfassen einschließlich der Treuhandvermögen bzw. – Verbindlichkeiten noch abzurechnende Einnahmen und Verwendungen von insgesamt 469.784.937,99 EUR (i.V. 454.781.327,79 EUR).

3. 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 der NH ProjektStadt und der WOHNSTADT werden von der Nassauischen Heimstätte erbracht.

Die MET unterhält Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen im Rahmen der Geschäftsbesorgung durch die WOHNSTADT.

Des Weiteren bestehen vier Darlehen zwischen der WOHNSTADT und der Muttergesellschaft.

4. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Im Geschäftsjahr wurden Zinsen in Höhe von 24.168 TEUR gezahlt.

Im Geschäftsjahr wurden Ertragssteuerzahlungen in Höhe von 3.196 TEUR geleistet.

Bezüglich des Periodenergebnisses wird auf die Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung verwiesen.

Der Finanzmittelfonds besteht zum 31. Dezember 2021 aus dem Bilanzposten Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 111.000 TEUR sowie aus den Kontokorrentkrediten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 80.000 TEUR.

Die sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen in Höhe von 5.339 TEUR umfassen im Wesentlichen Verbindlichkeiten für noch nicht bezahlte Investitionen im Anlagevermögen.

5. Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das für den Konzernabschlussprüfer im Geschäftsjahr 2021 als Aufwand erfasste Honorar für Leistungen gegenüber dem Mutterunternehmen und den vollkonsolidierten Tochterunternehmen verteilt sich auf die einzelnen Leistungskategorien wie folgt:

	TEUR
Abschlussprüfungen (davon aus Prüfung nicht konsolidierter Tochterunternehmen 13 TEUR)	139
andere Bestätigungsleistungen	54
	193

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

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Arbeitnehmer betrug 801 (i.V. 767) zuzüglich 20 (i. V. 23) Auszubildenden; die Zahl der nebenamtlichen Hauswarte betrug 9 (i. V. 11). Von den 801 Beschäftigten entfallen auf Angestellte 700 sowie auf gewerbliche Arbeitnehmer 101.

	2021	2020
Lohnempfänger	101	103
Angestellte	700	664
INSGESAMT	801	767

7. Aufsichtsrat

Tarek Al-Wazir

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

Peter Feldmann

stv. Vorsitzender / Oberbürgermeister der Stadt Frankfurt am Main
Stadt Frankfurt am Main

Jens Bersch

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

Ulrich Baier (bis 30. Juni 2021)

Stadtverordneter, Stadt Frankfurt am Main
Stadt Frankfurt am Main

Oliver Baltes

Leiter Fachbereich ERP-Systeme, Nassauische Heimstätte
Arbeitnehmervertreter

Dagmar Brinkmann

Ministerialrätin, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden
Land Hessen

Dr. Michael Bruder (seit 20. Dezember 2021)

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

Gerd Brückmann (bis 30. Juni 2021)

Betriebsratsvorsitzender Betrieb Nord, Nassauische Heimstätte
Arbeitnehmervertreter

Ulrich Caspar

Präsident IHK Frankfurt, Frankfurt
Land Hessen

Elmar Damm

Ministerialdirigent, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden
Land Hessen

Jens Deutschendorf (bis 30. Juni 2021)

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

Uwe Eckart (seit 30. Juni 2021)

Kompetenzcenter Recht, Justiziar, Nassauische Heimstätte
Arbeitnehmervertreter

Hildegard Förster-Heldmann

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden
Land Hessen

Günther Hermann (bis 1. Dezember 2021)

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

Guido Jurock (seit 30. Juni 2021)

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

Dr. Johannes Kalusche (seit 30. Juni 2021)

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

Heiko Kasseckert

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden
Land Hessen

Hermann-Josef Klüber (bis 1. Februar 2022)

Regierungspräsident, Regierungspräsidium Kassel
Land Hessen

Wolfgang Koberg

Leiter Servicecenter Frankfurt 1, Nassauische Heimstätte
Arbeitnehmervertreter

Sebastian Papke (seit 12. Oktober 2021)

Stadtverordneter, Stadt Frankfurt am Main
Stadt Frankfurt am Main

Dr. Frank Roland

Ministerialrat, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden
Land Hessen

Jan Schneider (bis 11. Oktober 2021)

Stadtrat, Dezernat für Bau und Immobilien, Reformprojekte, Bürgerservice und IT, Frankfurt am Main
Stadt Frankfurt am Main

Simone Stock

Fachbereich Personal, Ausbildung, Nassauische Heimstätte
Arbeitnehmervertreter

Ulrich Türk

Leiter Fachbereich Stadtentwicklung Hessen Nord, Nassauische Heimstätte
Arbeitnehmervertreter

Thomas Völker (bis 30. Juni 2021)

Dipl. Ing. Architekt, Unternehmensbereich Modernisierung / Großstandhaltung, Nassauische Heimstätte
Arbeitnehmervertreter

Elke Voitl (seit 20. Dezember 2021)

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

Astrid Wallmann

Landtagsabgeordnete, Hessischer Landtag, Wiesbaden
Land Hessen

8. 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

9. Gesamtbezüge des Aufsichtsrates, der Geschäftsführung und früherer Organmitglieder

Die Bezüge des Aufsichtsrates betragen 26.326,84 EUR (i. V. 24.169,08 EUR).

Auf die Angabe der im Konzern gewährten Gesamtbezüge der Geschäftsführung des Mutterunternehmens wird entsprechend § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

An ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene wurden im Geschäftsjahr 2021 Gesamtbezüge in Höhe von 357.020,24 EUR (i. V. 472.939,13 EUR) geleistet. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene betragen 7,3 Mio. EUR (i. V. 7,1 Mio. EUR).

10. Ergebnisverwendungsvorschlag des Mutterunternehmens

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Jahres 2021 in Höhe von 42.828.857,13 EUR wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % an das dividendenberechtigte Stammkapital am 28. Juli 2022	5.097.202,80 EUR	
ABZÜGLICH DER NACHSTEHEND AUFGEFÜHRTE GEWINNANTEILE, DIE AUF DIE NACHFOLGENDEN GESELLSCHAFTER ENTFALLEN WÜRDEN * (GEM. §15 ABS. 6 SATZUNG):	3.986.432,88 EUR	*
davon Land Hessen	3.131.272,44 EUR	**
davon Stadt Frankfurt am Main	849.000,00 EUR	
davon Stadt Langen	3.234,40 EUR	
davon Stadt Oberursel (Taunus)	1.254,24 EUR	
davon Wetteraukreis	781,28 EUR	
davon Landkreis Limburg-Weilburg	405,60 EUR	
davon Stadt Bad Homburg	235,32 EUR	
davon Stadt Neu-Isenburg	208,00 EUR	
davon Stadt Hofheim	41,60 EUR	
Ausschüttung eine Dividende am 28. Juli 2022	1.110.769,92 EUR	
EINSTELLUNG IN DIE ANDEREN GEWINNRÜCKLAGEN	41.718.087,21 EUR	
	42.828.857,13 EUR	

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

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

11. 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

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

Bestätigungsvermerk

des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021 und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die im Bestätigungsvermerk genannten, nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts;
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

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

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

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

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

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

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

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

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

Frankfurt am Main, 26. April 2022

Mazars GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerberatungsgesellschaft

Jörg Maas

Wirtschaftsprüfer

Patrick Riedel

Wirtschaftsprüfer