

# 2019



*WIR SCHAFFEN  
LEBENSQUALITÄT FÜR ALLE*

*MAGAZIN ZUM GESCHÄFTSBERICHT 2019*



UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE  
WOHNSTADT



*2019*

*WIR SCHAFFEN  
LEBENSQUALITÄT FÜR ALLE*

*MAGAZIN ZUM GESCHÄFTSBERICHT 2019*



IMMOBILIENMANAGEMENT **12**  
Drei Mal Top-Ergebnisse



BAUEN UND MODERNISIEREN **22**  
Moderner, höher, smarter



PROJEKTENTWICKLUNG **32**  
Wohnraum für alle: Goethequartier



STADTENTWICKLUNG **48**  
Strategien für Kommunen



NACHHALTIGKEIT **62**  
Den Schalter umlegen



KONZERN INTERN **80**  
Strategie-Umsetzung

# 01

## NACHHALTIG HANDELN

- 6 VORWORT
- 12 IMMOBILIENMANAGEMENT
- 22 BAUEN  
UND MODERNISIEREN
- 32 PROJEKTENTWICKLUNG
- 48 STADTENTWICKLUNG
- 62 NACHHALTIGKEIT
- 74 KONZERN INTERN
- 84 WOHNUNGSBESTAND
- 86 NIEDERLASSUNGEN
- 88 JAHRESÜBERSICHT 2019  
UND GESELLSCHAFTER
- 90 NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
  - Aufsichtsrat
  - Ausschüsse des Aufsichtsrats
  - Geschäftsführung
  - Beirat Bauen und Stadtentwicklung
  - Beirat Wohnungswirtschaft
- 93 WOHNSTADT
  - Geschäftsführung
  - Beirat Wohnungs- und Städtebau



72  
„FILM AB  
... und Action!“



*Dr. Constantin Westphal*  
*Geschäftsführer*

*Monika Fontaine-Kretschmer*  
*Geschäftsführerin*

*Dr. Thomas Hain*  
*Leitender Geschäftsführer*

## SEHR GEEHRTE GESCHÄFTSPARTNERINNEN UND GESCHÄFTSPARTNER, LIEBE MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER,

*NEUBAU, ZUKÄUFE, BAULAND-OFFENSIVE PHASE II, BESTANDSSANIERUNG, STADTENTWICKLUNG,  
KREATIVE BÜRGERBETEILIGUNG, ERHÖHTER GRAD AN DIGITALISIERUNG UND BRANCHENWEITE  
KLIMA-KAMPAGNE – DIE AKTIVITÄTEN DES JAHRES 2019 SIND ERNEUTES INDIZ FÜR DIE  
VORREITERROLLE DER UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE I WOHNSTADT.*

**D**ie hohe Nachfrage nach Wohnraum stößt nach wie vor auf ein knappes Angebot, Mieten und Preise steigen weiter, Finanzierungsmöglichkeiten bleiben günstig, alternative Anlageformen gegenüber Immobilien unattraktiv – das Gutachten der Immobilienweisen 2020 umfasst die Marktlage mit Präzision. Eine weitere Entwicklung: In hochpreisigen Städten und Regionen verlagern sich Nachfrage und Preisdruck ins Umland. Die Wachstumskerne und Immobilienmärkte ländlicher Räume rücken stärker in den Fokus. Aber: Die Preise für Bauland und Bauleistungen kletterten 2019 weiter in die Höhe. Hinzu kamen die Stagnation von Baugenehmigungen und ein erneut gestiegener Bauüberhang.

Ein Szenario, dem wir als größtes hessisches Wohnungsunternehmen zusammen mit Politik und Partnern in vielfältiger Weise auch 2019 konstant und effektiv gegensteuerten: Die 2017 erfolgreich initiierte Bauland-Offensive ging 2019 in die Phase II und berät derzeit eine stetig steigende Zahl von Kommunen bei Identifizierung und Entwicklung von Bauland. Durch Ankäufe von drei Grundstücken und vier schlüsselfertigen Projekten sowie durch drei fertiggestellte Neubauprojekte, ein Aufstockungsprojekt und drei Zukäufe von Bestandsportfolien haben wir im Jahr 2019 unseren eigenen Bestand kontinuierlich ausgebaut. Parallel haben wir rund 37 Millionen Euro in die energetische Sanierung unserer Bestände investiert und circa 800 Wohnungen fit gemacht für die Zukunft.

All dies ist stets geprägt vom Blick auf 2050, denn die festgelegten Klimaziele stellen eine der größten Herausforderungen für die gesamte Wohnungswirtschaft dar. Basierend auf unserer schon seit 2014 bestehenden Nachhaltigkeitsstrategie und ausgestattet mit einem umfassenden Nachhaltigkeitsmanagement haben wir 2019 für die ganze Branche die „Initiative Wohnen 2050 – klimaneutral in die Zukunft“ ins Leben gerufen – als Netzwerk zum Know-how-Austausch und zur Erarbeitung firmenspezifischer Lösungsansätze.

Auch das zweite zukunftsbeherrschende Thema tragen wir in den Markt: Digitalisierung. Unser 2019 ausgezeichneter Startup-Accelerator habitation öffnet sich für Wohnungsunternehmen, die als Associates in praxisnahe Projekte rund ums Wohnen der Zukunft mit jungen Gründern einbezogen werden. Mit Chatbot und Mieter-App im Servicebereich, mit Smart Living in attraktiven Aufstockungen zeigen wir weitere Einsatzmöglichkeiten von moderner Kommunikationstechnik und künstlicher Intelligenz. Wie sehr unsere Mieter dieses Engagement schätzen, belegen Umfragen externer Institute, die die NHW auch 2019 stets auf den vorderen Rängen sahen.

Wachsende Anfragen verzeichneten auch die Stadtentwickler der ProjektStadt, die 2019 allein 19 Integrierte Stadtentwicklungskonzepte in Hessen und Thüringen erarbeiteten, inklusive 45 Bürgerbeteiligungen und die knapp 150 weitere öffentliche Auftritte absolvierten.

Mit besten Grüßen

## SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN!

---

*WOHNEN IST EINE FRAGE DES GESELLSCHAFTLICHEN ZUSAMMENHALTS – GUTER UND BEZAHLBARER WOHNRAUM FÜR ALLE IST ZENTRALES ANLIEGEN DER LANDESREGIERUNG, WOHNEN IST EIN GRUNDBEDÜRFNIS.*

**W**ohnen ist eine Frage des gesellschaftlichen Zusammenhalts. Deshalb steht sie für die Hessische Landesregierung im Zentrum. Es ist uns ein zentrales Anliegen, dass alle Menschen in Hessen eine gute Wohnung zu einem bezahlbaren Preis finden.

Unser Bundesland kann daher froh sein, dass es mit der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt eine noch mehrheitlich landeseigene Wohnungsbaugesellschaft besitzt. Sie macht uns zu einem starken Player auf dem Markt.

Die Herausforderungen in der Wohnungspolitik sind beträchtlich. Denn was wir heute bauen, soll auch morgen den Ansprüchen der Bewohner an Komfort und Umfeld und den Erfordernissen des Klimaschutzes genügen. Quartierskonzepte der Zukunft setzen auf die sogenannte doppelte Innenentwicklung, bei der durch Quartiersergänzung neuer Wohnraum entsteht, zugleich aber die grüne Infrastruktur aufgewertet wird. Denn lebenswerte Quartiere brauchen attraktive Grünflächen, Spielplätze und öffentliche Räume. Die Wohnungen selbst müssen klimaneutral werden.

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt stellt sich diesen Aufgaben mit großem Engagement. Projekte wie das Goethequartier in Offenbach sind vorbildlich für den integrierten Ansatz im modernen Wohnungsbau. Bundesweit Maßstäbe setzt die Zielvereinbarung mit der Landesregierung, in der sich die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt dazu verpflichtet, ihren gesamten Wohnungsbestand bis 2050 klimaneutral zu entwickeln, ohne dabei die Mieterinnen und Mieter über Gebühr zu belasten.

Das größte Hindernis für den Wohnungsbau im Ballungsraum ist der Mangel an baureifen Flächen. Die Antwort der Landesregierung darauf ist das Projekt „Großer Frankfurter Bogen“, das die regionale Siedlungsentwicklung erstmals an den bestehenden Schienenstrecken statt am Straßennetz ausrichtet und die polyzentrische Struktur des Rhein-Main-Raums stärkt. Im Programmgebiet des „Großen Frankfurter Bogens“ liegen Potenziale in der Größenordnung von bis zu 200.000 Wohnungen, die sich fast zur Hälfte auf bereits bestehenden Flächen im sogenannten Innenbereich realisieren lassen.

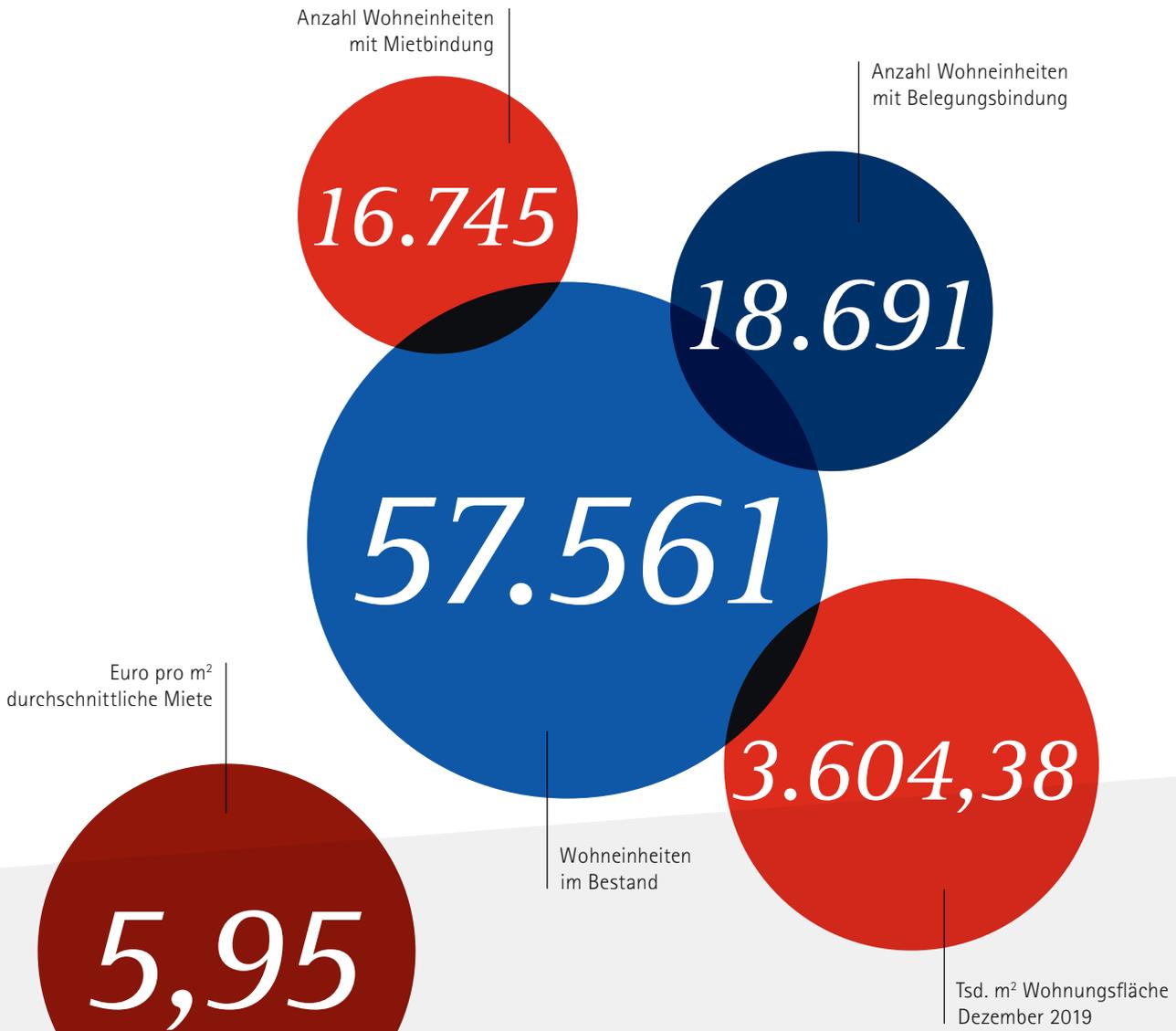
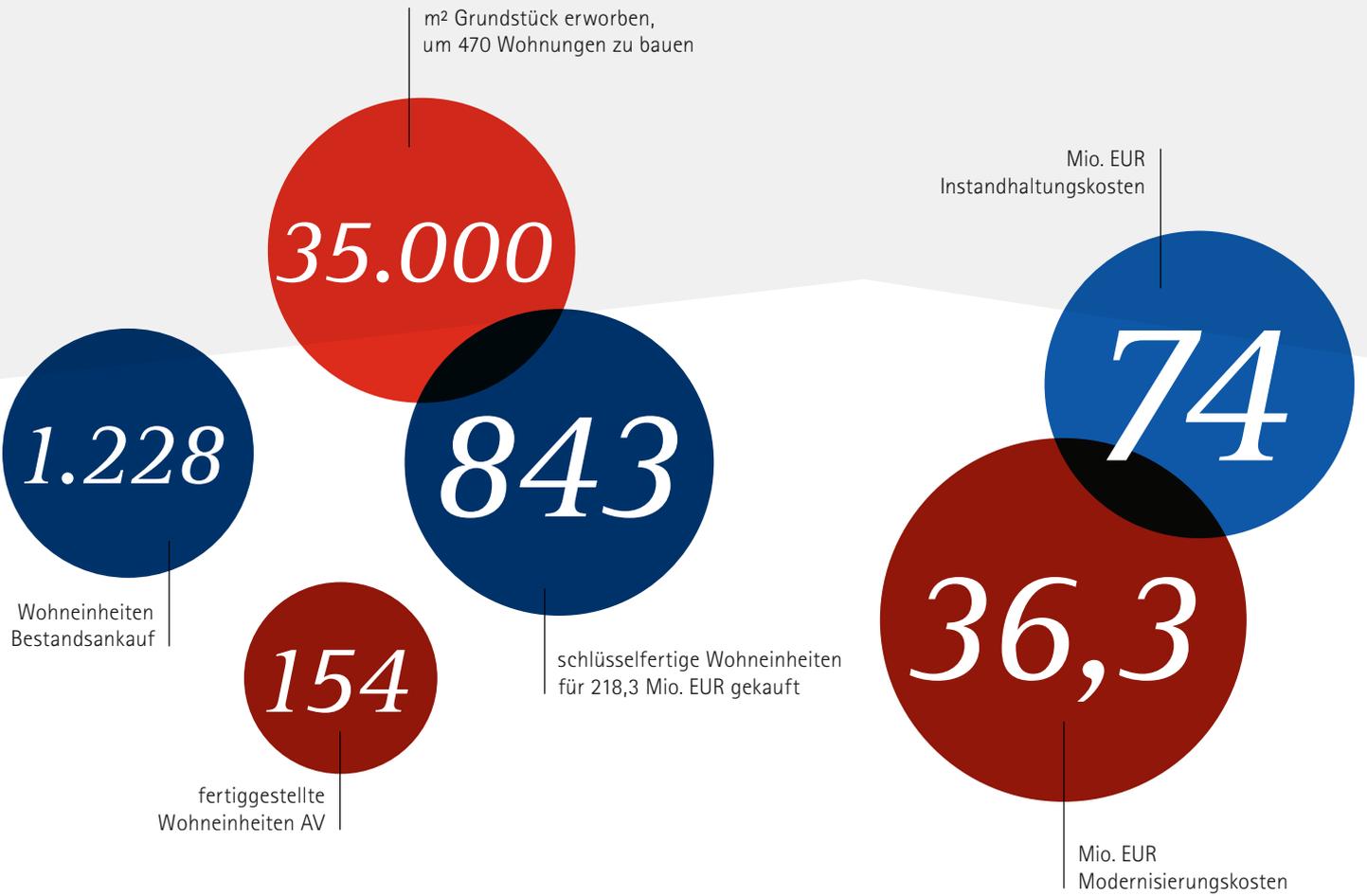
Damit daraus Wirklichkeit wird, müssen alle zusammenarbeiten und ihre Verantwortung wahrnehmen – Land und Kommunen, öffentliche und private Wohnungsunternehmen. Dabei zählt die Landesregierung nicht zuletzt auf die bewährte gute Zusammenarbeit mit der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt. Wenn wir alle anpacken, werden wir in dieser Legislaturperiode eine spürbare Entlastung des Wohnungsmarkts erreichen.

Mit besten Grüßen

Tarek Al-Wazir



*Tarek Al-Wazir*  
*Hessischer Minister für Wirtschaft,*  
*Energie, Verkehr und Wohnen*



130

Anzahl Städte und Kommunen, in der die Stadtentwicklung aktiv ist

Mio. EUR Fördermittel (11,1%) durch die Stadtentwicklung für Thüringen generiert

8,7

24

Mio. EUR Fördermittel (28,4%) durch die Stadtentwicklung für Hessen generiert

66

Anzahl neu akquirierter Projekte durch die Stadtentwicklung

1.824.261

kWh Energieverbrauch

99

Prozent regenerativer Strom

# AUF DEN PUNKT GEBRACHT

DIE ZAHLENWELT DER UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT IST NICHT NUR EIN INDIZ FÜR ERFOLG UND EXPANSION DES KONZERNS, SONDERN AUCH FÜR DIE VIELFALT DER BEARBEITETEN AUFGABENFELDER.

Auszubildende

23

Veranstaltungen im Rahmen von Bürgerbeteiligungen

90

Veranstaltungen für Mieter

135

186

öffentlichkeitswirksame Veranstaltungen im Bereich der ProjektStadt organisiert oder an Ihnen mitgewirkt

750

Mitarbeiter



## NACHGEFRAGT

“

*„WIR FINDEN ES PRIMA, DASS EIN WOHNUNGSUNTERNEHMEN SEINE MIETER REGELMÄSSIG NACH DEREN MEINUNG FRAGT. DAS ZEIGT, DASS WIR ALS WICHTIGE KUNDEN GESEHEN WERDEN UND DASS DAS UNTERNEHMEN FORTLAUFEND DARAN ARBEITET, SEINE DIENSTLEISTUNGEN RUND UMS WOHNEN ANZUPASSEN UND ZU ERWEITERN.“*

*Familie Ziaja*  
*Mieter*

---

”

# DREI MAL TOP-ERGEBNISSE

KUNDENZUFRIEDENHEIT IST EIN ENTSCHEIDENDER FAKTOR FÜR EIN WOHNUNGSUNTERNEHMEN MIT SOZIALEM AUFTRAG. DIE UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT (NHW) GIBT DAHER SELBST MIETERUMFRAGEN IN AUFTRAG UND IST STETS OFFEN FÜR ANALYSEN DRITTER.



„Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt führt seit vielen Jahren repräsentative Mieterbefragungen durch. Auch 2019 wurde in den Quartieren Kassel-Südstadt (Auefeld) und Offenbach-Lauterborn wieder problembezogen befragt. Ziel solcher Quartiersbefragungen ist es, die Mieterschaft – bspw. bei Neubaumaßnahmen und der Quartiersentwicklung – frühzeitig zu integrieren und ihre Anforderungen möglichst umfangreich zu berücksichtigen. Als Mieter vor Ort weiß man vielfach am besten, was bereits gut ist und was noch besser werden soll. Das weiß auch die Unternehmensgruppe.“

Björn Eisele  
Dipl. Soz., Prokurist,  
Leiter Markt- & Meinungsforschung  
InWIS Forschung & Beratung GmbH

Seriös, freundlich, kinderlieb und sozial – Bestnoten für die NHW und ihr Image! Im Rahmen der siebten Umfrage der NHW zur Wohnzufriedenheit befragte die InWIS Forschung und Beratung GmbH 2018 hessenweit insgesamt 1.956 zufällig ausgewählte NHW-Mieter. Die 2019 vorgelegte Auswertung ergab: Die Mieter räumen ihrem Vermieter höchste Kompetenz ein. Deutliche Verbesserungen im Vergleich zur letzten Umfrage gab es vor allem im Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter. 93 Prozent der Befragten würden zudem Hessens größtes Wohnungsunternehmen als Vermieter weiterempfehlen.

## GESAMTNOTE 2 BEI MIETERUMFRAGE

Abgefragt wurden die Kategorien „Vermieter“, „Wohnung / Gebäude / Wohnumfeld“, „Information / Kommunikation / Dienstleistung“ sowie „Image / Umzugsabsichten / Kundenbindung“ auf einer Skala von 1 (sehr zufrieden) bis 5 (sehr unzufrieden). Alle Kategorien erhielten die Note 1 oder 2, kein Bereich wurde schlechter als 2,6 bewertet. Die Gesamtnote 2,0 stellte gegenüber der letzten Umfrage im Jahr 2015 (2,4) eine deutliche Steigerung dar. Dr. Constantin Westphal, zuständiger Geschäftsführer der NHW für Immobilienmanagement: „Ein positiver Trend, der auf das große Engagement unserer Mitarbeiter, eine verbesserte Kommunikation und Information, umfangreiche Modernisierungen, die kontinuierliche Steigerung unserer Dienstleistungsqualität und Initiativen vor Ort zurückzuführen ist.“ Besonders geschätzt: neue Services wie die Mietschuldnerberatung, der kostenlose Reparaturservice mit dem Mieter- / Gebäude-TÜV, das Wohn-Service-Team und Mobilitätsangebote wie Carsharing.

## FAIRER VERMIETER

Die guten Ergebnisse der Mieterumfrage decken sich mit den Resultaten der Analyse „Fairness von Wohnungsunternehmen“, die das Institut ServiceValue in Kooperation mit Focus Money im November 2019 durchgeführt hatte. Befragt wurden 1.006 Mieter von 21 großen

## DIE MIETERSCHAFT DER NHW



Die Mieter der Unternehmensgruppe leben in rund  
**60.000 HAUSHALTEN**

Das Durchschnittsalter beträgt  
**53 JAHRE**

Im Jahr 2015 waren es noch  
**52 JAHRE**

Die Haushaltsgröße liegt im Schnitt bei  
**2,2 PERSONEN**

2015 waren es noch  
**2,26 PERSONEN**

Einpersonenhaushalte mehr als  
**30 %**

Zweipersonenhaushalte knapp  
**30 %**

Dreipersonenhaushalte knapp  
**12,5 %**

Vierpersonenhaushalte und mehr, knapp  
**20 %**

Durchschnittliches Haushaltseinkommen  
**1.790 EUR/MONAT**

2015 waren es noch  
**1.620 EUR/MONAT**



Wohnungsunternehmen. Die NHW schnitt in allen Kategorien mit „gut“ oder „sehr gut“ ab. Die Ergebnisse liegen mittlerweile als Studie mit dem Titel „Kundenurteil: Fairness von Wohnungsunternehmen“ vor.

Im Gesamturteil „Fairness“ gaben Wohnungssuchende und Mieter der größten hessischen Wohnungsgesellschaft die Note „sehr gut“. In einzelnen Bereichen – etwa „Faire Preise“ oder „Mieterservice“ – erreichte die NHW im Urteil ihrer Kunden gleich vier Mal die Bestnote. Im direkten Vergleich schlossen die Gesellschaften, die überwiegend im Besitz der öffentlichen Hand liegen, besser ab als die börsennotierten Mitbewerber.

### FOKUS AUF MIETER-ZIELGRUPPEN

Ebenfalls von der Bochumer InWIS Forschung und Beratung GmbH wurde 2019 im Auftrag der NHW eine quartiersbezogene Zielgruppenanalyse in der Südstadt Kassel (Auefeld) und in Offenbach-Lauterborn durchgeführt. Zwei Kernzielgruppen standen im Fokus der Erhebungen: moderne und konservativ-funktionale Mietergruppen.

Die Ergebnisse bilden die Basis für zukünftige Planungen rund um diese Quartiere – in Form von Modernisierungen, Neubauten, Infrastruktur, Service- und Mobilitätsangeboten.

### LOB IN KASSEL

Im Kasseler Auefeld war die Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation bei den dort vorherrschenden Mietergruppen (Singles, über 65 Jahre) durchweg sehr hoch. Besonders gelobt wurden die moderaten Mieten, die gute zentrale Wohnlage, Gebietsstruktur und Naturnähe, das gutnachbarschaftliche Verhältnis und der einwandfreie Zustand der Wohngebäude. Auch das soziale Wohnumfeld, vorhandene Grünflächen und das Erscheinungsbild insgesamt bekamen eine positive Bewertung. Defizite sahen die Befragten bei der Lärmbelastung, fehlenden Parkmöglichkeiten und Kinderspielplätzen. Hohes Interesse galt bodengleichen Duschen, geschlossenen Küchen, Notruf, Mieterstrom, Sicherheit, Concierge-Service und Smart-Living-Angeboten.

### POTENZIAL IN OFFENBACH

In Offenbach-Lauterborn stellte sich die Situation etwas anders dar: Hier wohnen zwar ebenfalls viele Singles und Ältere, aber auch Familien. Dort positiv bewertet: die niedrige Fluktuationsrate, das Parkplatz- und Grünflächen-Angebot, die Wohnungszuschnitte und die Versorgungsinfrastruktur. Unzufriedenheit herrschte bei der Wohnsituation insgesamt und beim Sicherheitsgefühl. Die Lust, sich im Quartier zu engagieren, ist groß. Viele Umfrage-Teilnehmer wünschten sich einen Ort der Zusammenkunft. •

# VERSICHERUNGSSCHUTZ FÜR MIETER

SEIT OKTOBER 2019 KÖNNEN MIETERINNEN UND MIETER DER NHW IN KOOPERATION MIT EINEM VERSICHERER EINE HAUSRAT- UND HAFTPFLICHTVERSICHERUNG ABSCHLIESSEN. DIE „MITVERSICHERUNG“ IST EIN PRAXISNAHER SERVICE-BAUSTEIN.

**MITVERSICHERT**



*„Unsere Mieter profitieren von attraktiven Konditionen, denn die Prämien liegen durchweg auf dem Niveau der günstigsten digitalen Anbieter für Hausrat- und Haftpflichtversicherungen. Zudem haben wir in der Vergangenheit vielfach die Erfahrung gemacht, dass unsere Mieter nicht über eine solche Versicherung verfügen. Wir wollen sie damit vor hohen finanziellen Belastungen im Schadensfall schützen.“*

Ulrich Albersmeyer  
Leiter Regionalcenter Wiesbaden

AB  
1,70 € /mtl.

### MITVERSICHERUNG HAUSRAT

AB  
2,80 € /mtl.

### MITVERSICHERUNG HAFTPFLICHT

Die Erfahrung, dass sich viele Menschen schwer damit tun, eine Versicherung abzuschließen oder sogar der Meinung sind, die Versicherung des Vermieters würde für alle Schäden aufkommen, machen immer wieder auch Mitarbeiter der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW). Als erster Vertreter der Immobilienbranche hat Hessens größtes Wohnungsunternehmen daher gemeinsam mit dem Kooperationspartner ELEMENT Insurance AG aus Berlin die komplett digitale „mitVersicherung“ entwickelt. Sie bietet Mietern Versicherungsschutz zu besonders attraktiven Konditionen. Unter der vom Kompetenzcenter Sozialmanagement und Marketing entwickelten Wort-Bild-Marke „mitVersicherung“ wurde das neue Serviceangebot im Oktober 2019 für den gesamten NHW-Bestand eingeführt. Die „mitVersicherung“-Hausrat gibt es ab 1,70 Euro im Monat, Haftpflicht ab monatlich 2,80 Euro.

#### AUF DEN BEDARF ZUGESCHNITTEN

Rund ein Jahr lang hatte der Konzern mit dem Versicherungsmakler AVW an diesem Thema gearbeitet, einen geeigneten Kooperationspartner gesucht und mit ihm die Konditionen für eine auf den Bedarf der NHW-Mieter zugeschnittene Hausrat- und Haftpflichtversicherung ausgearbeitet. Im Rahmen des mit der ELEMENT Insurance AG vereinbarten Kooperationsmodells informieren die NHW-Mitarbeiter die Mieter über das exklusive Angebot. Um die Wichtigkeit derartiger Versicherungen zu unterstreichen, händigen sie den Mietern zur Information einen Flyer aus und verweisen auf die NHW-Website. Dort können Interessenten dann mithilfe eines Beitragsrechners unverbindlich die Prämie errechnen, auf Versicherungsbedingungen zugreifen und anschließend den gewünschten Vertrag in wenigen Schritten online abschließen. Die Abwicklung von der Antragsstellung bis zur Schadensabwicklung erfolgt komplett digital. Auf das neue Versicherungsangebot wird zudem auch in weiteren konzerneigenen Medien wie Mieterzeitung und Mieter-App hingewiesen.

#### VIELEN DEUTSCHEN FEHLT HAFTPFLICHT- UND HAUSRATVERSICHERUNG

Die Statistik zeigt, dass viele Deutsche in puncto Private Haftpflichtversicherung ungeschützt sind. Immerhin fast jeder fünfte Haushalt (17 Prozent) besitzt keine derartige Versicherung. „In Haushalten mit niedrigem Einkommen fehlt dieser existenziell wichtige Versicherungsschutz sogar noch weit häufiger“, so der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV). Demnach sinkt die Quote, je niedriger das Nettoeinkommen eines Haushalts ausfällt. Bei über 10 000 Euro monatlich sind 95 Prozent der Haushalte abgesichert, bei Einkommen unter 500 Euro ist es nur noch jeder zweite. Auch verzichten 24 Prozent der Haushalte auf eine Hausratversicherung.

Quelle:  
Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV)

#### NUTZEN FÜR MIETER UND NHW

Die Entwicklung weiterer Angebote, die das Kerngeschäft Vermietung sinnvoll ergänzen, war eines der Ziele, die sich der Unternehmensbereich Immobilienmanagement im Zuge der Unternehmensstrategie 2018+ gesetzt hatte. Über ein Provisionsmodell soll die „mitVersicherung“ einen Beitrag zum Konzernergebnis leisten. Zudem entlastet eine derartige Versicherung NHW-Techniker bei der zügigen Bearbeitung von Großschäden. •

Über ein Jahr lang hatten Mitarbeiter der NHW mit Vertretern des Versicherungsmaklers AVW an der Entwicklung der „mitVersicherung“ gearbeitet.



# KURZ UND GUT:

## DIENSTLEISTUNG CONCIERGE-SERVICE

Seit April 2019 bietet die NHW in Frankfurt-Hausen einen eigenen Concierge-Service mit festen Sprechzeiten an. Das erste Resümee fällt durchweg positiv aus. Der Rundum-Dienstleister in der Wohnanlage ist gern gesehen, denn Concierge-Mitarbeiter erfüllen Dienstleistungs- und Serviceaufgaben, haben zudem eine unterstützende und manchmal auch überwachende Funktion. Sie sind die gute Seele des Hauses – oder gar des ganzen Quartiers – und behalten stets den Überblick.

Für die NHW waren zwei Gründe für die Einführung ausschlaggebend: soziale Verantwortung und zielgruppenorientierte Erweiterung des Serviceangebots – mit Blick auf die zunehmende Zahl von allein lebenden älteren Mietern. •



Servicecenter-Leiterin Sandra Nieber, Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal, DiQ-Geschäftsführerin Ute van Beuningen und Regionalcenter-Leiter Holger Lack überzeugen sich von den Vorzügen des neuen Concierge-Büros (v. l. n. r.).

## KOORDINATION NEUER STABSBEREICH

Am 1. Oktober 2019 übernahm Gaby Faust die Leitung des neu geschaffenen Stabsbereichs Koordination Immobilienmanagement. In dieser Funktion ist sie im zentral gelegenen Büro im Mainium Ansprechpartnerin für die Bereiche Quartiersentwicklung, Digitalisierung, Nachhaltigkeit sowie Personalfragen – darunter angesiedelt auch das Thema Frauenförderung.

Die neue Stabsbereichsleiterin bildet die Schnittstelle zu Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal. Bereits seit 25 Jahren ist Gaby Faust bei der NHW in verschiedenen Führungspositionen tätig. Zuletzt leitete sie erfolgreich acht Jahre lang das Regionalcenter Offenbach und bringt daher umfangreiche Erfahrungen im operativen Geschäft mit. •



*„Bereits als Leiterin des RC Offenbach war ich mit den Themen bestens vertraut, die zu meiner neuen Stellenbeschreibung gehören. Doch deren Komplexität und Umfang haben inzwischen stark zugenommen.“*

Gaby Faust  
Stabsbereichsleiterin  
Koordination Immobilienmanagement

## KUNST BOTSCHAFT VIA GRAFFITI

Zusammen mit dem Künstler Justus Becker – alias „COR“ – war die NHW 2019 gleich an zwei Graffiti-Projekten beteiligt: Umweltministerin Priska Hinz stellte das auf einer Hauswand in Sachsenhausen aufgebraute Klima-Graffiti „Gemeinsam noch was drehen“ vor. Sie verwies dabei auf die neue Klimarichtlinie des Landes, verbunden mit weiteren Förderungen für Kommunen.

Erstmals dabei war die NHW beim „Meeting of Styles“, einem etablierten internationalen Festival von Graffiti-Künstlern in Kastel. Das Wohnungsunternehmen stellte „COR“ Fassaden im Wohngebiet Krautgärten zur Verfügung. „Begegnung (auf Augenhöhe)“ zeigt dort nun auf 250 Quadratmetern zwei Menschen, die sich tief in die Augen schauen. •

Künstler Justus Becker alias COR gestaltete beim „Meeting of Styles“ das 250 Quadratmeter große Graffiti an der Wand des Gebäudes Castellumstraße 124 in Mainz-Kastel. Titel: „Begegnung (auf Augenhöhe)“



## PRAXISTEST BRENNSTOFFZELLEN

Viessmann, weltweit tätiges Familienunternehmen mit Sitz in Nordhessen, und die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) starteten 2019 einen gemeinsamen Feldversuch für Brennstoffzellen-Heizgeräte. Diese erzeugen nicht nur Warmwasser und Wärme für Gebäude, sondern auch Strom zur Deckung des Eigenbedarfs.

Die Technologie des Heiztechnikherstellers, die sich bereits bei Ein- und Zweifamilienhäusern bewährt hat, wird nun erstmals auf ihre Serientauglichkeit beim Einsatz in Mehrfamilienhäusern untersucht. Die auf zwei Jahre angelegte Testreihe läuft seit Sommer in zwei Kasseler NHW-Bestandsgebäuden mit insgesamt 24 Wohneinheiten, erste Auswertungen werden Anfang 2020 erwartet. •



Ortstermin in Kassel an der Brennstoffzelle: (v. l. n. r.) NHW-Servicecenter-Leiter Matthias Otto, Alexander Dauensteiner (Viessmann), NHW-Regionalcenter-Leiter Jürgen Bluhm und NHW-Haustechniker Jürgen Schaumburg

## SERVICE NEUES KOMPETENZCENTER

Bislang entschieden die NHW-Servicecenter bei freien Wohnungen über die Vertriebskanäle und über die Zuschläge für Mieterinteressenten. Dieser direkte Kontakt soll auch so bestehen bleiben. Jedoch wurden die vor der Vermietung anfallenden Arbeiten Mitte 2019 in einer zentralen Stelle im Unternehmensbereich Immobilienmanagement gebündelt und standardisiert.

Damit soll erreicht werden, dass die Phase von der Veröffentlichung eines Wohnungsangebots bis zur Ansprache potenzieller Mieter durch weniger manuelle und mehr digitale Verfahren effizienter und einheitlicher gestaltet wird – Aufgabe des neuen Kompetenzcenters Zentraler Vermietungsservice unter Leitung von Juristin Sofia Bergmann. •



*„Die Phase vom Eingang eines Vermittlungsauftrags über die Veröffentlichung eines Wohnungsangebots bis hin zur Auswahl potenzieller Mieter wollen wir zukünftig durch weniger manuelle und mehr digitale Verfahren effizienter und einheitlicher gestalten.“*

Sofia Bergmann  
Leiterin KC Zentraler Vermietungsservice

## INKLUSION „CAFÉ HEIMAT“

Im Zuge einer Kooperation des Caritasverbands Frankfurt e.V. und der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) wurde das inklusive „Café Heimat“ in Frankfurt-Sachsenhausen ins Leben gerufen. Jeden Mittwochnachmittag lädt das Café in der Heimatsiedlung, gefördert durch die Aktion Mensch, zum Bewohnertreff mit Kaffee und Kuchen ein.

Das Besondere: Vier Bewohner des Konrad-von-Preysing-Hauses, einem Wohnverbund des Caritasverbands Frankfurt e.V. für Menschen mit Behinderung, führen den gastronomischen Betrieb in eigener Regie, unterstützt von drei pädagogischen Fachkräften des Caritasverbands. Offizieller Start war im Frühjahr 2019 – nach mehrmonatiger erfolgreicher Probephase. •



Immer mittwochs gibt es Kaffee und Kuchen: Nils Bös und seine Mitstreiter bewirten die Besucher des Café Heimat.

# KURZ UND GUT:

## PREMIERE POPCORN FÜR ALLE

Ende Oktober 2019 fand das erste Stadtteilfest in Wiesbaden-Erbenheim auf dem Bolz- und Spielplatz in der Moabiter Straße statt, organisiert von KIEZ, dem Kinder- und Elternzentrum des Caritasverbands Wiesbaden-Rheingau-Taunus e. V. Die Eröffnungsworte zum bunten Fest sprach Wiesbadens Sozialdezernent Christoph Manjura.

Als Mitglied der Stadtteilkonferenz ebenfalls aktiv mit eigenem Stand dabei: die NHW. Sie überraschte die Besucher mit einer nostalgischen Popcorn-Maschine und einem attraktiven Gewinnspiel. Highlight des Tages für rund 200 Kinder und Erwachsene war der Mitmach-Zirkus. Für Entertainment sorgten zudem Hüpfburg, Kinderschminken, Dosenwerfen, Torwandschießen und ein Basteltisch. •



Attraktion beim ersten Stadtteilfest in Wiesbaden-Erbenheim: die nostalgische Popcorn-Maschine der NHW



## NATURGESETZE KLEINE FEGER FORSCHEN

Das Umweltbewusstsein zu schärfen, war von Beginn an eine der wichtigen Zielsetzungen für die „Kleinen Feger“ in den NHW-Quartieren. Die Kinder sorgen unter Anleitung regelmäßig dafür, dass ihr Wohnumfeld frei von Müll ist. 2019 bekam die Gruppe im Wiesbadener Europaviertel die Chance, Natur und Umwelt genauer zu erforschen, um beispielsweise selbst herauszufinden, wie ein Sturm oder ein Regenbogen entsteht.

Auf Einladung der größten hessischen Wohnungsgesellschaft nahmen 20 „Kleine Feger“ zwischen vier und 14 Jahren an einem Kurs der Wissensagentur „Frühes Forschen Rhein-Main“ teil. In kindgerechten Experimenten durften sie auf eigene Faust die Eigenschaften von Luft, Licht und Wasser untersuchen. •

Dr. Elke Pischtschan (M.) leitete den Kurs der Wissensagentur „Frühes Forschen Rhein-Main“ für die 20 „Kleinen Feger“.



## WOHNZUFRIEDENHEIT JUBILÄEN IN KASSEL

Das Jahresbudget der NHW für Jugendarbeit beträgt in Kassel und Umgebung rund 20.000 Euro. Das Ziel: Die Wohnzufriedenheit bei Kindern und Jugendlichen zu erhöhen. So erweitert die NHW im Quartier „Hasenhecke“ das Angebot des städtischen Jugendzentrums und der Kita: Studenten bieten Spielenachmittage an, ebenso Basteln, Kochen, Sport. Ebenfalls im Portfolio: Workshops für Konfliktsituationen und Musik.

Zum 25-Jährigen der „Jugendräume Hasenhecke“ gab es 2019 zwei neue Fußballtore von der NHW. Auch ein ganzes Quartier feierte 2019 in Kassel Jubiläum: Die „Marbachshöhe“ gilt auch nach 20 Jahren noch als Musterbeispiel für die gelungene Umwandlung eines ehemaligen Militärgeländes in ein lebendiges Wohnviertel. •



Mutige Kids der „Hasenhecke“ testeten beim Jubiläum des Jugendzentrums die neue Trendsportart „Bubble Soccer“

## BILDUNGSANGEBOTE LESELUST WECKEN

Die NHW unterstützt Lesungen und Schreibwerkstätten an hessischen Standorten. Darunter: Die „Rüsselsheimer Lesewochen“ mit neun Schreibwerkstätten, 65 Lesungen und zwölf Autoren, die 72 Klassen an 19 Schulen in Rüsselsheim und Umgebung besuchten. Mut zum Mitmachen und Hinhören – bei „Lesungen mit Klangerlebnis“ können Kinder dies erwerben. Dazu gehörte ein Grimm'sches Märchen in der Stadtbücherei Dreieich mit Vorschulkindern.

In Fulda-Aschenberg las Kinderbuchautor Martin Ebbertz Schülern aus seinen Büchern vor, in Rüsselsheim fand eine Lesung mit NHW-Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal und OB Udo Bausch statt. In Wiesbaden las Westphal mit Sozialdezernent Christoph Manjura in einer Grundschule. •

Wiesbadens Sozialdezernent Christoph Manjura und NHW-Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal zu Gast bei Grundschulern in der Landeshauptstadt



## WOHNRAUM BELEGUNGSRECHTE

Die Belegungsbindungen für 52 Wohneinheiten in der Odenwaldstraße 8-10 in Eschborn bei Frankfurt waren ausgelaufen. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) unterzeichnete daher 2019 einen Vertrag über deren Verlängerung um weitere 20 Jahre, der erst am 30. Juni 2038 enden wird.

Unterzeichnet haben der für das Immobilienmanagement zuständige NHW-Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal und der Erste Stadtrat der Stadt Eschborn Thomas Ebert. Damit kommt die NHW ihrem öffentlichen Auftrag nach, weiterhin wertvollen bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen und zeigt sich erneut als verlässlicher und verantwortungsbewusster Partner für Mieter und Kommunen. •



*„Dank der Verlängerung der Belegungsrechte können wir wertvollen bezahlbaren Wohnraum in Eschborn weiterhin zur Verfügung stellen und unserem öffentlichen Auftrag entsprechen – als verlässlicher und verantwortungsbewusster Partner für Mieter und Kommunen.“*

Holger Lack  
Leiter Regionalcenter Frankfurt

## TREFFPUNKT „MAHLZEIT“

Seit 2018 modernisiert die NHW ihre Bestände in Wiesbaden-Biebrich. 2018 und 2019 wurden jeweils 42 und 48 Wohneinheiten in der Breslauer Straße, der Kreuznacher Straße und der Teplitzstraße vollmodernisiert, 2020 und 2021 werden insgesamt 60 weitere Wohnungen in Angriff genommen. Für die von den Umbaumaßnahmen betroffenen Mieter stellt dies natürlich eine Belastung dar.

Die NHW und das Stadtteilzentrum Bauhof Biebrich des Caritasverbands Wiesbaden-Rheingau-Taunus e.V. bieten daher seit Beginn der Baumaßnahmen wöchentlich einen Mittagstisch und ein Frühstückscafé an. So können die Bewohner Schmutz und Baulärm für eine Weile entfliehen, Beratung in Anspruch nehmen, sich mit Nachbarn treffen und austauschen. •



Bei einem Essen den Umbaumaßnahmen kurzzeitig Lebewohl gesagt: Das Mittagessen-Angebot von NHW und Stadtteilzentrum Bauhof Biebrich kam gut an.

## OPTIMIERT



„Das Smart-Home-System ist für uns Mieter nicht nur eine technische Innovation, sondern vor allem eine willkommene Unterstützung im Alltag. Denn ich kann meine Heizung, die Rollläden, das Licht und andere elektrische Geräte mithilfe einer App über das WLAN-Netz steuern – sogar mit Zeitfunktion. Und beim Heizen brauche ich mich nicht um Energieeinsparung zu kümmern, da das System beim Lüften von alleine die Heizkörper herunterschaltet.“

Lisa Müller, Mieterin

# MODERNER, HÖHER, SMARTER

*HÖHERE ENERGIEEFFIZIENZ, MEHR WOHNRAUM DURCH AUFSTOCKUNG, BESSERE LEBENSQUALITÄT, GESTEIGERTER KOMFORT UND EINZUG SMARTER TECHNIK – ALL DAS CHARAKTERISIERT DIE ZEITGEMÄSSE QUARTIERS-ENTWICKLUNG IN DARMSTADT-BESSUNGEN.*

Im Zuge einer energetischen Quartiersentwicklung wurden die NHW-Bestandsgebäude in Darmstadt-Bessungen umfassend modernisiert. Durch Aufstockungen entstand zusätzlicher, in der wachsenden Wissenschaftsstadt dringend benötigter Wohnraum. Der Ausgangspunkt: Alle sechs Gebäude mit ihren 108 Wohnungen aus dem Jahr 1955 entsprachen nicht mehr heutigen Energie- und Baustandards. Im Rahmen der Modernisierung bekam die Fassade eine Wärmedämmung, alle Wohnungen erhielten neue große Vorstellbalkone, Hauseingänge neue Tür- und Briefkasten-Anlagen, Treppenhäuser einen frischen Anstrich. Bäder, Küchen und Flure in den Wohnungen wurden saniert und sämtliche Elektroinstallationen erneuert.

## VERSORGUNGSKONZEPT DER MET

Ganz wesentlich in Zeiten von Energieeffizienz, CO<sub>2</sub>-Einsparung und erhöhtem Wohnkomfort: Zeitgemäße Heiztechnik mit Nahwärme ersetzt jetzt veraltete Elektro-Nachtspeicheröfen. Energetisch und wirtschaftlich sinnvoll, werden die modernisierten Gebäude zukünftig über eine Quartierswärmezentrale versorgt. Entwickelt hat dieses Versorgungskonzept die Unternehmenstochter Medien-Energie-Technik Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft (MET). Die Anlage ist so ausgelegt, dass auch weitere, noch zu modernisierende Gebäude problemlos angeschlossen werden können. >>>



*„Smart Home bei der NHW bedeutet, die täglichen Abläufe unserer Mieter und Mieterinnen auf einer digitalen und medialen Ebene mit sinnvollen Lösungen zu vereinfachen.“*

**Robert Lotz**  
Leiter Fachbereich Projektabwicklung 1



Im Sommer 2019 besuchte Wohnungsbauminister Tarek Al-Wazir Darmstadt-Bessungen. An sechs Stationen informierte er sich über das umfangreiche Maßnahmenpaket dieser energetischen Quartiersentwicklung. Darunter sind auch: eine Paket- und Lastenradstation sowie Carsharing-Parkplätze.



*„Die Mieter waren sehr interessiert an den Vorteilen, die die innovative Technik ihnen in ihren Wohnungen bietet. Mit unserer Digitalisierungsstrategie wollen wir schließlich auch unsere Immobilien zukunftsfähig machen. Der Einsatz von Smart-Home-Lösungen soll zentrale Bereiche des Lebens, Wohnens und Arbeitens wirtschaftlicher, sicherer, nachhaltiger und kostengünstiger gestalten.“*

**Thomas Türkis**  
Leiter Servicecenter Darmstadt

### MODERNISIEREN UND AUFSTOCKEN

Die Modernisierung startete 2018 mit 30 Wohneinheiten, 2019 und 2020 sind jeweils weitere 24 Wohnungen an der Reihe. 2021 werden die Arbeiten mit den verbleibenden 30 Wohnungen abgeschlossen. Parallel zu den ersten Maßnahmen wurden die Gebäude bis Februar 2019 aufgestockt. Summa summarum entstanden so 24 neue moderne Wohnungen im begehrten Darmstädter Süden. In Modernisierung und Aufstockung investiert die Unternehmensgruppe rund 15,5 Millionen Euro. Um ihren Beitrag zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes in Darmstadt zu leisten, legt sie anstelle der zulässigen elf Prozent der Modernisierungskosten nur maximal sechs Prozent um. Vor dem Hintergrund, ihre Bestände zu erweitern, ließ die Unternehmensgruppe 2019 die Möglichkeit weiterer Aufstockungen um ein oder zwei Geschosse an anderen Standorten prüfen – unter anderem in der Frankfurter Fritz-Kissel-Siedlung.

### SMART HOME: TOP-ANWENDUNGEN AUS VERBRAUCHERSICHT



Smarte  
Heizungssteuerung



App-gesteuerte  
Alarmsysteme



App-gesteuerter  
Herd und Backofen



Mehr Wohnraum ohne Flächenverbrauch: In Darmstadt-Bessungen wurden sieben Wohnungen auf Bestandsgebäude aufgesetzt – inklusive Smart-Home-Technologie.

**PILOTPROJEKT „SMARTER WOHNEN“**

Mit Smart-Home-Technologie lassen sich zentrale Bereiche des Lebens, Wohnens und Arbeitens wirtschaftlicher, sicherer, nachhaltiger und kostengünstiger gestalten – das hat auch die NHW für ihre Bestände und Neubauten erkannt. In die aufgestockten sieben Wohnungen in Darmstadt-Bessungen wurden daher neue Smart-Home-Lösungen eingebaut und getestet. Das digitale Pilotprojekt ist nicht das erste der NHW am Standort Darmstadt. In Häusern im Stadtgebiet wurde das schlüssellose Türzugangssystem KIWI getestet, in anderen Quartieren ist die zusammen mit einem PropTech-Unternehmen entwickelte Mieter-App im Einsatz.

Dank des neuen Smart-Home-Systems können die Mieter der aufgestockten Wohnungen Heizung, Rollläden, Licht und andere elektrische Geräte per Zeitfunktion mithilfe einer App über das WLAN-Netz

steuern. Ganz ohne ihr Zutun wird darüber hinaus beim Heizen Energie gespart – das System regelt beispielsweise beim Lüften automatisch die Heizkörper. Auch Sicherheit spielt eine maßgebliche Rolle: So schaltet der Herd 30 Minuten nach der zuletzt erkannten Bewegung automatisch ab. Bei einem Termin vor Ort wurden die neuen Anwender von Regionalcenterleiter Ulrich Albersmeyer, Servicecenterleiter Thomas Türkis, Technikerin Tanja Jäger sowie Mitarbeitern der beteiligten Firmen in die Smart-Home-Funktionen eingeführt. Auch bei späteren Fragen oder Problemen steht das Team des Servicecenters Darmstadt als Ansprechpartner zur Verfügung. Nach sechs Monaten soll ein weiteres Treffen stattfinden, um sich über die Erfahrungen auszutauschen. Danach prüft die NHW, ob und in welchem Umfang die digitalen Angebote auch in weiteren Neubauprojekten zum Einsatz kommen. •



Assistenzsysteme für ältere Personen



Programmier- und sprachsteuerbare Lichtsysteme



Kühlschränke mit Inventar- und Bestellautomatik

- Sehr interessant
- Eher interessant
- Eher uninteressant

Quelle: [www.homeandsmart.de/trendmonitor-umfrage-smart-home](http://www.homeandsmart.de/trendmonitor-umfrage-smart-home)

VERBESSERT

# LOHNENDES INVESTMENT

*RUND 107 MILLIONEN EURO INVESTIERTE DIE UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT (NHW) 2019 IN IHREN BESTAND. 760 WOHNUNGEN WURDEN TEIL- ODER VOLLMODERNISIERT UND LAUFENDE INSTANDHALTUNGEN DURCHGEFÜHRT.*



Erstrahlt nach intensiver Modernisierung in neuem Glanz: Das NHW-Wohngebäude mit Laubengang in der Hermannstraße in Offenbach. Auch der Außenbereich erhielt eine noch höhere Aufenthaltsqualität und bleibt in seiner Großzügigkeit erhalten.



110 Mio.

Bestandsinvestition



760 WE

modernisiert



387 WE

davon vollmodernisiert

**A**uch 2019 lautete die NHW-Devise: moderne Wohnungen, zufriedene Mieter. Dafür müssen Komfort und Energiebilanz der rund 58.000 Bestandswohnungen in Hessen kontinuierlich verbessert werden. 2019 flossen etwa 107 Millionen Euro in Modernisierung und Instandhaltung. Im Zuge der Arbeiten kamen 387 der 760 Wohnungen in den Genuss einer Vollmodernisierung: Die Gebäude erhielten eine energiesparende Wärmedämmung mit neuem Fassadenputz, Geschoss- sowie Kellerdecken wurden gedämmt. Erneuert wurden Dacheindeckungen, Wohnungseingangstüren, Haustüren, Treppengeländer und Fenster. Vielfach hinzu kamen die Sanierung der Bäder und Küchen sowie die Erneuerung der Elektroinstallationen. Parallel wurden Heizungsanlagen ausgetauscht: Gasbefeuerte Brennwertkessel versorgen zukünftig die Wohnungen zentral mit Wärme und Warmwasser. Das hat einen erfreulichen Nebeneffekt für die Mieter: Der Heizwärmebedarf wurde um mehr als 50 Prozent gesenkt – mit positiver Auswirkung auf die Nebenkosten. Auch an anderer Stelle schont Hessens größtes Wohnungsunternehmen die Finanzen seiner Mieter: Die laut Gesetz mögliche Umlage von acht Prozent der Modernisierungskosten auf die Miete wird von der NHW nicht ausgeschöpft. Aufgrund der sozialverträglichen Mietenstrategie sind dies maximal sechs Prozent.



## 20 MASSNAHMEN IN SÜDHESSEN

Im Bereich des Regionalcenters Frankfurt gab es elf Modernisierungsmaßnahmen. Schwerpunkt dort ist die Quartiersentwicklung in Frankfurt-Fechenheim mit Gesamtkosten von 4,21 Millionen Euro für 48 Wohnungen. 2,96 Millionen Euro flossen in eine Quartiersentwicklung in Frankfurt-Höchst mit 32 Wohneinheiten. Im Gebiet des Regionalcenters Offenbach wurden fünf Maßnahmen durchgeführt: Knapp zwei Millionen Euro investierte die NHW in 24 Wohnungen in Langen. Im benachbarten Dreieich waren es 5,5 Millionen Euro für Modernisierungen an drei Standorten der Kommune. Im Bereich des Regionalcenters Wiesbaden, zu dem auch Darmstadt gehört, wurden für vier Vorhaben fast 10,6 Millionen Euro aufgewendet.



## 12 MASSNAHMEN IN NORDHESEN

Auch im Gebiet des Regionalcenters Kassel wurde kräftig investiert: 27 Wohnungen in Dillenburg (Lahn-Dill-Kreis) erhielten für 1,1 Millionen Euro eine Außensanierung. Rund 3,5 Millionen Euro wurden für insgesamt 46 Wohnungen in Fulda eingesetzt. Weitere 12 Wohnungen sanierte die NHW in Lohfelden für rund 1,1 Mio. Euro, in Kassel insgesamt 72 Wohnungen für 1,8 Millionen Euro. Auch Stadtlendorf stand mit 18 Wohnungen für 620.000 Euro auf dem Programm für 2019, ebenso wie zwei Projekte in Marburg mit jeweils sechs Wohnungen (470.000 Euro). •



# GOLD FÜR EIN QUARTIER

ALS ERSTES QUARTIER DER UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT (NHW) ERHÄLT DIE MELIBOCUSSTRASSE IN FRANKFURT-NIEDERRAD DAS DGNB-ZERTIFIKAT IN GOLD FÜR NACHHALTIGKEIT IN ALL IHREN ASPEKTEN.



AUSGEZEICHNET

Wirtschaftsstaatssekretär Jens Deutschendorf, Dr. Christine Lemaitre (Geschäftsführender Vorstand DGNB), Monika Fontaine-Kretschmer (NHW-Geschäftsführerin) und Frankfurts Oberbürgermeister Peter Feldmann enthüllten die Stele in der Melibocusstraße in Frankfurt-Niederrad.



## AUSGEBILDET

Die frisch ausgebildeten DGNB-Consultants gemeinsam mit Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin der NHW (vorne, 2. v. r.), Karin Hendriks, Unternehmensbereichsleiterin Modernisierung/Großinstandhaltung (vorne, 2. v. l.), Jürgen Utz, Abteilungsleiter DGNB Akademie (vorne, l.), und Thomas Kraubitz, Associate Director Büro-Happold Engineering und DGNB Senior Auditor (vorne, r.).

### DIE DGNB-CONSULTANTS DER NHW:

- Wolfgang Becker
- Steffen Brinkmann
- Dennis Hofmann
- Jan Kern
- Matthias Krüger
- Katharina Mayer
- Knut Molitor
- Willi Nöll
- Jens Rohde
- Viktor Scheiermann
- Lars Schneider
- Sven Schubert
- Gregor Steiger

Passivhausstandards bei den Gebäuden, Solarstrom-Anlagen auf den Dächern, die Gemeinschaftsgärten „Essbare Siedlung“, das außergewöhnliche Nachhaltigkeitsprojekt CUBITY, die Förderung der Biodiversität, Anschluss an ein eigenes Nahwärmenetz, ressourcenschonende Mobilitätsangebote wie Car- und Bikesharing: Das Quartier rund um die Melibocusstraße in Frankfurt-Niederrad ist ein Vorzeigebjekt der NHW, wenn es um das Thema Nachhaltigkeit geht. Gekrönt wurde dieses vielfältige Engagement im März 2019 mit einer Gold-Zertifizierung durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). Die Melibocusstraße gehört nun zu einem elitären Kreis, denn deutschlandweit wurden bislang nur vier Quartiere mit Gold und nur ein einziges mit Platin ausgezeichnet.

### SPRUNG IN DIE NEUZEIT GEGLÜCKT

Aber nicht nur die bereits genannten Kriterien waren ausschlaggebend für die Auszeichnung. Hinzu kamen die Qualität des öffentlichen Raums, die energieeffiziente Bauweise, das ausgewogene Verhältnis von freien und versiegelten Flächen sowie die Vielfalt sozialer Aktivitäten. Zudem hat die NHW seit 2015 in der Adolf-Miersch- und der Melibocusstraße 180 Wohneinheiten modernisiert und umgebaut. 25 Wohnungen wurden als Kopfbauten im Passivhausstandard im Neubau ergänzt. Bis jetzt hat der Konzern insgesamt 26 Millionen Euro investiert. Kosten für die DGNB-Zertifizierung: knapp 78.000 Euro. Damit ist der Sprung der Siedlung, ursprünglich in den 1950er Jahren erbaut, in die Neuzeit in jeder Hinsicht geglückt.

### GANZHEITLICHE ÖKOBILANZ ERFORDERLICH

Im Vorfeld der Zertifizierung waren 13 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der NHW zu DGNB-Consultants ausgebildet worden. Sechs von ihnen, alle aus dem Bereich Modernisierung/Großinstandhaltung, hatten seit dem Frühjahr 2018 die Zertifizierung vorbereitet, denn die Prüfkriterien umfassen zahlreiche ökonomische, ökologische, soziokulturelle und technische Punkte sowie Prozessqualitäten. Wie bei der Bewertung von Gebäuden wird auch für die Zertifizierung von kompletten Quartieren eine ganzheitliche Ökobilanz verlangt. Für das Vorhaben war ein DGNB-unabhängiger Auditor beauftragt worden, der für die Durchsicht, Prüfung und Bestätigung aller Unterlagen verantwortlich zeichnete. Aber nicht nur das Quartier hat von der Maßnahme profitiert: Das DGNB-System soll als Planungswerkzeug helfen, qualitative Ansprüche mit einem ganzheitlichen System erfassbar und bewertbar zu machen. Mit den gewonnenen Ideen und Erfahrungen sollen zukünftig Modernisierungsprozesse innerhalb des Wohnungsunternehmens überprüft und weiter optimiert werden. •



*„Im Zuge der DGNB-Zertifizierung der Adolf-Miersch-Siedlung haben wir viel eigenes Know-how aufgebaut, das wir zukünftig bei Bestandsinvestitionen einsetzen werden. Um unserem hohen Anspruch in Sachen Nachhaltigkeit Rechnung zu tragen, haben sich zudem 13 NHW-Mitarbeiter zu DGNB-Consultants ausbilden lassen, davon drei sogar als Auditoren.“*

**Karin Hendriks, Leiterin Unternehmensbereich Modernisierung/Großinstandhaltung**

# KURZ UND GUT:

## SOFTWARE

### TECHNISCHE GEBÄUDEANALYSE



Vom technischen Analyseprogramm „epiqr“ profitieren alle Bereiche, die mit dem Erhalt und der Modernisierung des NHW-Gebäudebestands befasst sind.

Die neue Software „epiqr“ liefert seit 2019 eine objektive Zustandsanalyse der Gebäude und erleichtert die Zusammenarbeit der für Modernisierung und Instandhaltung zuständigen Unternehmensbereiche. Ein Vorteil: „epiqr“ zeigt objektive und vor allem einheitliche Informationen zum technischen Ist-Zustand und zum Sanierungsbedarf – mit wesentlich mehr Parametern als bisher. Es lassen sich rund 50 Gebäudebestandteile differenziert bewerten – von der Fassade übers Treppenhaus bis hin zu Bauteilen wie Fenstern und Türen.

So ist es möglich, verschiedene Szenarien zur optimalen Bestandserhaltung und -aufwertung durchzuspielen. Zudem erstellt die Software eine Gebäudebewertung mit Ranking, die zeigt, welche Liegenschaften erhöhten Sanierungsbedarf haben. Weiteres Plus: eine zahlenbasierte Übersicht über den Erhaltungszustand sowie etwaige Instandhaltungsrückstände. •

## FUNDSTÜCK

### ERNST-MAY-KÜCHE



Außergewöhnlich gut erhaltenes Fundstück: eine original Ernst-May-Küche, entdeckt bei Modernisierungsarbeiten

Bei einer Modernisierung in Frankfurt-Westhausen fanden Mitarbeiter der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt eine Ernst-May-Küche, auch „Frankfurter Küche“ genannt, Urtyp moderner Einbauküchen. Zwischen 1926 und 1930 wurde sie rund 10.000 Mal in Frankfurt verbaut und gilt unter Kunsthistorikern als anschaulicher Vertreter der Moderne. Den Prototyp dieser sechseinhalb Quadratmeter großen Koch-, Spül- und Aufbewahrungsnische hatte die Wiener Architektin Margarete Schütte-Lihotzky 1926 entworfen. Die Küche war Teil des von Ernst May initiierten Bauprogramms „Das Neue Frankfurt“ mit nahezu 15.000 Wohnungen in 21 Siedlungen.



Die 2019 entdeckte Küche ist mit ca. 3,5 Quadratmetern sogar noch kleiner und funktionaler als der Prototyp. Nach Aufbereitung durch einen Restaurator soll sie der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. •

## MODELLPROJEKT ENERGIE-BENCHMARKS



Dr. Monika Meyer  
Geschäftsführerin Institut Wohnen und Umwelt

„Zentrales Thema unserer IWU-Tagung im Mai 2019 war, wie – in Anbetracht gesetzter Klimaziele – der Energieverbrauch in Mehrfamilienhäusern über die energetische Gebäudemodernisierung hinaus im Betrieb minimiert werden kann.“

Dr. Monika Meyer  
Geschäftsführerin  
Institut Wohnen und Umwelt

26 hessische Wohnungsexperten trafen sich zur Präsentation des NHW-Modellprojekts „Energieverbrauchsbenchmarks“, in dessen Mittelpunkt die Ermittlung von Energievergleichswerten stand. Der Unternehmensbereich Modernisierung/Großstandhaltung hatte das Projekt 2017 bis 2019 in enger Kooperation mit dem Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) durchgeführt. Interne Partner waren der Bereich Zentrale Technische Aufgaben (ZTA) und die Medien-Energie-Technik Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft (MET).

Die Aufgabe war ein Novum, da Bedarfswerte von Gebäuden nach erfolgter Modernisierung ermittelt und mit tatsächlichen Verbräuchen in einer Datenbank verglichen wurden. Die Erkenntnis: Um Energie und CO<sub>2</sub> wie zuvor berechnet einzusparen, müssen Mieter darüber aufgeklärt werden, dass sich Wohnbehaglichkeit bei geänderter Bauphysik anders einstellt. •

## WORKSHOP ENERGIEVERSORGUNG DER ZUKUNFT



„Im Rahmen unserer Strategie 2018+ haben wir bereits heute hohe Energiestandards für die Vollmodernisierungs- und Neubauplanungen, die weit über den gesetzlichen Anforderungen liegen“, erläuterte Karin Hendriks.

Dank ihrer Strategie 2018+ verfügt die NHW bei Vollmodernisierung und Neubau über Energiestandards, die weit über den gesetzlichen Anforderungen liegen. Dennoch müssen diese mithilfe des neuen NHW-Nachhaltigkeitskonzepts bis 2050 nochmals getoppt werden. Um Emissionen und Energieverbräuche zu reduzieren, soll die Vollmodernisierungsrate weiter gesteigert und die energetische Qualität kontinuierlich erhöht werden.

In einem Workshop diskutierten Vertreter des Unternehmensbereichs Modernisierung/Großstandhaltung mit vier Ingenieurbüros an konkreten Beispielen, wie die steigenden Anforderungen in der Praxis umzusetzen seien: Was ist technisch überhaupt möglich, wirtschaftlich vertretbar und gleichzeitig solide im Betrieb? Schnell zeichnete sich ab, dass je nach Bestandsart und Standort individuelle Lösungen nötig sind. •



INVESTIERT

# WOHNRAUM FÜR ALLE: GOETHEQUARTIER

*BIS ZUM JAHR 2023 INVESTIERT DIE UNTERNEHMENS-  
GRUPPE 1,4 MILLIARDEN EURO IN DEN NEUBAU.  
RICHTUNGSWEISENDE PROJEKTE ENTSTEHEN IN OFFEN-  
BACH, LANGEN, FRANKFURT-BOCKENHEIM, FRANKFURT-  
PREUNGESHEIM UND ROSBACH.*





Zwischen Berliner Straße, Goethering und Bernardstraße realisiert DIE WOHNKOMPANIE Rhein-Main im Auftrag der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) das Goethequartier. Auf einer lange brachliegenden über 1,8 Hektar großen Gewerbe- und Lagerfläche zwischen Kaiserlei-Kreisel und S-Bahn-Haltestelle „Ledermuseum“ entstehen 327 Mietwohnungen sowie Einzelhandels-, Büro- und Gewerbeflächen. 83 der Wohnungen sind gefördert, 79 davon sind sogar barrierefrei angelegt. Ihr Bau wird mit einem günstigen Darlehen über 8,5 Millionen Euro vom Land Hessen ermöglicht. „Für die Rhein-Main-Region ist Offenbach ein Standort mit wachsender Bedeutung. Hier setzen wir fast ein Fünftel unseres Bauvolumens um“, erläutert Monika Fontaine-Kretschmer, für den Neubau zuständige Geschäftsführerin der NHW, das Engagement.

#### WOHNUNGEN, KITA, HANDEL

Das neue Quartier zeichnet sich durch moderne Blockrandbebauung mit bis zu sieben Geschossen aus. Im begrünten, verkehrsfreien Innenhof entstehen sieben fünfgeschossige Stadtvillen. Die Wohngebäude werden nach gängigem KfW-Standard mit Fernwärmeversorgung errichtet. Großes Plus ist die Infrastruktur: Die nächste S-Bahnstation ist nur 200 Meter vom neuen Wohngebiet entfernt, der Anschluss zur A661 befindet sich in unmittelbarer Nähe. Fertigstellung und Bezug des ersten und zweiten Bauabschnitts mit insgesamt 227 Wohnungen sind für die erste Hälfte 2020 geplant. Der dritte Abschnitt mit nochmals 100 Wohnungen nebst Verbraucher-Markt und Kindertagesstätte soll Ende 2020 bezugsfertig sein. Besonders innovativ und ressourcenschonend: Das Supermarktdach dient der Kita zum Teil als Freifläche. Parkplätze sind in zwei Tiefgaragen untergebracht. >>>



*„Unser Ziel ist, dass jede und jeder in Hessen eine Wohnung zu einem angemessenen Preis finden kann. Dazu wird die Landesregierung das umfassendste Maßnahmenpaket auflegen, das es in Hessen je gegeben hat. Bis 2024 stellen wir 2,2 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau bereit. Das entspricht 22.000 Wohnungen für 66.000 Menschen. Der Bestand der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) soll auf mindestens 75.000 Wohnungen anwachsen.“*

Tarek Al-Wazir  
Hessischer Minister für Wirtschaft,  
Energie, Verkehr und Wohnen



*Für den Unternehmensbereich Akquisition, Projektentwicklung & Vertrieb war 2019 ein äußerst erfolgreiches Jahr. Die Erwartungen wurden in allen drei Fachbereichen deutlich übertroffen. So hat der FB Akquisition & Projektentwicklung Einkäufe in Summe von ca. 300 Mio. Euro für insgesamt ca. 1.450 WE realisiert.*

*Der Bestandsimmobilienvertrieb lag mit 565 WE für 30,52 Mio. Euro deutlich über den Erwartungen. Mit Blick auf das strategische Ziel des Wachstums konnten schon im Berichtsjahr mehrere Bestandsankäufe getätigt werden; insbesondere zum Jahresende der Ankauf von rd. 1.000 Wohnungen in Mittelhessen. Auch der Neubauvertrieb hat mit 53 Verkäufen für rd. 27,8 Mio. Euro ein hervorragendes Ergebnis erzielt.*

**Peter Klarmann**  
Leiter Unternehmensbereich Akquisition,  
Projektentwicklung & Vertrieb

### MODERATE MIETEN

Anfang August 2019 feierten die Geschäftsführerinnen der beteiligten Unternehmen, Iris Dilger (DIE WOHNKOMPANIE) und Monika Fontaine-Kretschmer (NHW), mit Tarek Al-Wazir, Hessischer Wohnungsbauminister und Aufsichtsratsvorsitzender der NHW, sowie Offenbachs Oberbürgermeister Dr. Felix Schwenke Richtfest im Goethequartier. Alle hoben den Wert des Projekts für den Wohnungsmarkt in der Metropolregion hervor. Al-Wazir betonte, wie wichtig es sei, Wohnungen zu angemessenen Preisen anbieten zu können. Mit der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt als mehrheitlich landeseigenem Wohnungsunternehmen habe man einen starken Partner an der Seite.

### DER STANDORT OFFENBACH BOOMT

Dr. Felix Schwenke verwies auf die im Goethequartier entstehende Infrastruktur – „ein attraktives Wohnquartier, wie wir es uns in Offenbach wünschen“. Gerne unterstütze die Stadtverwaltung derartige Bauvorhaben. Besonders willkommen sei die Nassauische Heimstätte, da sie für bezahlbare Mieten für ein breites Bevölkerungsegment Sorge. Iris Dilger zeigte sich überzeugt, dass das Goethequartier auch einen signifikanten Beitrag zur Stadtentwicklung leisten werde: als Aushängeschild und markantes Zeichen am westlichen Stadteingang – mit eigenständiger Identität. ●



Ein Projekt mit besonders attraktiver Architektur: Das Goethequartier besticht durch eine geschlossene Blockrandbebauung mit sieben Stadtvillen im Inneren.

53  
/Doppel- und  
Reihenhäuser



## #LANGENER WIESEN

Im Juli 2019 war Richtfest für die 53 energieeffizienten Doppel- und Reihenhäuser der Langener Wiesen, die die NHW im Langener Neubaugebiet Belzborn baut. 8.500 Quadratmeter Wohnfläche, zugeschnitten auf die Bedürfnisse junger Familien, sind Ende 2020 bezugsbereit. •

121  
/Wohnungen



## #DA VINCI GARTEN

121 Wohnungen und eine Kita entstehen in Frankfurt-Bockenheim, von der NHW schlüsselfertig von Instone Real Estate erworben. Das Land Hessen unterstützt den entstehenden sozial gemischten, bezahlbaren Wohnraum mit rund fünf Millionen Euro aus dem Kommunalinvestitionsprogramm. •

76  
/Wohnungen



## #MELAGÄRTEN

Die NHW baut in Frankfurt-Preungesheim: In der Boskoopstraße entstehen drei Baukörper mit 24 Zwei-, 39 Drei- und 13 Vier-Zimmer-Wohnungen – alle im Passivhausstandard, 16 davon barrierefrei zugänglich. Das rund 8.150 Quadratmeter große Grundstück gehört zum „Frankfurter Bogen“. •

66  
/Mietwohnungen



## #SANGZEILEN

66 frei finanzierte Mietwohnungen baut die NHW im Neubaugebiet „Die Sang“ in Rosbach v. d. Höhe. Die Wohnungen verteilen sich auf drei Häuserzeilen, die für alle Altersstrukturen geeignet und besonders attraktiv für Familien sind. Im Frühjahr 2020 sollen sie fertig für den Einzug sein. •

BEGEHRT

# JUSTITIA WIRD KREATIV

*EINE INNERSTÄDTISCHE QUARTIERSENTWICKLUNG HAT  
UNTERSCHIEDLICHE ZIELGRUPPEN IM VISIER UND  
BIETET RAUM FÜR IDEEN: DAS ALTE GERICHT IN  
WIESBADEN, ZENTRUMSNAH GELEGEN, WANDELT  
SICH ZUM BEGEHRTEN STADTVIERTEL.*

Ein Gebäude mit Historie und Atmosphäre: Tobias Bundschuh (l.), NHW-Servicecenterleiter Wiesbaden, mit Dominik Hofmann, heimathafen-Gründer und Geschäftsführer, auf den Stufen des Alten Gerichts Wiesbaden



„Im alten Gerichtsgebäude warten drei Etagen mit einem einmaligen Ambiente auf uns, von denen aus wir gemeinsam mit vielen anderen Wiesbadenern frischen Wind und neue Ideen in unsere Stadt bringen möchten.“

Dominik Hofmann, heimathafen

Wo einst ehrwürdig Recht gesprochen wurde, entsteht derzeit ein vielfältiges Quartier mit Potenzial. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) saniert umfassend das citynahe denkmalgeschützte ehemalige Gerichtsgebäude in Wiesbaden. Das Projekt ist Teil einer umfangreichen Quartiersentwicklung, bei der durch Neubauten und behutsame Altbau-Sanierung das einstige Gerichtsviertel aufgewertet wird. Das Bauen an einem derart geschichtsträchtigen Ort erfordert Fingerspitzengefühl und stellenweise auch das Einbeziehen alter Mauerreste – später ein schöner Hinweis auf die Historie.

„RAUM VON VIELEN FÜR VIELE“

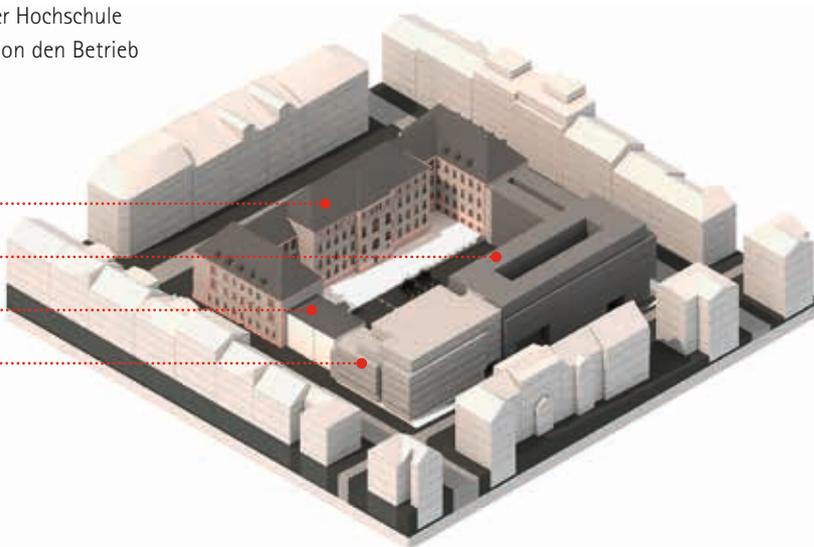
Es entstehen dort Mietwohnungen und eine Gewerbefläche von rund 1.800 Quadratmetern. Letztere wird die heimathafen GmbH & Co. KG anmieten und als „Coworking Space & Café“ anbieten. Als Raum „von vielen für viele“ steht die Fläche dann für neues Arbeiten sowie Events für Kreative, Gründer und sozial Engagierte zur Verfügung. Die heimathafen-Geschäftsführer Dominik Hofmann und Albrecht von Schnurbein sind fest entschlossen, den drei Etagen mit einmaligem Ambiente im alten Gerichtsgebäude, aber auch dem ringsherum entstehenden Quartier, erneut Leben einzuhauchen. Denn: Die spannende Mischung aus Wohnen und Kreativszene schaffe eine vollkommen neue Milieu-Harmonie. Zudem setze sie neue Akzente in der Landeshauptstadt – auch beeinflusst vom Neubau der Hochschule Fresenius direkt nebenan, die schon den Betrieb aufgenommen hat.

MIETWOHNUNGEN  
UND STUDENTEN-APPARTEMENTS

Die NHW hatte das Alte Gericht 2016 vom Land Hessen erworben. Auf dem Gelände zwischen Moritz-, Oranien-, Albrecht- und Gerichtsstraße entstehen im alten Gebäudetrakt sowie im direkt angrenzenden Beamtenwohnhaus neben den Flächen für den heimathafen 48 Mietwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 3.800 Quadratmetern. Zudem errichtet Hessens größtes Wohnungsunternehmen auf dem gleichen Areal in der Moritzstraße 109 bezahlbare All-inclusive-Studenten-Appartements, bis zu 25 Quadratmeter groß, mit schneller digitaler Infrastruktur und bereits teilmöbliert. Gesamtwohnfläche: rund 2.700 Quadratmeter. Das Gebäude wird über Fernwärme mit Energie versorgt. In der darunterliegenden Tiefgarage sind 97 Parkplätze vorgesehen, auch für die künftigen Mieter im Alten Gericht. Die Grundsteinlegung fand im Februar 2019 statt, das Richtfest im Januar 2020, die Fertigstellung ist für Herbst 2020 geplant. Beide Anlässe nutzte auch Wirtschaftsminister Al-Wazir, um sich vor Ort über den Fortgang des Projekts zu informieren. •

Ein gutes Beispiel für die Umsetzung eines modernen Mixed-Use-Gedankens: Hochschule, studentisches Wohnen, Gründerzentrum, Tiefgarage – und alles fußläufig zum Zentrum

- ALTES GERICHT
- HOCHSCHULE FRESENIUS
- BEAMTENWOHNHAUS
- STUDENTISCHES WOHNEN



# FRÜHER INDUSTRIE – BALD IDYLLE

DAS SCHÖNHOF-VIERTEL IN FRANKFURT-BOCKENHEIM: AUF DEM EHEMALIGEN SIEMENSGELÄNDE UND ANGRENZENDEN GRUNDSTÜCKEN ENTSTEHT EIN LEBENDIGES QUARTIER MIT WOHNUNGEN, PARK, KITA, STUDENTENHOSTEL UND – ALS NOVUM – EINER HYBRIDSCHULE.



SCHÖNHOF-VIERTEL IN ZAHLEN:



**140.000** m<sup>2</sup>  
großes Gelände



**2.000** WE  
insgesamt



**30** %  
gefördert



**28.000** m<sup>2</sup>  
Park mit Stadtplatz

**V**erwaltungsgebäude, Produktionshallen, Parkplätze, brachliegende Areale: Das Schönhof-Viertel entsteht dort, wo jahrelang Gewerbe und Industrie angesiedelt waren. In enger Kooperation realisieren die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) und der börsennotierte Wohnungsentwickler Instone Real Estate dieses Projekt auf dem ehemaligen Siemens-Areal und zugekauften Grundstücken im Frankfurter Stadtteil Bockenheim. Beide streben mit einem großen Spektrum an Baukörpern eine hohe architektonische Vielfalt und Qualität an. Geplant ist ein Mix aus 30 Prozent geförderten Wohnungen, frei finanzierten Miet- sowie Eigentumswohnungen. Der Abriss startete 2019, erste Bauanträge wurden eingereicht, 2024 soll das Schönhof-Viertel fertig sein.

### EUROPAWEITER ARCHITEKTEN-WETTBEWERB

Mit einem europaweiten Architekten-Wettbewerb bereiteten die Projektpartner in Abstimmung mit der Stadt Frankfurt am Main die Bebauung der ersten beiden Baufelder vor. Im März 2019 fiel die Wahl der Jury für das Baufeld der NHW auf das Stuttgarter Büro Ackermann + Raff sowie auf Menges Scheffler Architekten aus Frankfurt am Main für das Instone-Baufeld. Bei einem Nachbarschaftsfest wurden die Entwürfe der Öffentlichkeit vorgestellt.

### HYBRIDSCHULE: NHW BETRITT NEULAND

Gegenstand des Wettbewerbs: eine Planung für das künftige Zentrum. Dieses verbindet die insgesamt rund 2.000 Wohnungen umfassenden Quartiere im Osten und Westen des Viertels. Mit seinen beiden Gebäudekörpern und dem Quartiersplatz dazwischen bildet es das städtebauliche Rückgrat des Schönhof-Viertels. Die Lösungsvorschläge reichten von aufgelösten Blockrandstrukturen bis hin zu Megastrukturen, die die Gebäude verbinden und sogar den Quartiersplatz überbauen. Die NHW bebaut das südlich des zentralen Platzes gelegene Areal und betritt damit Neuland, denn sie realisiert dort mit der Stadt Frankfurt die erste horizontal gemischte Hybridschule Deutschlands: In den beiden unteren Geschossen entstehen eine Grundschule samt Sporthalle, in den Geschossen darüber Wohnungen.

### INSTONE REALISIERT NAHVERSORGUNG

Im nördlich des zentralen Platzes gelegenen Gebäude wird Instone die Nahversorgung des neuen Quartiers sicherstellen: Supermärkte, Einzelhandel, Gastronomie, ebenso Arztpraxen oder Büros, eine Kindertagesstätte im Innenbereich. Die restlichen Flächen bleiben dem Wohnen vorbehalten. Die gemischte Nutzung spiegelt sich auch in der heterogenen Gebäudestruktur wider.

### PARK IM ZENTRUM

Parallel entsteht in den nächsten Jahren auf 28.000 Quadratmetern ein Park mit Stadtplatz. Diese ‚Grüne Mitte‘ liegt im Zentrum des Schönhof-Viertels. Im Rahmen eines weiteren Wettbewerbs hatte sich eine interdisziplinär besetzte Jury einstimmig für den Entwurf des Büros BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten ausgesprochen. •



*„Ich bin überzeugt davon, dass das Schönhof-Viertel als familienfreundliches Wohnquartier mit hoher Aufenthaltsqualität auch in städtebaulicher Hinsicht neue Maßstäbe setzen wird. Bei der Quartiersmitte ist mir besonders wichtig, dass die Erdgeschosse belebt werden. Die Geschäfte und Restaurants tragen dazu ebenso bei wie die neue Schule am zentral gelegenen Quartiersplatz. Sie soll ein Mittelpunkt im neuen Quartier werden.“*

Mike Josef  
Planungsdezernent der Stadt Frankfurt am Main



*„Alle zwölf Entwürfe waren sehr interessant, gut durchdacht und in ihrer Vielfalt äußerst ungewöhnlich.“*

Dr. Constantin Westphal  
Geschäftsführer der Unternehmensgruppe  
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt



*„Genau das haben wir uns von diesem Wettbewerb erhofft: Eine breite Palette an Ideen und Planungen, unter denen das Preisgericht zwei Siegerentwürfe gekürt hat. Ihnen kommt nun eine bedeutende Aufgabe zu, setzen sie doch den architektonischen Maßstab für das Schönhof-Viertel.“*

Ralf Werner  
Instone-Niederlassungsleiter Rhein-Main



Abriss von Wohngebäuden aus den 1950er Jahren in Hanau: Hier entstehen 156 Wohnungen, 30 davon gefördert, mit 10.500 Quadratmetern Wohnfläche.

#### HANAU: HAHNENSTRASSE

In Hanau baut die NHW zwischen Hahnenstraße, Französischer Allee, Karl-Röttelberg-Straße und Gärtnerstraße zwölf neue Gebäude mit 156 Mietwohnungen, 30 davon gefördert, sowie drei Gewerbeeinheiten. Sie ersetzen 98 Wohneinheiten von 1953 und 1954, deren Bausubstanz wirtschaftlich nicht mehr verwertbar war. Durch den Neubau wird die Wohnfläche fast verdoppelt: von rund 4.670 auf knapp 10.500 Quadratmeter. •



#### FRANKFURT-GRIESHEIM: WALDSCHULBOGEN

Preisgünstige, überwiegend geförderte 63 Mietwohnungen mit außergewöhnlichen Zuschnitten und guter Anbindung entstehen in der Waldschulstraße und Mainzer Landstraße in Frankfurt-Griesheim. 3.050 Quadratmeter Grundstücksfläche ermöglichen 4.300 Quadratmeter Wohnfläche. Die Investition beträgt rund 19,6 Millionen Euro. Baubeginn ist im Dezember 2019, Fertigstellung Ende 2021. •

#### FRANKFURT-NIEDERRAD: HAHNSTRASSE

#### FRANKFURT-NIEDERRAD: HAHNSTRASSE

In der Hahnstraße 46-48 im Lyoner Quartier baut die NHW sechs Mehrfamilienhäuser mit 203 Wohnungen, 30 Prozent davon gefördert. Wohnfläche: 15.000 Quadratmeter. Dem Planungskonzept der Stadt Frankfurt entsprechend soll durch Hof- und Blockbildung die veraltete Solitärstruktur der ehemaligen Bürostadt aufgelöst werden. Fertigstellung: 2022 •

### Neubau

#### FRANKFURT-BORNHEIM: FREILIGRATHSTRASSE

54 frei finanzierte Wohnungen mit 4.509 Quadratmetern Wohnfläche entstehen in der Freiligrathstraße. In eine barrierefreie Erdgeschosswohnung wird eine inklusive Wohngemeinschaft für junge Menschen mit und ohne Behinderung einziehen. Kooperationspartner der NHW ist die Lebenshilfe Frankfurt am Main e.V. Das Gebäude entsteht als urbanes „Hofhaus“ mit einem offenen, begrünten Hof. Fertigstellung: 2021 •



# BAUEN UND KAUFEN

WO BAUREIFE GRUNDSTÜCKE VORHANDEN SIND, LAGE UND INFRASTRUKTUR STIMMEN, BAUT DIE UNTERNEHMENSGRUPPE. AUCH AUF EIGENEN FLÄCHEN MIT BESTANDSBAUTEN, DIE NICHT MEHR ZU SANIEREN SIND. DER ERWERB SCHLÜSSELFERTIGER OBJEKTE IST EBENFALLS EINE OPTION.

Schlüssel-  
fertiger  
Ankauf

## HANAU: ANKAUF IN DER CITY

Die NHW hat schlüsselfertig 190 Wohnungen in der Brüder-Grimm-Straße 32-34 erworben. Der Verkäufer errichtet auf dem rund 1,4 Hektar großen Grundstück in zentraler Lage drei Gebäude mit 153 frei finanzierten und 37 geförderten Wohnungen sowie ein Parkdeck mit 156 Pkw-Stellplätzen und 40 Außenstellplätzen. Fertigstellung: Ende 2021 •



## GIESSEN: SCHLÜSSELFERTIG ERWORBEN

Hessens größtes Wohnungsunternehmen hat 2019 in der Universitätsstadt Gießen einen Vertrag zum schlüsselfertigen Ankauf von 100 frei finanzierten und 44 geförderten Wohnungen sowie einer Kita beurkundet. Sie entstehen auf drei Baufeldern mit mehr als 14.000 Quadratmetern Fläche auf dem Gelände des ehemaligen US-Depots auf dem Areal „Am Alten Flughafen“. Die Fertigstellung ist für Sommer 2021 geplant. •



## OFFENBACH: KAUF AM KAISERLEI

205 Wohnungen in Offenbach-Kaiserlei hat die NHW schlüsselfertig gekauft. Die Wohnungen, 34 davon gefördert, werden in unmittelbarer Nähe des 2016 erworbenen Goethequartiers sowie unweit des bereits fertiggestellten Projekts heimathafen errichtet. Neben circa 14.400 Quadratmetern Wohn- und 340 Quadratmetern Gewerbefläche gibt es rund 110 Tiefgaragenplätze. Fertigstellung: 2022 •

# KURZ UND GUT:

## GRUNDSTÜCKSKAUF PLATZ FÜR 30 WOHNUNGEN



Frankfurt-Niederrad: Ab 2021 entstehen hier 30 neue bezahlbare Wohnungen, mindestens ein Drittel davon gefördert.

Im Zuge der Schaffung weiteren Wohnraums plant die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) die Erweiterung ihrer Bestände in der Adolf-Miersch-Siedlung, Frankfurt-Niederrad. 2019 hat Hessens größtes Wohnungsunternehmen daher ein Grundstück mit rund 1.100 Quadratmetern Fläche in der Melibocusstraße 48 von einer privaten Erbengemeinschaft erworben. Zur Arrondierung sollen weitere rund 230 Quadratmeter von der Stadt Frankfurt am Main hinzukommen.

Die Planung: Voraussichtlich ab 2025 werden in zwei Wohngebäuden 30 neue bezahlbare Wohnungen entstehen, mindestens ein Drittel der Wohneinheiten soll gefördert sein. Hinzu kommen 20 Tiefgaragenplätze. Das bereits leer stehende kleine Bestandsgebäude auf dem Grundstück der Eigentümergemeinschaft wird rückgebaut. Die Gesamtinvestitionen für das Vorhaben betragen rund 11,5 Millionen Euro. •

## FLÄCHENERWERB 1,2 HEKTAR IN OFFENBACH



Im rund 1,2 Hektar großen „Liebigquartier“ in Offenbach plant die NHW den Bau von rund 300 Wohnungen, 30 Prozent davon gefördert.

In Offenbachs bester Citylage hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) das Post-Gelände zwischen Marienstraße, Liebigstraße, Darmstädter Straße und Hohe Straße erworben, auch bekannt als „Liebigquartier“. Auf dem rund 1,2 Hektar großen Areal plant das Wohnungsunternehmen den Bau von rund 300 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 23.000 Quadratmetern, 30 Prozent davon gefördert.

Neben Wohnungen werden eine Kindertagesstätte, eine Einzelhandelsfläche sowie eine Tiefgarage mit über 230 Plätzen Teil des Ensembles sein. Durch den Anschluss an das Fernwärmenetz wird KfW-Effizienzhaus-55 erreicht. Derzeit stellt die Stadt Offenbach das Baurecht her. Möglicher Baubeginn könnte dann 2021 sein. Parallel bearbeitet die NHW mit dem Goethequartier, dem Goethering und dem GustavsHof drei weitere Offenbacher Immobilienprojekte. •



## BABENHAUSEN FAMILIENWOHNEN



Reimund Kaleve  
Leitung Akquisition  
und Projektentwicklung

„*Ein Projekt mit Potenzial:  
Wir festigen den Standort und  
erweitern unser Angebot an  
familiengerechten bezahlbaren  
Wohnungen.*“

Reimund Kaleve  
Leitung Akquisition  
und Projektentwicklung

Der Bestand der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) wächst auch in Babenhausen (Landkreis Darmstadt-Dieburg). 2019 wurde der Vertrag zum Ankauf und Umbau von 116 Wohnungen in der ehemaligen US-Kaserne an der Aschaffenburger Straße unterzeichnet. Nach dem Umbau werden ab Mitte 2020 voraussichtlich 140 bezahlbare, familienfreundliche Wohnungen zur Verfügung stehen. Verkäufer ist die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH, bestehend aus der Revikon GmbH aus Gießen, der Aumann GmbH aus Babenhausen sowie der Stadt Babenhausen.

Die Gesamtinvestition beläuft sich auf rund 27 Millionen Euro. Mit diesem Projekt erweitert die NHW auftragsgemäß ihr Portfolio an familiengerechten Wohnungen. •

## FORWARD DEAL FÜR SINGLES: CUBUS 130



Im ehemaligen Wohnheim in Niederrad sollen bis Ende 2020 137 Appartements entstehen.

Im Rahmen eines Forward Deals hat Cube Real Estate ein Wohngebäude in der Goldsteinstraße, Frankfurt-Niederrad, an die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) verkauft. In dem ehemaligen Wohnheim sollen bis Ende 2020 auf einer Fläche von circa 3.770 Quadratmetern 137 Appartements entstehen. Im Rahmen des Nachhaltigkeitskonzepts von Cube Real Estate und NHW wird für das Gebäude der KfW-Effizienzhaus-55 umgesetzt.

Die architektonische Vielfalt spiegelt sich bereits in der Fassade wider. Die Appartements ergänzen das NHW-Angebot in Frankfurt um Wohnungen für spezielle Zielgruppen wie junge Berufseinsteiger von außerhalb, Studenten und Arbeitnehmer mit befristeten Arbeitsverträgen. Das Projekt kommt der erhöhten Nachfrage solcher Einpersonenhaushalte am Wirtschaftsstandort Frankfurt nach. •

## GUSTAVSHOF BAUEN IN OFFENBACH



Beim ersten Spatenstich (v. l. n. r.): Sozialdezernentin Sabine Groß, Baudezernent Paul-Gerhard Weiß, Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal, Leitender Geschäftsführer Dr. Thomas Hain sowie Wirtschafts- und Wohnungsbauminister Tarek Al-Wazir

Ein weiteres NHW-Bauprojekt entsteht in Offenbach: der GustavsHof in der Gustav-Adolf-Straße, mitten im gründerzeitlichen Senefelderquartier. Von Bestandsgebäuden umgeben, wird dort in zweiter Reihe auf knapp 6.800 Quadratmetern sehr aufgelockert bebaut. 70 bezahlbare Mietwohnungen, acht davon gefördert, verteilen sich auf sechs Gebäude mit einer Gesamtwohnfläche von knapp 5.600 Quadratmetern, großzügig von Wegen, Grün- und Spielflächen durchzogen.

Die Wohnungsgrößen: zwischen 37 und 105 Quadratmetern. Die vier- und fünfgeschossigen Gebäude sind als KfW-Effizienzhaus-55 konzipiert und werden mit Fernwärme versorgt. Tarek Al-Wazir, Hessischer Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, Offenbachs Baudezernent Paul-Gerhard Weiß, Sozialdezernentin Sabine Groß sowie die NHW-Geschäftsführer Dr. Thomas Hain und Dr. Constantin Westphal setzten gemeinsam den ersten Spatenstich. •

## NEUBAU AUS ALT MACH NEU



Servicecenterleiter Tobias Bundschuh und Kundenbetreuerin Kristina Reuter überreichten dem Ehepaar Behija und Wolfgang Becker die Schlüssel zum neuen Zuhause im Häherweg 3.

Zwei neue Gebäude stehen jetzt im Alemannenweg, Unterliederbach, an der Stelle, an der 2015 zwei Altbauten aus den 1950er Jahren abgerissen werden mussten. Mieter, die die Bauzeit in NHW-Übergangswohnungen verbrachten, kehrten gerne zurück in ihre „neue alte“ Wohnung – mit mehr Komfort, besserem Zuschnitt und weiterhin bezahlbarer Miete. So auch im Häherweg in Wiesbaden-Kohlheck: Alte und neue Mieter zogen 2019 in schicke Neubauwohnungen, nicht vergleichbar mit den Vorgängerbauten an gleicher Stelle.

Der Anteil des geförderten Wohnraums ist dort mit 36 Prozent jetzt sogar höher, der energetische Standard über dem Durchschnitt. Energieeffizient sind auch acht Neubauten mit je vier Wohnungen in der Vatterstraße in Frankfurt-Riederwald. Sie ergänzen den Bestand: Wie ein Satellit werden sie hinsichtlich Heizung und Warmwasser von den Bestandsgebäuden mitversorgt. •

## SOLITÄRGEBÄUDE „4 SOLOS“ AUF DEM MARKT



In Neu-Isenburg entstehen vier Solitärgebäude mit 56 Eigentumswohnungen: die „4 SOLOS“.

„4 SOLOS“ – unter diesem Namen baut die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) in der Thomas-Reiter-Straße im attraktiven Neu-Isenburger Neubaugebiet Birkengewann vier Solitärgebäude mit je 14 Eigentumswohnungen: 16 Zwei-Zimmer-, 24 Drei-Zimmer- sowie 16 Vier-Zimmer-Wohnungen, zwischen 40 und 108 Quadratmeter groß, mit Balkon, Dachterrasse oder Terrasse mit Gartenanteil. Eine beeindruckende Aussicht bieten vier Penthouse-Wohnungen.

Die Lage ist zentral, dennoch ruhig und naturnah, die Wohnungen bieten optimale Raumnutzung, die Infrastruktur ist hervorragend. Die Fertigstellung ist für 2022 geplant, der Vertrieb startete 2019 – mit Kinderbonus als zusätzlichem Anreiz. Neben anderen Wohngebäuden entstehen Supermärkte und eine Kita. Ebenso sind großzügige Grünflächen geplant, zum Teil als Parkanlagen mit Spielmöglichkeiten. •

## FRÜHER: VERSORGUNGSAMT CHANCE FÜR DIE SÜDSTADT



Die NHW baut auf dem Grundstück des ehemaligen Versorgungsamts in Kassel 335 Wohnungen, Einzelhandel und einen Quartiersplatz.

Das Areal des ehemaligen Versorgungsamts in der Frankfurter Straße und ein Nachbargrundstück in der Rembrandtstraße bieten viele Chancen für eine lebendige Entwicklung der Kasseler Südstadt. Wie diese aussehen könnte, war Thema einer Bürgerwerkstatt, zu der die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) eingeladen hatte. Sie beabsichtigt, ab 2022 an dieser Stelle rund 335 moderne, barrierefreie und bezahlbare Wohnungen zu bauen, 30 Prozent davon gefördert.

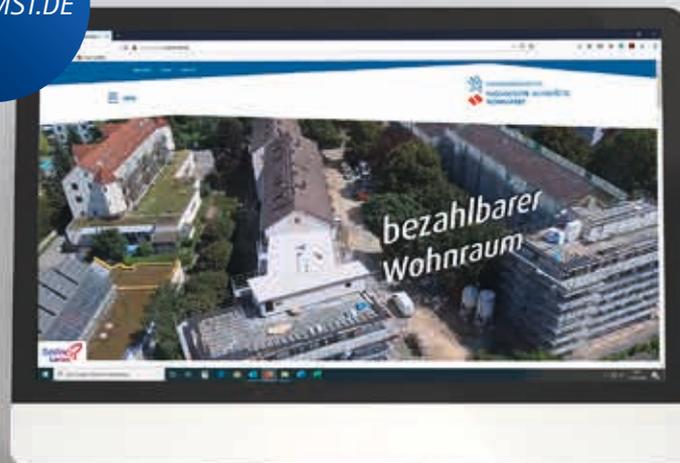
Im interaktiven Workshop brachten rund 60 Teilnehmer an Thementischen, Ideenwänden und im begehbaren Modell ihre Anregungen ein, nahmen auch kritische Themen wie Verkehrsbelastung auf. Besonders gewünscht: ein Bürgertreff oder ein Quartiersplatz. •

# NHW IM WEB

*2019 WAR FÜR 71,7 PROZENT ALLER DEUTSCHEN DAS INTERNET DIE AM ZWEITHÄUFIGSTEN GENUTZTE INFORMATIONSQUELLE. DAS TRIFFT BESONDERS FÜR DEN BEREICH DER HAUS- UND WOHNUNGSSUCHE ZU, ABER AUCH FÜR DIE RECHERCHE NACH DIENSTLEISTERN IM B2C- UND B2B-SEGMENT.*

Für die Bedürfnisse aller relevanten Zielgruppen hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt bestehende Webauftritte aktualisiert, neue erarbeitet und online gestellt. Egal ob es sich um die individuelle Wohnungssuche, die Stadt- und Bauland-Entwicklung von Kommunen, die branchenweit aktive Klimainitiative 2050 oder den Startup-Accelerator hubitation handelt - alle Informationen sind praxisnah und anschaulich gestaltet sowie schnell verfügbar. 2019 neu hinzugekommen: Twitter •

NAHEIMST.DE





WOHNEN-IN-DER-MITTE.DE



NHPS-STADTENTWICKLUNG.DE



IW2050.DE



HUBITATION.DE



BAULAND-OFFENSIVE-HESSEN.DE



TWITTER

## INTEGRIERT



„Seit Mitte 2019 haben wir intensiv am Konzept für die Stadterneuerung in Bebras nordwestlicher Kernstadt und dem Göttinger Bogen gearbeitet. Bei mehreren Veranstaltungen waren auch die Bürger intensiv eingebunden. Das mittlerweile von uns fertiggestellte Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) dient als Drehbuch für alle Maßnahmen und wurde Mitte März 2020 dem hessischen Wirtschaftsministerium zur Prüfung vorgelegt. Frühestens im Mai kann dann das Bebraer Parlament über die Umsetzung entscheiden.“

Dominikus-Hyazinth Stein, Projektleiter ProjektStadt

# STRATEGIEN FÜR KOMMUNEN

*INTEGRIERTE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSKONZEPTE (ISEKS) UND INTEGRIERTE KOMMUNALE ENTWICKLUNGSKONZEPTE (IKEKS) SIND BEI KOMMUNEN GEFRAGTE PLANUNGS- UND STEUERUNGS-INSTRUMENTE MIT PASSGENAUEN ENTWICKLUNGSSTRATEGIEN FÜR DIE FÖRDERGEBIETE.*

## 90

*Bürgerbeteiligungen  
insgesamt*

## 45

*Bürgerbeteiligungen  
in Verbindung mit 19 ISEKs*

## 186

*öffentlichkeitswirksame  
Veranstaltungen*

*(z. B. Bürgerbeteiligungen, Tagungen,  
Messen, Events, Experten-Workshops und  
Standortbesuche mit hochrangigen  
Vertretern aus Politik und Wirtschaft)*

**D**as Engagement von Bürgern, Institutionen und Interessensgruppen ist auch bei den 2019 abgeschlossenen und gestarteten ISEKs und IKEKs, bei denen die ProjektStadt Kommunen in Hessen, Thüringen und weiteren angrenzenden Bundesländern begleitet und berät, ein zentraler Faktor. Kommunalpolitische Entscheidungen erhalten so ein solides Fundament für die Umsetzung der erarbeiteten Konzepte. Es folgen einige Beispiele aus dem Berichtsjahr.

### *BEBRA: NEUER SCHWUNG FÜR DIE KERNSTADT*

Ende 2018 wurde Bebra ins Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Die Förderperiode erstreckt sich bis 2028. Im April 2019 beauftragte die Kommune die ProjektStadt mit der Erstellung eines ISEKs für die Bereiche „Göttinger Bogen“ und „Nordwestliche Kernstadt“. Das Ziel: die ehemalige Eisenbahner-Stadt städtebaulich neu strukturieren und die Wohn- und Lebensverhältnisse nachhaltig verbessern. Der Startschuss für das öffentliche Beteiligungsverfahren fiel im Sommer. Im Rahmen von zwei Stadtteil-Spaziergängen definierten Bürger und Planer die Stärken und Schwächen der Quartiere. Es fanden Haushaltsbefragungen statt, gekoppelt an ein digitales Beteiligungstool, eine Perspektivenwerkstatt, Schlüsselgespräche mit örtlichen Stakeholdern, Experten-Workshops zu den Themen Verkehr und Soziales sowie eine Ergebniswerkstatt. Der ISEK-Bericht wird Ende März 2020 dem Ministerium vorgelegt, parallel wird das Quartiersmanagement ausgeschrieben, damit die Umsetzung der Maßnahmen zeitnah erfolgen kann.



## WÖLLSTADT: ISEK IN DER WETTERAU

Der Wöllstädter Ortsteil Nieder-Wöllstadt wurde 2018 in das Förderprogramm „Aktive Kernbereiche in Hessen“ aufgenommen. Der Ort verfügt über große, oft denkmalgeschützte Höfe, die sich als Standorte für individuelle Wohn- und Arbeitsräume sowie zur kommunalen Nutzung eignen und Identitätsstifter sind. Aufgrund der Entlastung durch eine neue Umgehungsstraße sowie der sehr guten ÖPNV-Anbindung nach Frankfurt eröffnen sich Perspektiven für die Entwicklung als Wohn- und Arbeitsstandort. Aktuell fehlen in der Wetterau-Gemeinde öffentliche Räume mit Aufenthaltsqualität, die landwirtschaftliche Nutzung in den Hofanlagen reduziert sich zunehmend und die ehemalige B3 als Ortsdurchgangsstraße dominiert das Stadtbild. Ziele sind daher die Wiederbelebung des Ortskerns, die vielfältige Nutzung der historischen Höfe entlang der Hauptstraße für Wohnen, Gewerbe, Gastronomie und soziale Infrastruktur; die Verlagerung des Rathauses in einen denkmalgeschützten Hof; die Stärkung der innerörtlichen Versorgungsstruktur bei fußläufiger Erreichbarkeit; die Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes sowie das Schaffen von Aufenthaltsflächen im öffentlichen Raum. •



## EBEBEBEN: ISEK MIT BLICK AUF DIE BUGA

Seit Anfang der 1990er Jahre ist die ProjektStadt als Sanierungsträger im thüringischen Ebeleben tätig. Im Fokus: die Entwicklung des Stadtzentrums. Seit geraumer Zeit fordert das Thüringer Landesverwaltungsamt ein gesamtstädtisches Konzept – auch im Hinblick auf die Tatsache, dass die Kommune im Kyffhäuserkreis Außenstandort der BUGA 2021 in Erfurt sein wird. 2019 hat die ProjektStadt das ISEK-Auswahlverfahren für sich entschieden. Zeitgleich startete das Team mit Stärken-Schwächen-Analyse (SWOT), Leitbild, gesamtstädtischem Konzept für alle Orts-/Stadtteile und teilräumlichem Entwicklungskonzept für das Stadtzentrum als Sanierungsgebiet. Geplant sind Veranstaltungen mit Bauausschuss und Gästen, Bürgerbeteiligung, persönliche und digitale Ansprache. Meilensteine sind Arbeitsrunden für die Konzeptionen Gesamtstadt und Zentrum sowie eine Einwohnerbefragung in den kommenden 1,5 Jahren. Das ISEK ist Grundlage für Maßnahmen in den nächsten fünf bis zehn Jahren. •



## DINGELSTÄDT: AUS FÜNF WIRD EINS

Im Rahmen der politischen Neuordnung des Freistaates Thüringen haben sich die fünf Kommunen Dingelstädt, Helmsdorf, Kefferhausen, Kreuzebra und Silberhausen zur Landgemeinde Dingelstädt zusammengeschlossen. Auch wenn das Quintett vorher bereits als Verwaltungsgemeinschaft auftrat, ist die Fusion ein großer Schritt in der jeweiligen Ortsgeschichte. Im Fokus stand 2019 das Zusammenwachsen. Die neue Gemeinde hat daher die ProjektStadt mit der Erarbeitung eines ISEK beauftragt. Mit ihm soll die „konzeptionelle Grundlage für die neue Struktur“ geschaffen, die „Zusammenarbeit aller Ortschaften“ eingeleitet und auf Dauer verstetigt werden. Nicht zuletzt dient das Konzept als Basis für Anträge auf Fördermittel. Um den Prozess zu begleiten, wurden Arbeitsgruppen gebildet, die sich regelmäßig treffen. Die grundlegende Analyse verlief erfolgreich und wurde bereits abgeschlossen. Parallel dazu wurden Bürgerbeteiligungsformate entwickelt und durchgeführt – darunter Begehungen und eine umfassende Einwohnerbefragung. •

## OFFENBACH: NORDEND SOLL GRÜNER WERDEN

In Offenbach weht ein frischer Wind – dank der dort aufblühenden Kreativszene. Auch der Stadtteil Nordend befindet sich in einer Aufbruchphase. Daher wurde im Mai 2019 die ProjektStadt beauftragt, das ISEK „Soziale Stadt Offenbach Nordend“ zu erarbeiten. Das Ergebnis liegt nun beim Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen zur Entscheidung. Von Anfang an stand die direkte Ansprache im Vordergrund. Nur durch den intensiven Kontakt zu den Menschen konnte das Konzept rund und schlüssig werden. In Quartiersrundgängen, bei gemeinsamen Abendessen, in Bürgerforen und thematischen Rundgängen haben die Anwohner die Ziele und Maßnahmen wesentlich mitentwickelt – eine wichtige Grundlage für das gesamte Konzept. •



## BÜRSTADT: SOZIALE STADT

Bürstadt wurde Ende 2017 mit der östlichen Kernstadt in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Das Fördergebiet entstand ab den 1960er Jahren und ist vor allem durch Ein- und Zweifamilienhäuser aus dieser Zeit geprägt. Darüber hinaus findet sich dort sozialer Wohnungsbau. Prägend ist auch ein großflächiges Areal mit Vereinssportanlagen, das für die Entwicklung eines Bildungs- und Sportcampus vorgesehen ist. Im Rahmen eines Dialogischen Planungsprozesses hat die ProjektStadt 2018 ein ISEK erstellt. Dieses wurde 2019 vom Fördermittelgeber genehmigt und von der Stadtverordneten-Versammlung beschlossen. Seit 2019 arbeitet die ProjektStadt als Programm-Manager im Auftrag der südhessischen Kommune an der Umsetzung. Generelles Leitbild ist eine gesundheitsfördernde Stadtentwicklung als präventive Grundlage für eine soziale Stadt – mit partizipativer Einbindung möglichst vieler unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen. •



## WEIDA: ERFOLGREICHE BÜRGERBEFRAGUNG

In der thüringischen Stadt Weida trat 2019 die Arbeit am Integrierten Stadtentwicklungskonzept in die entscheidende Phase. Auch hier legt die ProjektStadt als beauftragte Stadtentwicklungsgesellschaft größten Wert darauf, die Wünsche und Anregungen der Anwohner mit aufzunehmen. Eine großflächige Einwohnerbefragung, an der sich Bürger online und auf den klassischen Wegen beteiligen konnten, ergab stolze 475 Rückläufe. Um eine möglichst hohe Mitmachquote zu erreichen, hatten die Planer alle Altersgruppen und sämtliche Ortsteile gezielt und über alle verfügbaren Kanäle angesprochen. Die nächsten Schritte: das Erstellen eines Leitbilds sowie die Ausarbeitung der gesamtstädtischen und teilräumlichen Entwicklungskonzeptionen. •



## HANAU HAFENTOR: QUARTIER MIT QUALITÄT

770 Einwohner auf 13 Hektar – das ist das Quartier rund um das Hanauer Hafentor, südlich der City. Die Besonderheit: Die weitläufigen Bahngleise des Hauptbahnhofs und der Hafen trennen das Fördergebiet von der Kernstadt. Jedoch birgt das Viertel mit der denkmalgeschützten, aber modernisierungsbedürftigen „Wohnsiedlung Annastraße“ erhebliches Entwicklungspotenzial. Als ersten Schritt hat die Baugesellschaft Hanau nach niederländischem Vorbild freie Wohneinheiten günstig an kreative Mieter vermittelt, die im Gegenzug Renovierungsarbeiten übernehmen. Im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ wurde die ProjektStadt im Frühjahr 2019 mit einem ISEK beauftragt. Um die Lebens- und Aufenthaltsqualität im Quartier aufzuwerten, den kreativen Hotspot zu stärken und das Gebiet besser an die Innenstadt anzubinden, nutzten die Planer nicht alltägliche Formen der Bürgerbeteiligung: Sie luden zu einem Hafentorfest, setzten den Dialog mit einem Abendspaziergang fort und initiierten die Webseite [hafentor.hanau.de](http://hafentor.hanau.de). •

## NEU-ISENBURG: VOM ALTEN ORT ZUR NEUEN WELT

Neu-Isenburg wurde Ende 2017 in das Förderprogramm „Stadtumbau in Hessen“ aufgenommen – mit Teilen des alten Ortes, der Innenstadt mit Frankfurter Straße inklusive Bahnhofstraße sowie dem Stadtquartier Süd mit der angrenzenden sogenannten „Neuen Welt“. 2018 wurde der ProjektStadt die Erstellung des ISEK übertragen. Mit seinen Leitbildern, Zielen und Handlungsempfehlungen bildet es das Drehbuch für die nächsten zehn Jahre. Auch das Stadtumbau-Management wurde in die Hände der ProjektStadt gelegt, im Sinne „Lokaler Partnerschaften“ alle Bürgerinnen und Bürger sowie relevante Akteure mit einbezogen. In Veranstaltungen und auf Online-Plattformen stellten die Projektleiter die Pläne vor, die diskutiert und online bewertet wurden. Impulsprojekte waren die Stadtmöblierung des Rosenauplatzes, der Austausch der historischen Beleuchtung im alten Ort mit Umstellen auf LED und ein Verkehrskonzept für den alten Ort. Die Ziele: Stärkung der Versorgung in der City, höhere Aufenthaltsqualität, veränderte Verkehrsmittelnutzung, Durchgrünung der Innenstadt sowie Maßnahmen zu Klimaschutz und -anpassung. •

## HINGEHÖRT



„Im April 2018 wurden wir mit zwei Programmgebieten in das Programm ‚Soziale Stadt‘ aufgenommen: dem ‚Göttinger Bogen‘ und der nordwestlichen Kernstadt. Beide Quartiere weisen besonderen Entwicklungsbedarf auf – und das in zahlreichen Handlungsfeldern: soziale und kulturelle Einrichtungen, nicht vernetzte zentrale öffentliche Einrichtungen, Nahmobilität und Verkehr, Freiraum und Stadtgrün, städtebauliche Entwicklung. Bei Letzterer stehen vor allem eine hohe Leerstandsquote, die starke Überformung historischer Strukturen durch überdimensionierte Verkehrsräume, eine abgehängte Stadtmitte und die räumliche Isolierung durch die Barriere der Bahntrassen im Vordergrund. Für all dies erwarten wir vom beauftragten ISEK praktikable Lösungsvorschläge.“

**Bürgermeister Stefan Knoche, Bebra**



„Gesundheit verstehen wir nicht alleine als Abwesenheit von Krankheit, sondern in einem ganzheitlichen Sinn. Eine gesunde Stadt ist für uns eine soziale, gerechte, integrative und auf das Miteinander bedachte Stadt, in der sich die Menschen bürgerschaftlich engagieren. Unser Ansatz fokussiert daher auch nicht auf Defizite, sondern auf Potenziale. Mit dem Projekt soll modellhaft eine Stadtentwicklung in diesem Sinn vorangetrieben werden. Davon versprechen wir uns auch Erkenntnisse für eine gesundheitsfördernde Stadtentwicklung der Gesamtstadt“.

**Bürgermeisterin Barbara Schader, Bürstadt**



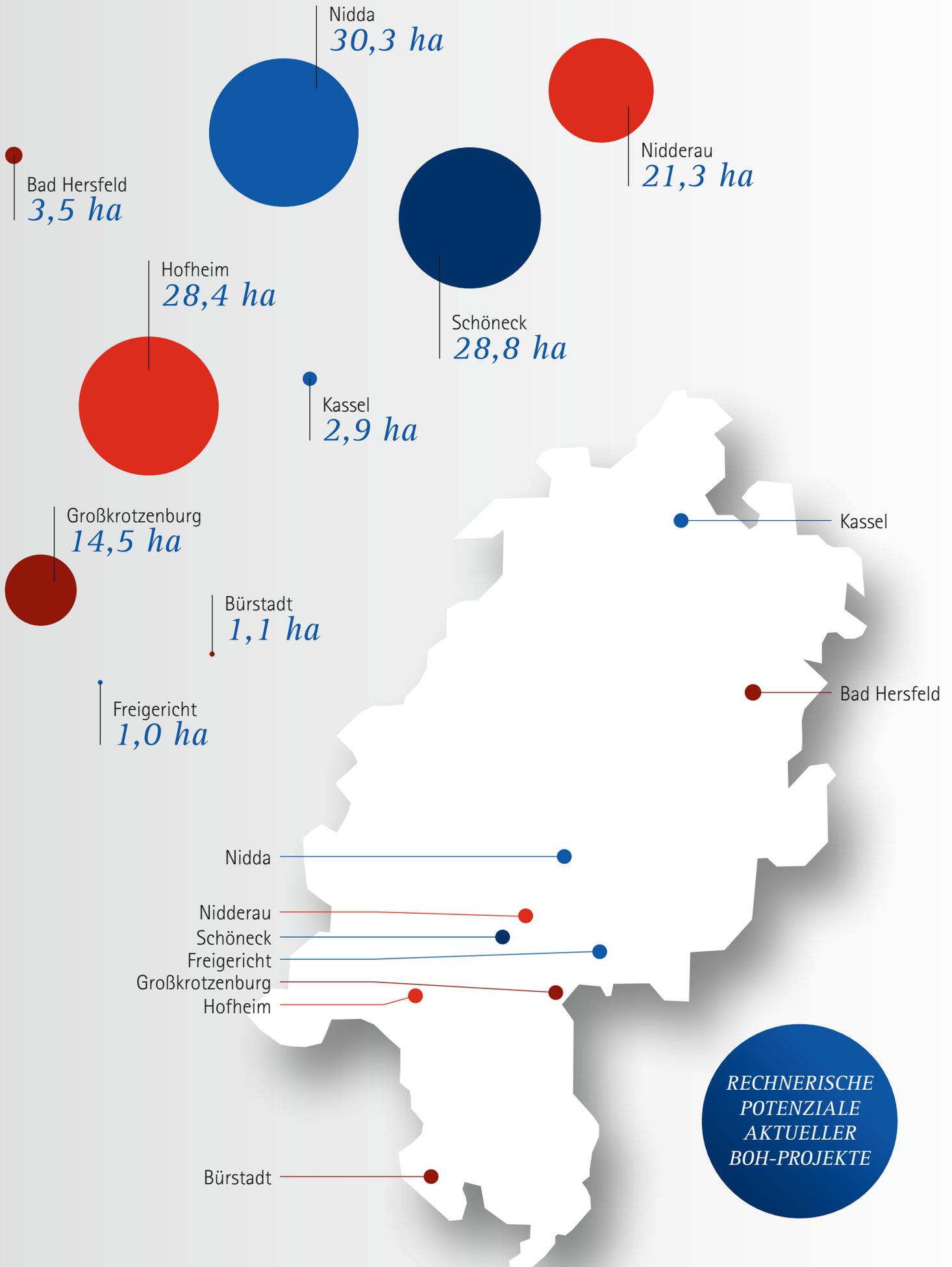
„Das ISEK soll uns dabei helfen, in den kommenden Jahren mehr Aufenthaltsqualität im Fördergebiet zu schaffen. Gleichzeitig sollen der zentrale Versorgungsbereich und die Identität sowie die Wahrnehmung der historischen Wurzeln gestärkt werden. Die Durchgrünung der Innenstadt sowie weitere Maßnahmen zu Klimaschutz und Klimaanpassung stehen ebenso auf unserer Agenda wie die Sanierung der Hugenottenhalle mit Bibliothek und der Ideenwettbewerb zur Frankfurter Straße. Alle Vorhaben sollen ab 2020 Schritt für Schritt umgesetzt werden: Die Bänke auf dem Rosenauplatz stehen bereits, noch im Frühjahr wird die Beleuchtung im ‚Alten Ort‘ ausgetauscht.“

**Bürgermeister Herbert Hunkel, Neu-Isenburg**



„Höfe- und Ortskern-Entwicklung in Nieder-Wöllstadt – das ist für uns das zentrale Thema beim Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept im Rahmen des Programms ‚Aktive Kerne‘. Für uns ist es ganz besonders wichtig, im Zuge dieses Prozesses die Bürger und Bürgerinnen mit ins Boot zu holen – mit Bürgerversammlungen, lokalen Partnerschaften, Leitbild- und Projekt-Werkstatt. Hierbei bauen wir auf die Erfahrung und Expertise der ProjektStadt. Die Maßnahmen rund um die Wiederbelebung verschiedener Standorte innerhalb der Kommune sollen schließlich von möglichst vielen Bewohnern mitgetragen werden.“

**Bürgermeister Adrian Roskoni, Wöllstadt**



## BEACHTLICH

# PROBATES MITTEL GEGEN AKUTEN WOHNRAUMMANGEL

BEACHTLICHE BILANZ NACH NUR DREI JAHREN: DIE BAULAND-OFFENSIVE HESSEN GMBH (BOH) HAT BIS ENDE 2019 BEI 86 ANFRAGEN AUS 68 STÄDTEN UND GEMEINDEN POTENZIAL FÜR 13.700 WOHNUNGEN AUF 141 HEKTAR FLÄCHE ERMITTELT. WEITERE CHANCE: DER „GROSSE FRANKFURTER BOGEN“.



„Wir haben ein europaweites Präqualifizierungsverfahren initiiert, um geeignete Entwicklungsgesellschaften an Bord zu holen. Gemeinsam mit ihnen und kommunalen Kunden wollen wir soziale und qualitativ hochwertige Quartiere schaffen.“

**Gregor Voss**  
Leiter Fachbereich  
Stadtentwicklung Hessen Süd  
der ProjektStadt,  
verantwortlich für die  
Bauland-Offensive Hessen

Seit Gründung im Frühjahr 2017 hat die Bauland-Offensive Hessen 25 Machbarkeitsstudien für neue Grundstücke fertiggestellt, ebenso viele waren Ende 2019 in Arbeit. Gesamtpotenzial: 442 Hektar Bruttobauland zur Realisierung von Wohngebieten mit 15.780 neuen Wohnungen, vorrangig bezahlbar. Um dieses Potenzial schnell und kostengünstig zu heben, hat die BOH Phase II eingeleitet und die notwendigen Verträge formuliert. Gregor Voss, Leiter Stadtentwicklung Hessen Süd und verantwortlich für die BOH: „Wir haben ein europaweites Präqualifizierungsverfahren initiiert, um geeignete Entwicklungsgesellschaften an Bord zu holen. Gemeinsam mit ihnen und kommunalen Kunden wollen wir soziale und qualitativ hochwertige Quartiere schaffen.“ Das Team der BOH unterstützt Städte und Gemeinden, mindergenutzte oder gar brachgefallene Flächen – vorrangig innerstädtisch – zu lokalisieren, sie zu bewerten und für eine spätere Vermarktung vorzubereiten – auf Wunsch auch inklusive treuhänderischer Übernahme. Die BOH zeigt zunächst auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie wirtschaftlich tragfähige Nachnutzungsstrategien auf. Auf dieser Basis entscheiden die lokalen Parlamente, ob und mit welchem Entwicklungsträger das Vorhaben weiter verfolgt wird. Danach folgt die konkrete Planung und Umsetzung bis hin zur Vermarktung. Entscheidet sich die Kommune für die BOH als Partner, wird sie deren Gesellschafterin. Die BOH wiederum fungiert als „Bauamt auf Zeit“, das die Bauland-Entwicklung im Treuhandauftrag mit Partnern durchführt – inklusive dem Blick auf geeignete Fördermittel.

&gt;&gt;&gt;

## BOH BEIM „DIALOGFORUM WOHNEN“ IN HEIDELBERG



Gregor Voss, als Fachbereichsleiter Stadtentwicklung Süd auch verantwortlich für die BOH, war 2019 Gast beim „Dialogforum Wohnen“. Er schilderte, inwiefern Baugebiete hinsichtlich Siedlungsentwicklungen zu bewerten sind – insbesondere unter der Prämisse bezahlbaren Wohnraums. Denn auch Heidelberg möchte ein kooperatives Baulandmodell entwickeln und sucht nach Lösungen. Die anschließende Diskussion und das Expertenecho bestätigten erneut, dass die BOH das richtige Instrument in der jetzigen Situation ist. •

Gregor Voss (l.), Leiter Stadtentwicklung Hessen Süd der ProjektStadt, schilderte beim „Dialogforum Wohnen“ in Heidelberg die Möglichkeiten, Bauland zu aktivieren.



## KOLLOQUIUM: KNAPPES BAULAND

Anfang 2019 fand das Städtebauliche Kolloquium auf Einladung des Instituts für Städtebau und Wohnungswesen (ISW) sowie der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL) in der IHK Frankfurt statt: Thema: „Baulandknappheit überwinden – bezahlbares Wohnen sichern“. NHW-Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer präsentierte die BOH in ihrem Vortrag „Strategie und erste Erfolge der Bauland-Offensive Hessen“ als Lösungsansatz für bezahlbares Wohnen – neben der Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht und der Konzeptvergabe. •



## „ESELSWIESE“ NIMMT FAHRT AUF

Die Stadt Rüsselsheim beauftragte die ProjektStadt als Maßnahmen-träger und Treuhänder mit der Steuerung der städtebaulichen Planung für die „Eselswiese“, ein neues Baugebiet im Osten des Stadtteils Bauschheim. 2019 bereitete der Fachbereich Stadtentwicklung Süd einen städtebaulichen Wettbewerb vor. Sein Ziel: möglichst viele Ideen und Impulse für die Entwicklung der rund 60 Hektar großen, bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche generieren. Bürgerinnen und Bürger waren an der Aufgabenstellung für den Wettbewerb aktiv beteiligt: Im Rahmen einer gut besuchten Veranstaltung wurde ein Stimmungsbild erstellt. Die Resultate wurden an Politik und Wettbewerbsteilnehmer weitergegeben. Im Frühjahr 2020 werden die Preisträger feststehen. •

## DER „GROSSE FRANKFURTER BOGEN“

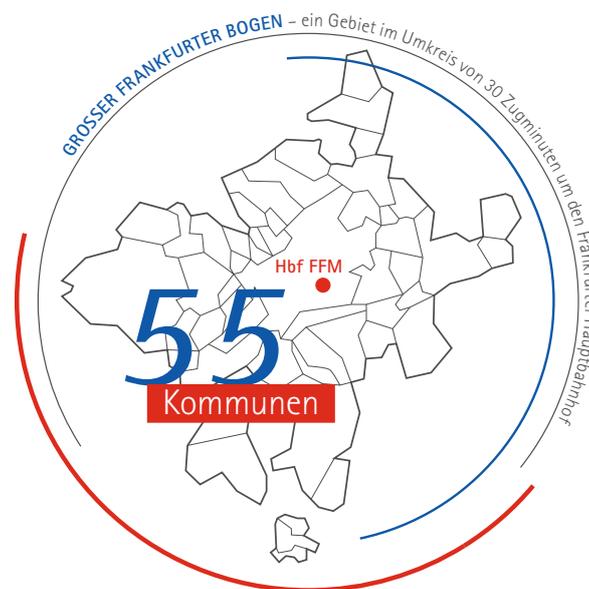


„Wohnen ist die soziale Frage unserer Tage. Sie ist es deshalb, weil der gesellschaftliche Zusammenhalt auch davon abhängt, dass alle Menschen eine gute Wohnung zu einem für sie bezahlbaren Preis finden können. Die Hessische Landesregierung hat deshalb die Mittel für den sozialen Wohnungsbau auf den Rekordwert von 2,2 Milliarden Euro bis 2024 gesteigert.“

Aber damit aus Geld Wohnungen entstehen können, muss mehr baufähiges Land aktiviert und entwickelt werden. Das Projekt dazu für den Ballungsraum Rhein-Main ist der Große Frankfurter Bogen – ein Gebiet im Umkreis von 30 Zugminuten um den Frankfurter Hauptbahnhof, das entlang seiner Schienenachsen noch große Potenziale in günstiger Entfernung zu Haltestellen bietet. Dort finden sich Flächen für bis zu 200.000 Wohnungen – fast die Hälfte davon mit Innenentwicklung zu realisieren. Das Land unterstützt die beteiligten Städte und Gemeinden in diesem Gebiet besonders intensiv dabei, Brachflächen, Baulücken und neues Bauland zu erschließen und ihre Infrastruktur zu entwickeln.

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt wird für den Großen Frankfurter Bogen eine wichtige Rolle spielen. In diesem Gebiet verfügt sie über ein Entwicklungspotenzial von über 9.000 Wohnungen, und ihre Tochtergesellschaft Bauland-Offensive Hessen unterstützt schon jetzt Städte und Gemeinden bei der Entwicklung baureifer Flächen. Diese Aufgabe soll sie auch beim Großen Frankfurter Bogen übernehmen. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt wird damit aufs Neue ihrer großen Bedeutung für die hessische Wohnungspolitik gerecht. “

**Tarek Al-Wazir, Hessischer Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen**



# KURZ UND GUT:

## WANDEL „HÖCHST“ KREATIV

Vom Industriestandort zum multifunktionalen Stadtteil – die ProjektStadt setzt ihre erfolgreiche Arbeit in Frankfurt-Höchst fort. Die Stadtverordnetenversammlung hatte nach Evaluation bisheriger Ergebnisse beschlossen, das Förderprogramm um fünf Jahre zu verlängern und zehn Millionen Euro einzusetzen. Im Fokus: der Erhalt wertvoller Bausubstanz und die Fortführung innovativer Aktionen wie „Höchster Designparcours“ oder „Höchster Kurzfilmparcours“.

Als Stadtteil-Agentur soll die ProjektStadt vor allem die Neuvermietung von Gewerbeflächen forcieren, auch durch finanzielle Anreize in bauliche Investitionen: Erdgeschossflächen sollen attraktiver gestaltet, bewährte Nutzungen verstetigt, Leerstand beseitigt werden. •



Die ProjektStadt geht als Sieger aus einem europaweiten Wettbewerb hervor und darf ihr erfolgreiches Stadtteilmanagement in Frankfurt-Höchst fortsetzen.

## KONGRESS BÜRGERBETEILIGUNG

Die Rolle der Bürgerbeteiligung wächst – sei es im Rahmen von städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen oder bei der Erarbeitung integrierter Stadtentwicklungskonzepte. Nicht selten ist das aktive Mitwirken der Anwohner ganz entscheidend in Bezug auf Förderprogramme sowie Legitimität, Qualität und Akzeptanz eines Stadtplanungsjahrs. Doch wie ist Bürgerbeteiligung von Beginn an als fester Bestandteil in Planungen und Abläufe zu integrieren? Wie breit ist das Spektrum an Möglichkeiten, sowohl online als offline?

Über Chancen, Hemmnisse und Best-Practice-Beispiele diskutierten Spezialisten bei der Fachkonferenz, die von der wer denkt was GmbH gemeinsam mit der ProjektStadt ausgerichtet wurde. •



*„Digitale Tools wie interaktive Ideenstadtkarten oder Online-Diskussionsforen eröffnen neue Gestaltungsspielräume und Möglichkeiten der Beteiligung, die ich sehr befürworte.“*

**Patrick Burghardt**  
Staatssekretär im Hessischen Ministerium für Digitale Strategie und Entwicklung

## TANDEM LEBENSWERTER STADTTEIL

Wohn- und Lebensverhältnisse in Frankfurt-Nied sollen verbessert werden, gefördert durch Städtebauprogramme und die Stadt Frankfurt. Das Stadtplanungsamt hat hierfür ein Tandem aus ProjektStadt und Caritasverband beauftragt, das sich Projektsteuerung, Quartiersmanagement und Stadtteilbüro teilt. Ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt die ProjektStadt.

Solide Basis: eine intensive Bürgerbeteiligung mit Informationsständen, Bewohnertreffen, Stadtteilrundgängen, Postkarten- und Online-Abfragen sowie Stadtteilwerkstätten. Ziel: Nied städtebaulich zu erneuern, sozial zu stabilisieren, ökologisch aufzuwerten und Grundlagen für einen lebenswerten Stadtteil mit eigener Identität zu schaffen. •

Das Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, die Stadtentwickler von der ProjektStadt und das Quartiersmanagement luden die Bewohnerinnen und Bewohner aus Frankfurt-Nied zur öffentlichen Stadtteilwerkstatt ein.



## POTENZIAL JUNGE PLANER

2015 erarbeitete die ProjektStadt ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Kasseler Stadtteile Unterneustadt und Bettenhausen. 2018 kam das Stadtumbaumanagement hinzu. 2019 folgten zwei Beteiligungsveranstaltungen im Geschwister-Scholl-Haus in Bettenhausen. Der Treff für Kinder und Jugendliche soll mit Stadtbaumitteln bedarfsgerecht saniert werden.

Die jungen und älteren Nutzer wurden spielerisch und in Open-Space-Formaten involviert – schließlich kennen sie die Defizite und Potenziale des Areals am besten. Die Wünsche: hellere Farben, mehr Spiel-, Sport- und Bewegungsangebote. Fachlich komplettiert von den Mitarbeitern des Hauses fließen alle Ergebnisse in eine Machbarkeitsstudie ein. •



Karolin Stirn, Projektleiterin ProjektStadt:

*„Durch die Kinder und Jugendlichen haben wir ein sehr differenziertes Meinungsbild gewonnen.“*

## INTEGRATION „ARRIVAL CITY HANAU“

Beim Regionalkongress „Arrival City Hanau“, organisiert vom Fachbereich Integrierte Stadtentwicklung der ProjektStadt, diskutierten Gäste im Deutschen Architekturmuseum (DAM) über Ankunftsorte, Stadtentwicklung und Migration. Keynote-Speaker war der renommierte britisch-kanadische Journalist und Autor Doug Saunders. Mit seinem Buch „Arrival City“ hatte er 2011 das Konzept der Ankunftsstadt kreiert.

Bereits 2017 wurde das Projekt „Arrival Hanau – Ankommen in der Metropolregion gestalten“ in das Förderprogramm „Stadtentwicklung und Migration“ der Nationalen Stadtentwicklungspolitik aufgenommen. Gemeinsam mit der ProjektStadt erarbeitete die Kommune ein Integriertes Handlungskonzept als bundesweites Vorbild. •

Keynote Speaker beim Regionalkongress „Arrival City Hanau“ war der renommierte britisch-kanadische Journalist und Autor Doug Saunders.



## KONVERSION VISIONÄRE IM DIALOG

Expo Real 2019: Bürgermeister Hans-Jürgen Heiß, Erster Bürgermeister Jürgen Odszuck und Paul Johannes Fietz, Vorstand Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA), unterzeichneten eine Vereinbarung zur baulichen Entwicklung der ehemaligen Heidelberger US-Siedlung Patrick-Henry-Village. Auf der fast 100 Hektar großen Fläche sollen Wohnungen für bis zu 10.000 Menschen und 5.000 Arbeitsplätze entstehen.

In einer Talkrunde, moderiert von Martina Fendt, Projektleiterin ProjektStadt, wurde das visionäre Projekt präsentiert. Fendt und ihr Team sind mit der Moderation des Erstellungsprozesses des dynamischen Masterplans „Wissensstadt der Zukunft“ beauftragt, der unter der Leitung der Internationalen Bauausstellung (IBA) entsteht. •



BlmA-Stand auf der Expo Real 2019: die Talkrunde „PHVision Heidelberg – zukunftsweisende Stadtentwicklung“ beleuchtete den Status quo der Konversion und bot einen perspektivischen Ausblick.

# KURZ UND GUT:

## QUARTIERSKONZEPT START FÜR WALDCAMPUS

Das Klinik- und Rehabilitationszentrum Lippoldsberg schickt sich an, ein hoch spezialisiertes Frührehabilitationskrankenhaus für Neurologie, Kardiologie und Orthopädie zu werden. Mit einem integrierten Quartierskonzept der ProjektStadt soll die schlechte Energiebilanz des Komplexes verbessert werden, auch durch Nutzung regenerativer Energien. Ebenso sind die Krankenhaus- und Technikgebäude sowie die Mitarbeiterwohnungen CO<sub>2</sub>-neutral umzurüsten und weiterzuentwickeln.

Erstmals fördert die KfW eine solche Einrichtung mit dem Programm Energetische Stadtsanierung, denn alles ist eng verknüpft mit einer Standortentwicklung: einem Waldcampus mit Klinikbetrieb, Physiotherapie-Schule und Wohnungen. •



Eng verknüpft: die Modernisierung des Klinik- und Rehabilitationszentrums Lippoldsberg und die Entwicklung des ganzen Standorts

## NEUE NUTZUNG KAUFHAUS WIRD STADTHAUS

1906 erbaut, stand das denkmalgeschützte ehemalige Kaufhaus Mainzer nach diversen Nutzungen lange leer und hemmte innerstädtische Entwicklungen in Heppenheim. 2015 erwarb es die Stadt, 2017 starteten umfangreiche Sanierungsarbeiten, um es in ein Stadthaus zu verwandeln. Die geschätzten Gesamtkosten in Höhe von fast 9,5 Millionen Euro konnte die Kommune alleine nicht stemmen.

Das ermöglichten Fördergelder: Durch Aufnahme in das Förderprogramm „Aktive Kernbereiche“ des Landes Hessen wurden 3,5 Millionen Euro bereitgestellt, weitere zwei kamen aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE). Die ProjektStadt, dort seit 2009 Treuhänder und Kernbereichsmanager, unterstützte das Projekt von Anfang an. •

**Offizielle Einweihung im Mai 2019:** Im neuen Stadthaus haben Musikschule, städtische Touristen-Information, Bürgerbüro sowie Teile der Stadtverwaltung ein neues Domizil gefunden.



## JUGENDHERBERGE „KINDER IN DIE STADT“

Mit diesem Slogan suchte Gotha seit 2010 nach einem Standort für eine Jugendherberge. Ein städtebaulicher Wettbewerb, durchgeführt von der ProjektStadt, brachte den Erfolg. Aus dem seit 2015 leer stehenden Gebäude Ecke Klosterplatz/Jüdenstraße, das der Baugesellschaft Gotha (BGG) gehört, könnte schon bald die dringend benötigte Unterkunft werden.

Das Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft hat bis zu 60 Prozent Fördermittel für das rund neun Millionen teure Projekt in Aussicht gestellt. Auch die Stadt will das Vorhaben unterstützen, ebenso beteiligt sich die BGG als Vermieterin. Die neue Unterkunft soll 2022 fertig sein – 100 Jahre, nachdem in Gotha die erste Jugendherberge öffnete. •



150 Betten im Herzen der City: Neue Jugendherberge und Spielehaus sollen Familien, Vereine und Schulklassen nach Gotha locken.

## ANERKENNUNG WOHNWERTE

Im Mai 2019 hat der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw) mit der LIGA der Freien Wohlfahrtspflege in Thüringen e. V. und dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. den „Thüringer Preis der Wohnungswirtschaft“ verliehen. Die ProjektStadt in Weimar hatte sich in der Kategorie „WohnWerte“ beworben – und erhielt eine Anerkennung für ihren Beitrag „Social remixed – Walperloh – ein Stadtteil durchmischt sich“.

Ebenfalls 2019 realisierte die ProjektStadt – mit Blick auf neue Mietergruppen – in diesem Schmalkaldener Stadtteil an der Stelle eines älteren Wohnblocks in Plattenbauweise zwei Gebäude mit hochwertigen Standards: die Bergresidenz „Phönix“.

Bei den „Tagen der Thüringer Wohnungswirtschaft“ prämiert: „Social remixed – Walperloh – ein Stadtteil durchmischt sich“, Wettbewerbsbeitrag der ProjektStadt



## VORTRÄGE NHW ALS IMPULSGEBER

„Stadt, Land, Wohnen – Interkommunale Entwicklungsstrategien“, Side-Event des 13. Bundeskongresses Nationale Stadtentwicklungspolitik 2019, erstmals gemeinsam durchgeführt von DIE STADTENTWICKLER Bundesverband und dem GdW. NHW-Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer, Stellvertretende Sprecherin des Bundesverbandes DIE STADTENTWICKLER und Vorsitzende der Bundesarbeitsgemeinschaft Stadtentwicklung im GdW, lieferte mit ihrer Keynote den Einstieg ins Kongressthema.

Auch beim „28. Kommunalen Erfahrungsaustausch“ der LEG Mecklenburg-Vorpommern GmbH in Schwerin gab sie mit ihrem Vortrag „Wohnungswirtschaftliche Intervention – Akteure und Projekte in der Praxis“ Know-how weiter.



*„DIE STADTENTWICKLER Bundesverband e. V. und der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. haben erstmals eine Veranstaltung gemeinsam durchgeführt – mit großer Resonanz.“*

**Monika Fontaine-Kretschmer**  
Geschäftsführerin der Unternehmensgruppe  
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

## REVITALISIERUNG ROYALES ENGAGEMENT

Der historisch wertvolle „Hessische Hof“ in Treffurt aus dem Jahr 1600 wird zum deutsch-britischen Gemeinschaftsprojekt. Dort soll eine internationale Bildungs- und Begegnungsstätte für das Zimmerhandwerk entstehen, die sich mit historischer Bausubstanz unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten befasst.

Am Rande des „Tags der Städtebauförderung 2019“ fand daher in Treffurt ein Symposium zu Historie und Zukunft des Gebäudekomplexes statt. Referenten: der Thüringische Ministerpräsident Bodo Ramelow, Vertreter der deutschen Trias-Stiftung sowie der britischen Stiftungen Save Europe's Heritage und The Prince's Foundation, deren Vorsitzender Thronfolger Prinz Charles ist. Ziel für alle: der Erhalt des Einzeldenkmals.



Aus dem historischen Gebäudekomplex „Hessischer Hof“ aus dem Jahr 1600 soll ein zukunftsweisendes deutsch-britisches Gemeinschaftsprojekt werden.



## *DEN SCHALTER UMLEGEN*

---

*REGIERUNG, GESETZGEBUNG, WIRTSCHAFT, INDIVIDUUM: ALLE SIND INVOLVIERT BEI ENERGIEWENDE UND KLIMASCHUTZ – UND DAS MACHT DAS VORHABEN SO KOMPLEX UND VIELSCHICHTIG. DENNOCH TICKT DIE UHR... 2050 IST NICHT MEHR WEIT.*

## DISKUTIERT



**B**ei einer Podiumsdiskussion zur Klimaneutralität am Frankfurter Stammsitz der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) hatten prominente Akteure aus Wohnungswirtschaft, Politik und Wissenschaft unter Moderation von Thomas Ranft (Hessischer Rundfunk) Gelegenheit, ihre Erkenntnisse und Positionen zum Klimawandel auszutauschen.

#### TATENDRANG UND VORBILDFUNKTION

Trotz der knapp bemessenen Zeit, die verbleibt, um bis 2050 die „kleiner zwei Grad“ zu erreichen, bleibt Hessens Wirtschaftsminister Tarek Al-Wazir optimistisch: Typisch deutsche latente Unzufriedenheit habe schon oft gute Lösungen hervorgebracht. Zwar sei Sisyphos ein glücklicher Mensch in Anbetracht der immensen Aufgaben, die sich in Sachen Klimawandel auftürmen, dennoch würden die Beteiligten alles daran setzen, aufkommende Resignation zu überwinden und mit Tatendrang voranzugehen. Eine führende Industrienation müsse ein gutes Beispiel für andere sein, deshalb

&gt;&gt;&gt;

*Der GdW-Präsident  
appellierte an die Politik:  
„Macht einen Klima-Soli, der  
sich an der Leistungsstärke  
der Menschen bemisst.“*

*„Die Herausforderung liegt  
darin, die soziale Dimension  
zu bewahren und gleichzeitig  
das Ziel zu erreichen.“*

**Axel Gedaschko**

*„Dies sind gesellschaftliche  
und soziale Kosten, die nicht  
nur einer Gruppe zuzuordnen  
sind. Jede eingesparte Tonne  
CO<sub>2</sub> kommt uns allen zugute.  
Die Kostenverteilung muss  
daher gesellschaftlich  
kontrovers und ehrlich  
diskutiert werden.“*

**Dr. Thomas Hain**

*„Finden Sie Menschen und  
Organisationen, die sich bereits  
auf den Weg gemacht haben.“*

**Prof. Dr. Maren Urner**

brächten KfW-Programme und steuerliche Förderungen frischen Schwung. Besonders zufrieden zeigte sich Minister Al-Wazir mit der Vorbild- und Vorreiterrolle, die die größte hessische Wohnungsgesellschaft in vielerlei Hinsicht übernommen habe. Damit erzeuge sie eine Sogwirkung bei privaten Wohnungs- und Hausbesitzern, in deren Hand sich die meisten Gebäude befänden. Die Hessische Landesregierung arbeite daran, die Sanierungsquote für den Gebäudebestand von einem auf zwei Prozent pro Jahr zu erhöhen.

Große Zustimmung gab es von Sebastian Herkel, Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme (ISE), Freiburg. Er identifizierte mehrere Hindernisse für ein schnelles Vorankommen der Wohnungswirtschaft beim Klimaschutz: fehlende Fachkräfte, eine noch immer zu geringe Automatisierungs- und Digitalisierungsquote, überproportional gestiegene Baukosten. Das Revival der industriellen und seriellen Bauproduktion sei jedoch sehr zu begrüßen.

### SOZIALE DIMENSION WAHREN

Dr. Thomas Hain, Leitender NHW-Geschäftsführer, und Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, forderten, die Belastungen und Kosten des Klimawandels gerechter zu verteilen. Der GdW-Präsident appellierte an die Politik: „Macht einen Klima-Soli, der sich an der Leistungsstärke der Menschen bemisst.“ Gleichzeitig verwies er auf die Notwendigkeit verbraucherunterstützender Technologien, um dem Rebound-Effekt entgegenzuwirken. Im Kampf gegen den Klimawandel warnte er vor zu hohen Belastungen für die Gesellschaft: „Die Herausforderung liegt darin, die soziale Dimension zu bewahren und gleichzeitig das Ziel zu erreichen.“

„Zu glauben, Umweltschutz und CO<sub>2</sub>-Einsparungen zum Nulltarif haben zu können, ist der komplett falsche Ansatz“, brachte es NHW-Geschäftsführer Dr. Thomas Hain auf den Punkt. „Dies sind gesellschaftliche und soziale Kosten, die nicht nur einer Gruppe zuzuordnen sind. Jede eingesparte Tonne CO<sub>2</sub> kommt uns allen zugute. Die Kostenverteilung muss daher gesellschaftlich kontrovers und ehrlich diskutiert werden.“ Gegen alle Widrigkeiten habe die NHW in den letzten 30 Jahren schon 50 Prozent CO<sub>2</sub> eingespart. „Das Thema ist bekannt – man muss es nur vom Ende her denken.“

### VERÄNDERUNG DER LEBENSWEISE

Die Diskutanten waren sich einig: Es braucht eine Veränderung der jetzigen Lebensweise. Neurowissenschaftlerin Prof. Dr. Maren Urner nannte drei Komponenten, die das Verhalten von Menschen nachhaltig ändern: Der Vergleich mit den Mitmenschen, eine direkte Belohnung und Gamification, der spielerische Wettbewerb. Die Bestseller-Autorin warnte zugleich vor einem Rückzug des Einzelnen aus der Gemeinschaft in die allzu konservativ-konventionelle Ecke. Urner empfiehlt: „Finden Sie Menschen und Organisationen, die sich bereits auf den Weg gemacht haben.“

Axel Gedaschko und Thomas Hain fühlten sich in ihren Ansätzen bestätigt. Beide äußerten die Hoffnung, dass es mit der Initiative Wohnen 2050 bereits einen „Club der Willigen“ in der Wohnungswirtschaft gäbe, der mit der brancheneigenen Offenheit und Partnerschaft das Ziel der Klimaneutralität angehe. •



Dr. Thomas Hain (l.), Leitender NHW-Geschäftsführer: „Zu glauben, Umweltschutz und CO<sub>2</sub>-Einsparungen zum Nulltarif haben zu können, ist der komplett falsche Ansatz.“

Unter Moderation von Thomas Ranft (HR) fand am NHW-Stammsitz eine spannende Gesprächsrunde zur bis 2050 angestrebten Klimaneutralität statt (r.). GdW-Präsident Axel Gedaschko (u.) warnte vor zu hohen Belastungen für die Gesellschaft.



Sebastian Herkel (r.), Fraunhofer-Institut für solare Energiesysteme (ISE), Freiburg, sieht eine Chance darin, Bauprozesse im Zuge der Digitalisierung technologisch effizienter zu gestalten. Neurowissenschaftlerin Prof. Dr. Maren Urner (l.) warnte vor einem Rückzug des Einzelnen aus der Gemeinschaft ins „private Biedermeier“.

## **MODERNISIERUNG: KLIMANEUTRALES PILOTPROJEKT IN 2020**



„Die Umsetzung der Zielvereinbarung Klimaschutz verfolgt unsere Unternehmensgruppe äußerst stringent: Wir planen im Jahr 2020 erstmals, vier Wohngebäude mit rund 100 Wohnungen so zu modernisieren, dass in der Wärmeversorgung fast ausschließlich regenerative Energien zur Anwendung kommen. Die Gebäudehülle entspricht ungefähr einem Neubaustandard. Dieses Projekt ist wesentlich, um den Weg in eine rein erneuerbare Wärmeversorgung in der Modernisierung auszutesten und so wichtige Erkenntnisse für die Standardisierung zu erhalten. Durch die Modernisierung soll der Primärenergiebedarf um über 85% reduziert werden. Die Gebäude werden dann ca. 30 kWh/m<sup>2</sup>a an Primärenergiebedarf aufweisen, welcher überwiegend regenerativ gedeckt wird. Nach der Modernisierung werden die vier Gebäude einen Primärenergiebedarf haben, der rund 45% unter dem gesetzlich geforderten Neubaustandard der Energieeinsparverordnung (EnEV) liegt. Rechnerisch lässt sich die Einsparung der CO<sub>2</sub>-Emission von 530 Tonnen auf ca. 50 Tonnen im Jahr nachweisen.“

**Monika Fontaine-Kretschmer,**  
Geschäftsführerin Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

## **SOZIALVERTRÄGLICH MODERNISIEREN**



„Die Strategie bis 2050 ist klar: Wir müssen mehr Wohneinheiten pro Jahr modernisieren, den Anteil von Vollmodernisierungen erhöhen sowie auf erneuerbare Energien in der Wärmeversorgung setzen. Ab 2025 sollen bei Bestandsmodernisierungen und Neubauten möglichst vollständig Anlagen aus regenerativer Energie inklusive Blockheizkraftwerken und Fernwärme eingesetzt werden. Die nachhaltige Energieerzeugung wird immer wichtiger. Gemäß unserem Gesellschafterauftrag werden wir selbstverständlich darauf achten, dass Mieterhöhungen in einem sozialverträglichen Maß bleiben.“

**Dr. Constantin Westphal**  
Geschäftsführer Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

# AN EINEM STRANG ZIEHEN

*DER KLIMAWANDEL ALS HISTORISCHE HERAUSFORDERUNG, DIE ÜBERMÄSSIGE NUTZUNG VORHANDENER RESSOURCEN ODER DER VERLUST VON BIODIVERSITÄT HABEN WELTWEIT HÖCHSTE PRIORITÄT. UMDENKEN IST GEFRAGT – AUCH IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT.*

**D**eutschland verfehlt die Klimaziele für das Jahr 2020: Der Klimaschutzbericht 2018 belegt, dass statt der angestrebten 40 Prozent Treibhausgase im Vergleich zu 1990 lediglich etwa 32 Prozent eingespart werden. Auch für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bedeutet dies, nun schnellstmöglich zu handeln.

## ZIELVEREINBARUNG MIT DEM LAND HESSEN

Am 17. September 2019 unterzeichneten Umweltministerin Priska Hinz, Wirtschaftsminister und Aufsichtsratsvorsitzender Tarek Al-Wazir sowie die Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW), Dr. Thomas Hain, Monika Fontaine-Kretschmer und Dr. Constantin Westphal, eine bislang in der Wohnungsbranche einmalige Zielvereinbarung für einen klimaneutralen Wohnungsbestand bis zum Jahr 2050. Dr. Hain erläutert den Kontext: „Der Klimawandel hat als historische Herausforderung höchste Handlungspriorität. Zukunftsorientierte Unternehmen wie das unsere sind mehr denn je aufgefordert verantwortungsvoll zu handeln und das Kerngeschäft immer wieder kritisch zu hinterfragen.“ >>>

Umweltministerin Priska Hinz (M.), Wirtschaftsminister Tarek Al-Wazir (2. v. l.) und die NHW-Geschäftsführer Dr. Thomas Hain (2. v. r.), Monika Fontaine-Kretschmer (l.) sowie Dr. Constantin Westphal (r.) unterzeichneten im September 2019 die vom Land Hessen verabschiedete Zielvereinbarung für einen klimaneutralen Gebäudebestand 2050.



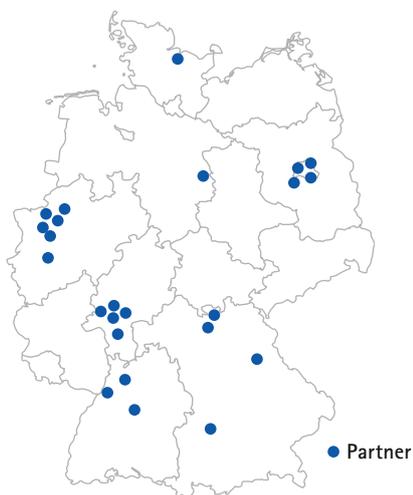


Die Teilnehmer und Gründungsunternehmen der Initiative Wohnen 2050 in Berlin (nicht mit auf dem Bild: Wohnungsunternehmen Amberg Baurträger- und Baubetreuungs-GmbH, LEG-Wohnen GmbH, VdW südwest)



## EINE STARKE GEMEINSCHAFT

24 Partnerunternehmen und  
19 Interessenten in 12 Bundesländern;  
rund 1.060.000 Wohneinheiten;  
Unterstützt durch GdW, VdW südwest,  
VdW west und EBZ



## BRANCHEN-INITIATIVE MIT BEACHTLICHER RESONANZ

Das konstant nachhaltige Engagement der NHW, ihre schon 2014 erstellte Nachhaltigkeitsstrategie, der 2018 erfolgte Beitritt zur „Allianz für Entwicklung und Klima“ sowie das 2019 etablierte Kompetenzzentrum Nachhaltigkeitsmanagement waren die programmatische Basis für eine weitreichende Branchen-Allianz. Auf der Expo Real 2019 stellte die Unternehmensgruppe ihre „Initiative Wohnen 2050 – klimaneutral in die Zukunft“ vor. Deren Ziel: Vernetzung der deutschen Wohnungswirtschaft im Hinblick auf die Erreichung der Klimaziele. Nur wenige Monate später: Gründungsversammlung in Berlin. 24 Mitglieder zählt der Zusammenschluss bereits – darunter sechs der zehn größten deutschen Wohnungsunternehmen innerhalb des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW). Zusammen repräsentieren sie rund 1.060.000 Wohneinheiten und damit ein Sechstel des Bestandes der GdW-Mitglieder. Der Dachverband war – wie der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. (VdW südwest) – vom Start weg engagierter Unterstützer dieser Initiative. Zum Kreis der Partner gehören auch der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen (VdW Rheinland Westfalen) sowie die EBZ Business School GmbH.

## SOLIDES FUNDAMENT

„Dank der Initiative können wir mittelfristig die Politik mit Detailzahlen auf Basis gleicher Parameter versorgen“, so Felix Lüter, Leiter des KC Nachhaltigkeitsmanagement der NHW und mittlerweile auch Geschäftsführender Vorstand der Initiative Wohnen 2050 e. V. „Diese fehlten bislang, da derzeit nur circa 60 der rund 3.000 GdW-Mitglieder über eine CO<sub>2</sub>-Bilanz verfügen.“ Um möglichst rasch Ergebnisse zu erzielen und schon 2021 den Mitgliedern zur eigenen Klimastrategie zu verhelfen, hat sich die Initiative auf drei Bausteine fokussiert: Energie- / CO<sub>2</sub>-Bilanzierung, Technik und Gebäudebestand mit quantitativem und qualitativem Hebel sowie alle Themen rund um die Finanzierung. •



*„Diese Aufgabenstellung ist eine Herausforderung für unsere ganze Branche, für die es jedoch bisher keinen Leitfaden und schon gar kein Patentrezept gibt. Wenn viele Unternehmen die Aufgabe schultern, alle an einem Strang ziehen und auch die Bundes- und Landespolitik unterstützend tätig ist, dann werden wir diese historische Herkulesaufgabe gemeinsam bewältigen können.“*

**Dr. Thomas Hain**

Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt



*„Um das postulierte Zwei-Grad-Ziel und einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 zu erreichen, gilt es, den Einsatz noch einmal deutlich zu erhöhen. Jedes Unternehmen braucht hierfür zwingend eine klare Perspektive und einen verlässlichen Entwicklungspfad für die nächsten 30 Jahre, um politisch, strategisch und operativ handlungsfähig zu sein. Die Branche braucht eine starke gemeinsame Stimme, um der Bundespolitik die Dimension der Herausforderung zu verdeutlichen.“*

**Axel Gedaschko**

Präsident des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW)



*„Mit unserer Initiative Wohnen 2050 möchten wir andere Wohnungsgesellschaften aktiv durch Wissenstransfer unterstützen, aber auch vom gegenseitigen Erfahrungsaustausch lernen.“*

**Felix Lüter, Leiter des KC Nachhaltigkeitsmanagement der Unternehmensgruppe**

Nassauische Heimstätte | Wohnstadt und Geschäftsführender Vorstand der Initiative Wohnen 2050 e. V.



*„Wir nehmen unsere gesellschaftliche Verantwortung sehr ernst. Dazu gehört die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, die Einhaltung der sehr ambitionierten Zielsetzungen gemäß Klimaschutzgesetz und die Sicherstellung unseres wirtschaftlichen Erfolgs. Dieser Dreiklang bildet ein Spannungsfeld, das wir nur lösen können, wenn wir die Kräfte in der Branche bündeln und in einen offenen sowie intensiven Erfahrungsaustausch treten.“*

**Claudia Goldenbeld**

Sprecherin der Geschäftsführung von VIVAWEST, Gelsenkirchen



*„Als wichtiger regionaler Akteur setzen wir uns für Klimaschutz ein. Die Zeit läuft – gemeinschaftlich lassen sich die Herausforderungen viel besser bewältigen. Der Erfahrungs- und Wissensaustausch in der Wohnungswirtschaft ist für uns einer der großen Vorteile der Initiative Wohnen 2050. Darüber hinaus soll Transparenz in Richtung Markt und Politik geschaffen werden, was die Bezahlbarkeit und Finanzierung der politischen Forderungen betrifft.“*

**Stefan Storz**

Geschäftsführer der VOLKSWOHNUNG, Karlsruhe



# KURZ UND GUT:

## UMWELTTAG „SÜDSTADT Z(S)AUBERHAFT“

Unter diesem Motto sind Mieter aus der Südstadt von Stadtallendorf dem Müll zu Leibe gerückt. Mit Greifzangen und Eimern sammelten sie im Quartier das ein, was andere achtlos weggeworfen hatten. Die Aktion war Teil des „Umweltaktionstages“, zu dem die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW), die GWH Wohnungsgesellschaft, Jumpers (Jugend mit Perspektive), die Stadtwerke Stadtallendorf, der Verein Juko e. V. Marburg und die Gemeinwesenarbeit der Stadt Stadtallendorf eingeladen hatten.

Vor rund einem Jahr hatten sich die Akteure zusammengetan mit dem Ziel, das Interesse der Bewohner zu wecken und sie für einen verantwortungsvollen Umgang mit ihrem direkten Wohnumfeld zu sensibilisieren. •

Umweltaktionstag in Stadtallendorf: Ausgestattet mit Greifzangen und Eimern sammelten Mieter im Quartier das ein, was andere achtlos weggeworfen hatten.



## START MIETERSTROMKAMPAGNE

Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen und die Hessische LandesEnergieAgentur luden zum Auftakt der hessischen Mieterstromkampagne.

Der Vorstoß passt perfekt zu NHW-Pilotprojekten: Mieterstrom wird im Keller, in Gebäuden mit Blockheizkraftwerken, auf dem Dach mit Photovoltaik-Anlagen erzeugt und als Direktstrom vor Ort von Mietern genutzt. Nachhaltig produziert, regenerativ erzeugt und günstig zu beziehen, unterstützt er soziale Nachhaltigkeit, begleitet von der Sensibilisierung der Mieter für bewussteren Energieverbrauch. Wenn Anlagen dann auch noch Alltagsstrom für Beleuchtung, Hilfsstrom und Strom für E-Bikes und E-Autos liefern, ist dies besonders sinnvoll. •



„Ich begrüße es sehr, dass die Nassauische Heimstätte | Wohnstadt sich dem Thema Mieterstrom annimmt. Somit profitieren auch wir Mieter von nachhaltig produziertem und regenerativ erzeugtem Strom.“

Alexander Benjamin Wagner  
Mieter

## KLIMAGERECHT MEHR GRÜN!

Immer mehr Bürger fordern mehr Grün für effektiven Klimaschutz – auch in Darmstadt. 2018 hatte die Stadtverordnetenversammlung das mit Bürgern gemeinsam entwickelte Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für den Kapellplatz, das Woogsviertel und den Ostbahnhof beschlossen.

Eines der fünf Handlungsfelder widmet sich klimagerechtem Wohnen und Arbeiten. Die dort vorgeschlagene Begrünung von Innenhöfen, Dächern und Fassaden soll die Wohnbedingungen im dicht besiedelten City-Quartier verbessern und Folgen des Klimawandels entgegenwirken. In einer Bürger-Veranstaltung erläuterten Experten der ProjektStadt, was genau sich hinter einem neu aufgelegten Anreizförderprogramm zur Begrünung verbirgt. •



Darmstadt: Begrünung von Innenhöfen, Dächern und Fassaden soll die Wohnbedingungen im dicht besiedelten City-Quartier verbessern und dem Klimawandel entgegenreten.

## CO<sub>2</sub>-KOMPENSATION KLIMANEUTRAL: HEIZÖL

Die NHW hat sich 2019 für eine weitere klimaschonende Lösung entschieden: Öl-beheizte Gebäude, deren Jahresbedarf bei rund 1,8 Millionen Litern liegt, werden nur noch mit klimaneutralisiertem Heizöl beheizt. Der Anbieter mobene erstellte in Kooperation mit dem Klimaschutz-Experten natureOffice ein Angebot für das verbrauchssenkende klimaneutrale Produkt Heizöl ultraPlus ProKlima, das eine CO<sub>2</sub>-Kompensation durch Investitionen in Klimaschutzprojekte beinhaltet.

Die NHW unterstützt das Nanyang-Solarprojekt, das Kohleherde durch Solarkocher ersetzt und so knapp 94.000 Tonnen CO<sub>2</sub> einspart. Zugleich werden die Lebensbedingungen von 180.000 Menschen in einer der ärmsten Regionen Chinas verbessert. •

Anbieter mobene und die Klimaschutz-Experten natureOffice erstellten das Angebot für das Heizöl ultraPlus ProKlima, das eine CO<sub>2</sub>-Kompensation durch Investitionen in Klimaschutzprojekte beinhaltet.



## FÖRDERUNG KLIMAINSEL KELSTERBACH

Grün- und Wasserflächen, Plätze und Parks federn auch Auswirkungen des Klimawandels ab. Das Städtebauförderprogramm „Zukunft Stadtgrün“ verknüpft daher Stadt- und Grünentwicklung. Die „Klimainsel Kelsterbach“ wurde im Herbst 2018 ins Programm aufgenommen, 2019 erhielt die ProjektStadt, Integrierte Stadtentwicklung, den Zuschlag für die Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK).

Die Maßnahmen reichen vom Freiraum-Konzept am Südpark über das Reduzieren von versiegelten Flächen bis hin zur Schaffung eines Anreizprogramms zur Dach- und Anlagenbegrünung. Spielplätze sollen zum „Grünen Wohnzimmer“ werden, ein Rad- und Fußwege-Konzept unterstützt umweltfreundliche Mobilität. •



## PATENSCHAFT BIENENPROJEKT

Im April 2019 übernahm die NHW die Patenschaft für sechs Bienenvölker, deren Beuten am Standort Schaumainkai und in einer Kleingartenanlage am Heimatrिंग in Frankfurt aufgestellt wurden. Rund 300.000 Bienen haben dort ein Zuhause gefunden. Die Betreuung der Völker liegt in den Händen der Imkerei Walkmühle.

Der Blütenhonig – immerhin rund 180 Kilogramm pro Jahr – wird in Gläser à 250 Gramm abgefüllt. Pestizidfrei und kreativ mit eigenem Logo versehen, eignen sich die Honiggläser ideal als gesundes, persönliches Präsent für Kunden und Mitarbeiter. Das Bienenprojekt soll kontinuierlich erweitert werden – auch durch das Anlegen von Blühwiesen, ganz im Sinne des Erhalts der biologischen Vielfalt. •

Rund 300.000 Bienen haben am Standort Schaumainkai und in einer Kleingartenanlage am Heimatrिंग in Frankfurt ein neues Zuhause gefunden.



## UNTERHALTSAM



## „FILM AB!“

FÜNF MILLIARDEN NEURONEN VERARBEITEN VISUELLE REIZE IM MENSCHLICHEN HIRN. KEIN WUNDER ALSO, DASS FILME BESTENS GEEIGNET SIND, WISSENWERTES UND UNTERHALTSAMES NACHHALTIG IM GEDÄCHTNIS ZU VERANKERN.



*„... und Action!“* – Filme geben einen Einblick in das breite Spektrum der Arbeitsbereiche der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt. Sie lassen den Betrachter eintauchen in das Unternehmen, seine Mission, seine Menschen, seine Kunden und seine vielfältigen Projekte. Egal ob Image-Film oder visuelle Begleitung von Events und Maßnahmen vor Ort: NHW-Filme sind stets praxisnah, von Know-how geprägt und zeigen Begeisterung und Akzeptanz der Beteiligten. Alle Filme sind auf der Website und im Youtube-Firmen-Channel zu finden.

# DIGITALISIERUNG AUF DEM VORMARSCH

*DIGITALISIERUNG VERNETZT LEBENS- UND ARBEITS-  
WELTEN, VEREINFACHT PROZESSE UND VORGÄNGE  
UND IST EINE CHANCE FÜR MEHR INNOVATION,  
PRODUKTIVITÄT UND EFFIZIENZ. DIE UNTERNEHMENS-  
GRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT  
(NHW) HAT LÄNGST DAMIT BEGONNEN.*



hubitation finals 2019 (v. l. n. r.): Dr. Constantin Westphal, Monika Fontaine-Kretschmer (beide Geschäftsführer Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt), Robin Huse (Co-Founder Sphira), Levent Valente (CEO & Co-Founder Sphira), Dr. Annette Mossel (CEO & Co-Founder frameless) und Dr. Thomas Hain (Leitender Geschäftsführer Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt).



ZUKUNTSORIENTIERT



Preisverleihung (v. l. n. r.): Jurypräsident Prof. Dr. Dr. Dr. h. c. Franz-Josef Radermacher, Dr. Thomas Hain, Leitender NHW-Geschäftsführer, Dr.-Ing. Simone Planinsek, head of hubitation, Klaus Straub, Fachbereichsleiter Informationssysteme, und Axel Gedaschko, GdW-Präsident

**B**ei der Feier zum 1. Geburtstag von hubitation, Startup Accelerator und jüngste NHW-Marke, gab es viel Lob von den Verbänden der Wohnungswirtschaft GdW und VdW sowie vom Hessischen Ministerium für Digitale Strategie und Entwicklung. Alle hoben den Innovationscharakter der Initiative hervor. Auch die Sieger des ersten hubitation Contests äußerten sich erfreut über die praxisorientierte Herangehensweise.

Plattform und Katalysator sein für neue Geschäftsideen rund um das „Wohnen der Zukunft“ – darunter Smart Living, energetische und soziale Quartiersentwicklung sowie Wohnungsbau, kombiniert mit der engen Kooperation von erfahrenen NHW-Mitarbeitern und jungen Startups bei konkreten Projekten – das ist das hubitation-Konzept, das auch bei der Fachjury des „16. DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft 2019“ gut ankam. Der Branchen-Pionier war einer der drei Preisträger in der Sparte „Digitale Arbeitswelten“.

Groß daher auch das Echo des 2. Contests: Aus rund 60 Startups wählte die Fachjury acht aus für die praxisorientierte startup week. Diese stellten mit ihren NHW-Sparringspartnern die gemeinsam erarbeiteten Ideen für Pilotprojekte vor. Sieger wurden frameless, Wien, und sphira, Frankfurt, beide befasst mit Virtual und Augmented Reality. Sie durften sich am NHW-Stand auf der Expo Real in München präsentieren. Dort stellte hubitation auch sein neues Konzept für die Branche vor: Wohnungsunternehmen, die die Werte der NHW teilen, können als associates dem Accelerator beitreten. Erste Unterzeichner des Kooperationsvertrags: die VOLKSWOHNUNG GmbH, Karlsruhe, und die Baugenossenschaft Langen eG – die Wohnraumkönner. >>>



In einer Pilotphase testet die NHW die Zusammenarbeit mit der digitalen Vermietungsplattform Wohnungshelden, einem in der Branche erfolgreichen Startup.



*„Die Wohnungshelden bieten eine moderne, innovative und serviceorientierte Software, die zu den Bedürfnissen unseres Unternehmens passt: maßgeschneiderte und individuelle Lösungen, die in kurzer Zeit umgesetzt werden und unseren digitalen Vermietungsprozess optimieren. Das System etabliert sich gut, fügt sich in unseren einheitlichen und effizienten Prozess ein und liefert eine optimale Unterstützung im täglichen Vermietungsablauf.“*

**Nadine Giller**  
KC Zentraler Vermietungsservice

#### WOHNUNGSHELDEN: VERMIETUNG DIGITAL

Mit dem Startup Wohnungshelden, München, realisiert die Unternehmensgruppe seit 2019 ein Pilotprojekt, das bis Anfang 2020 ausgedehnt wurde. Das PropTech, 2016 gegründet, bietet großen Bestandhaltern, kommunalen Wohnungsunternehmen, Maklern und Immobilienverwaltern eine Lösung an, mit der Vermietungsprozesse digital abgebildet werden. Dadurch wird zeiteffizient gearbeitet, parallel werden neue Prozess- und Marktdaten erhoben, datengetriebene Steuerung und umfangreiche Analysen möglich gemacht. Besonderheit ist die DSGVO-Konformität: Durch den White-Label-Ansatz bleiben die Daten immer in der Hoheit der Wohnungsgesellschaft. Das NHW-Kundencenter und das Kompetenzzentrum Zentraler Vermietungsservice bewerten die bisherigen Ergebnisse positiv: ein übersichtliches selbsterklärendes System mit einfacher Handhabung.

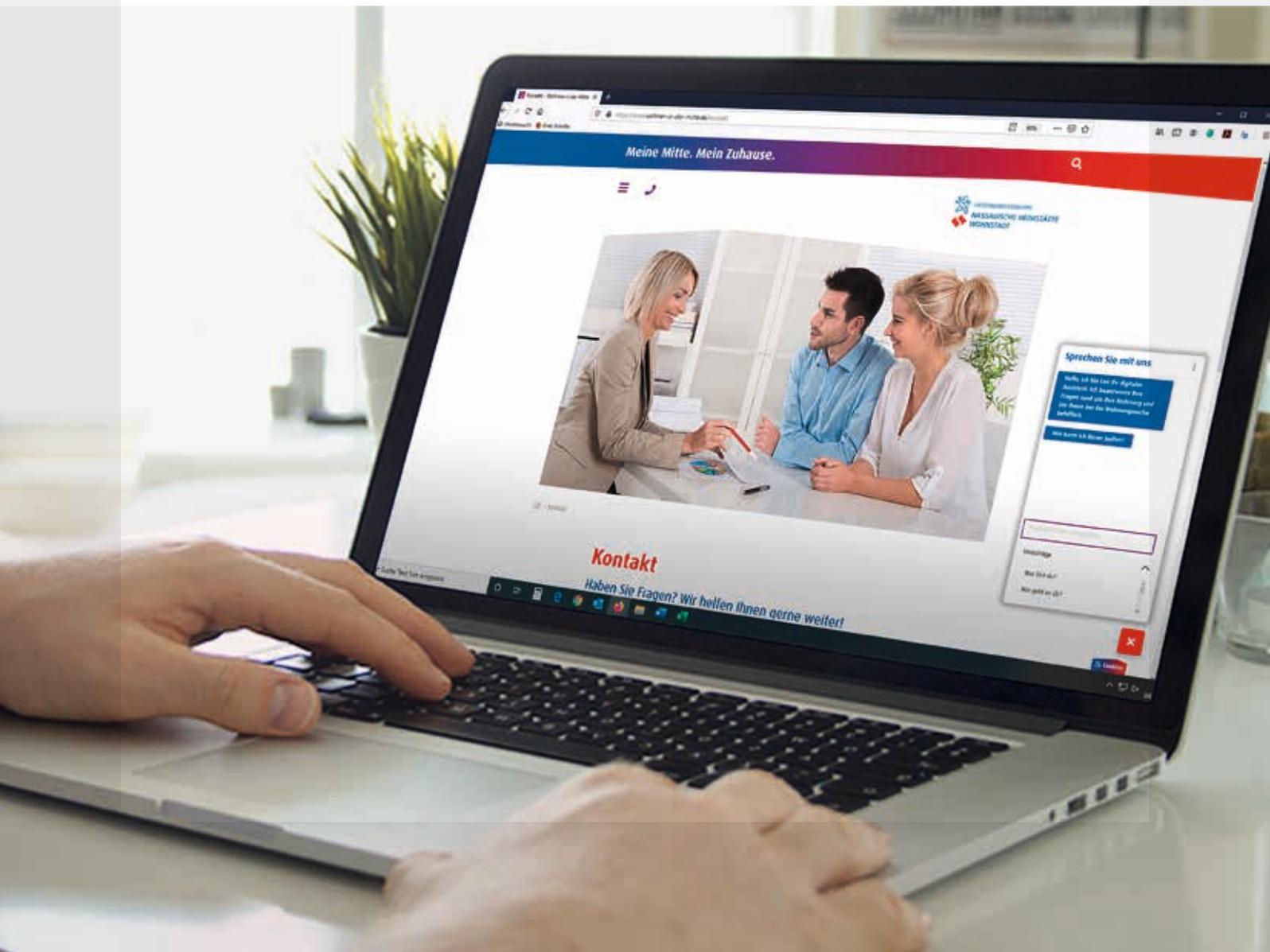
#### SCHRITT 2 FÜR DIE MIETER-APP

Die 2018 entwickelte Mieter-App ist längst dem Pilotstatus entwachsen. Derzeit sind rund 1.000 Wohneinheiten an die App angebunden. Beim Frankfurter Neubauprojekt „Da Vinci Garten“ mussten Neumieter sich erstmals via App registrieren, um ihren Mietvertrag als PDF herunterladen, ausdrucken und unterschreiben zu können. An Mieter ohne digitalen Zugang wird der Mietvertrag weiter postalisch verschickt. 2020 werden sukzessive weitere Liegenschaften aus dem Bestand und aus dem Neubau an die App angebunden. Alle angebundenen Nutzer können so Dokumente wie Mietvertrag, die beiden letzten Betriebskostenabrechnungen oder eine tagesaktuelle Mietbescheinigung abrufen. Zudem können sie via App für kleinere Reparaturen auf Handwerker des NHW-Reparaturservices zugreifen. •



## KI-PILOTPROJEKT: CHATBOT

Das 2019 gestartete Chatbot-Pilotprojekt ist bis Ende 2020 angelegt. Status quo: Der Bot ist aufgebaut, wurde mit Fragen und Antworten „gefüttert“ und ist nun auf der Homepage wohnen-in-der-mitte verfügbar. Auch wenn die Fragen fragmentarisch oder grammatikalisch nicht korrekt gestellt werden, kann der Bot als Instrument Künstlicher Intelligenz sie erkennen, zuordnen und beantworten. Ohne auf die Öffnungszeiten der Servicecenter angewiesen zu sein, können Mieter rund um die Uhr allgemeine Fragen zum Mietverhältnis über diesen „KI-Kollegen“ klären. Als digitaler Ansprechpartner ist er rund um die Uhr verfügbar. Viele Fragen, die im Telefonservicecenter oder bei den Kundenbetreuern landen, sind – nach vorherigen Erhebungen – reine Standardfragen, die der Bot zufriedenstellend beantworten kann. •





Ricarda Schwingen, Betriebliches Gesundheitsmanagement (3. v. l.) und Peter Schirra, Leiter UB Personal und Recht (2. v. l.) nahmen in Berlin für die Unternehmensgruppe den Corporate Health Award entgegen.

## *FORTSCHRITTLICH: HEALTH CARE MANAGEMENT*

*IN SOZIALER VERANTWORTUNG DIE GESUNDHEIT INS BEWUSSTSEIN DER MITARBEITER ZU RÜCKEN UND NACH KRÄFTEN ZU FÖRDERN, IST SEIT JAHREN WESENTLICHER BESTANDTEIL DER KULTUR DER UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT (NHW).*

In 2019 hat Hessens größtes Wohnungsunternehmen den Corporate Health Award in der Kategorie „Kommunikation, Medien und Beratung“ erhalten. Die Auszeichnung vergab ein Expertenbeirat für vorbildliches betriebliches Gesundheitsmanagement nach mehreren Audits. Dieser Erfolg belegt anschaulich den kontinuierlichen Ausbau der Angebote – auch auf der Basis von Mitarbeiterbefragungen und dank der Kooperation der Gesundheitslotsen.

### VON ATHLETEN LERNEN

„Tu's für Dich! Fürsorge. Vorsorge. Motivation“ – so lautete das Motto des Gesundheitstags 2019 mit Vorträgen, Screenings, Haltungsanalysen, Wirbelsäulen-Messungen, Cardio Scans, Mitmachangeboten wie Meditation, Body Workout, Qi Gong, Ju Jutsu und Zumba. In Frankfurt sprachen darüber hinaus Nicole und Lothar Leder, erfolgreiche Triathleten und mehrmalige Ironman-Sieger, in Kassel referierte Sportler und Inklusionsbotschafter Sebastian Dietz: Trotz schwerem Autounfall gewann er als Kugelstoßer und Diskuswerfer zwei Mal Gold bei den Paralympics.

### VEREINBARKEIT VON ARBEIT UND PFLEGE

Die NHW wurde im November 2019 mit dem Otto Heinemann Preis 2019 ausgezeichnet. Er ehrt Arbeitgeber, die für ihre Beschäftigten optimale Bedingungen für die Vereinbarkeit von Pflege und Arbeit schaffen. Zur Preisverleihung waren etwa 600 hochrangige Gäste aus der bundesweiten und regionalen Gesundheitspolitik sowie aus dem Gesundheits- und Sozialsektor angereist – darunter

Bundesfamilienministerin Dr. Franziska Giffey und der Pflegebevollmächtigte der Bundesregierung, Staatssekretär Andreas Westerfellhaus. Schirmherr war Bundeswirtschaftsminister Peter Altmaier.

### ZUM DRITTEN MAL ERFOLGREICH

Im Mai 2019 fand die zweite Zertifizierungsrunde des Jahres zum audit berufundfamilie statt. An 79 Arbeitgeber wurde das Qualitätssiegel für eine familien- und lebensphasenbewusste Personalpolitik erteilt: 39 Unternehmen, 35 Institutionen und fünf Hochschulen sind berechtigt, das Zertifikat für weitere drei Jahre zu tragen – darunter die NHW. Ihre Erstzertifizierung war 2013, Runde zwei folgte 2016. Voraussetzung: das erfolgreiche Durchlaufen eines Auditierungsprozesses, angeboten vom Dienstleister und Think Tank berufundfamilie Service GmbH.

### „START FREI!“

... hieß es im Juni 2019 für die J.P. Morgan Corporate Challenge. 20 Läuferinnen und Läufer der NHW haben den 5,6 Kilometer langen Parcours durch die Frankfurter City gemeistert. Die Teilnahme an dem weltweit größten Firmenlauf ist fast schon Tradition. Dabei geht es nicht um sportliche Höchstleistungen – vielmehr stehen Spaß und Gemeinschaftserlebnis im Vordergrund. Das gilt auch für den Zissel Gladiator-Run, einen actionreichen Hindernis-Parcours anlässlich der Zissel, Kassels großem Volks- und Wasserfest. Ein sechsköpfiges NHW-Team belegte dort einen hervorragenden zweiten Platz. ●

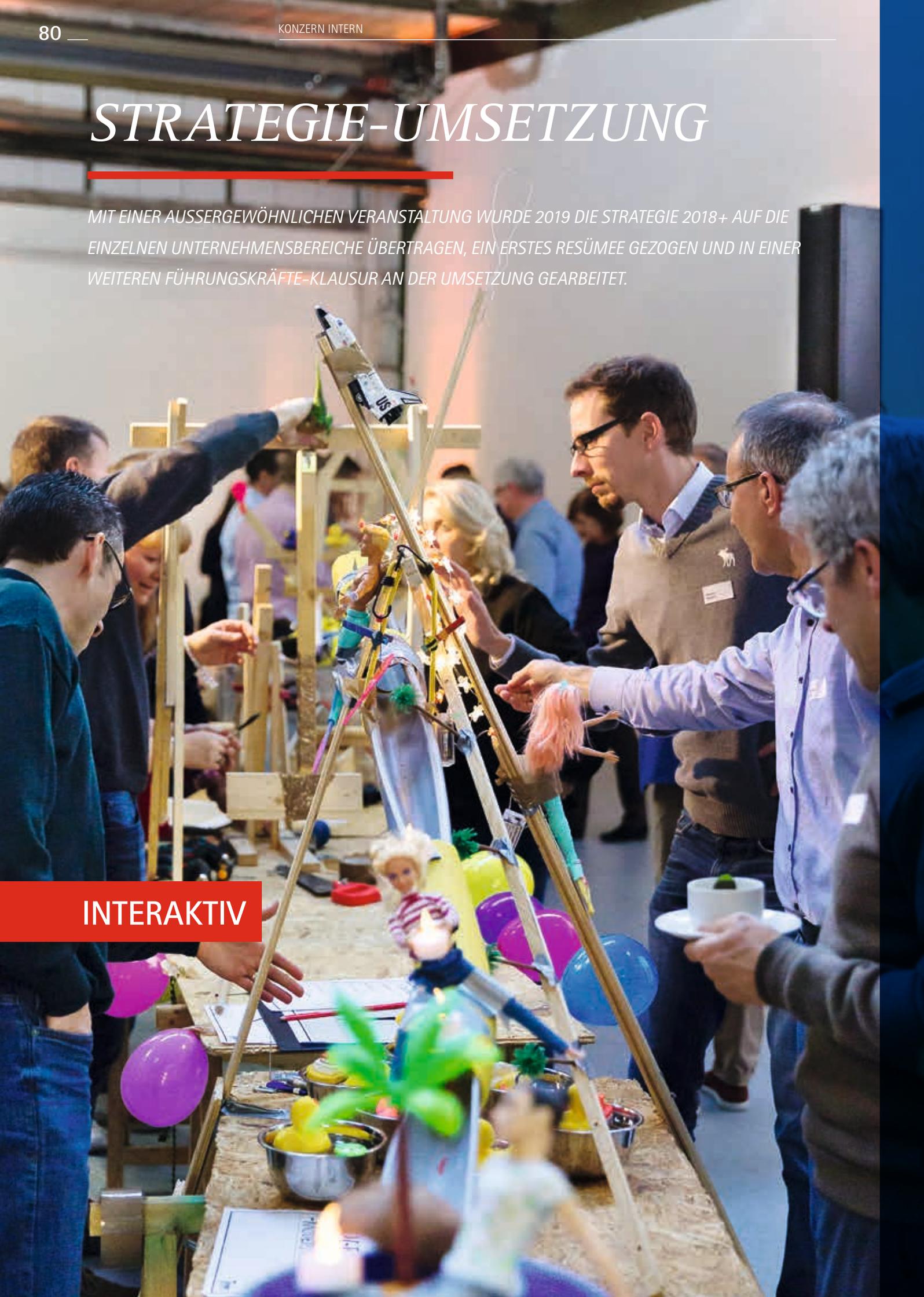
5,6 Kilometer durch die Frankfurter City – die Läufer der NHW haben die J. P. Morgan Corporate Challenge bestens gemeistert (r.). Beim Gesundheitstag gab es nicht nur Vorträge, sondern auch praktische Tests (l.).



# STRATEGIE-UMSETZUNG

MIT EINER AUSSERGEWÖHNLICHEN VERANSTALTUNG WURDE 2019 DIE STRATEGIE 2018+ AUF DIE EINZELNEN UNTERNEHMENSBEREICHE ÜBERTRAGEN, EIN ERSTES RESÜMEE GEZOGEN UND IN EINER WEITEREN FÜHRUNGSKRÄFTE-KLAUSUR AN DER UMSETZUNG GEARBEITET.

INTERAKTIV





Teambuilding kulinarisch: Nur wenn Hand in Hand gearbeitet wird, gibt es später etwas Leckeres zu essen!

Neun Module mit rund 300 Maßnahmen umfasst die Unternehmensstrategie 2018+ der NHW. Die Verantwortlichen stellten für ihre Bereiche erste Zwischenergebnisse vor.

### LÖSUNGEN IM LOFT

Die NHW-Führungskräfte mussten bei ihrer Klausurtagung im Oktober ihre Hocker im Industrial Loft Halle 414 in Frankfurt am Main selbst zusammenbauen. Vorzeichen für ein interaktives zweitägiges Meeting mit den Themen Digitalisierung, Klimastrategie, Demografie im Unternehmen, persönliche Verantwortung, Entscheidungen in kritischen Situationen, intrinsische Motivation. Die 2018 eingeschlagene Linie wurde bewusst fortgeführt: ungewöhnliche Location, interaktives gruppendynamisches Arbeiten sowie mitreißende Business-Coaches und Mentaltrainer, deren Beiträge 100-prozentig ins Gesamtkonzept passten. Abends wurde der neue Spirit beim gemeinsamen Kochen auf die Probe gestellt. Eine Impulskette mit sieben Stationen war der symbolische Abschluss für eine zentrale Message: Synergien schaffen durch Zusammenarbeit! •

## STATUS QUO 2019

Das Kompetenzzentrum Unternehmensentwicklung befasst sich mit der **Digitalisierung** von Prozessen und einer Workflow-Plattform. In Bearbeitung: das Zukunftsthema digitale Geschäftsmodelle.

Das Kompetenzzentrum **Nachhaltigkeit** hat die Nachhaltigkeitsziele in die NHW-Geschäftsfeldstrategie integriert. Eine Million Euro Fördergelder wurden für den Auf- und Ausbau nachhaltiger Mobilität eingeworben, weitere CO<sub>2</sub>-Emissionen im Bestand reduziert.

Das Kompetenzzentrum **Portfolio- und Mietenmanagement** hat das Einpflegen der Gebäudebestandsdaten in die Investitionsplanungssoftware „epiqr“ abgeschlossen, ebenso eine Ankauf-Policy mit Leitlinien zur Bewertung von Kennzahlen erstellt.

Der Unternehmensbereich **Akquisition, Projektentwicklung & Vertrieb** arbeitet am Aufbau eines Akquise-Netzwerks.

Der Unternehmensbereich **Neubau** befasst sich in zwei Pilotprojekten mit Nachhaltigkeit und Kostenoptimierung sowie einem ganzheitlichen und zukunftssicheren Energiekonzept für Neubauten.

Der Unternehmensbereich **Modernisierung/Großinstandhaltung** baut ein zentrales Energiemanagement sowie einen Pool an Energiefachplanern auf.

Das **Immobilienmanagement** testete die Mieter-App und wird sie auf weitere NHW-Bestände ausweiten. Zudem wird mit dem neuen Kompetenzzentrum Vermietungsservices der Vermietungsprozess optimiert.

Der Unternehmensbereich **Immobilienervices** befasste sich mit dem Ausbau bestehender Geschäftsfelder. Bisher intern erbrachte Leistungen wie Wärmecontracting sollen als Geschäftsfeld für Externe erschlossen werden.

Der Unternehmensbereich **Stadtentwicklung** will den Einsatz der Ressourcen optimieren, um Umsätze zu steigern. Ebenfalls im Fokus: Zukunftsfelder für die Beratung von Kommunen. •

# KURZ UND GUT:

## KARRIERE PERSONAL MIT PERSPEKTIVE

Das Wirtschaftsmagazin Capital nahm die NHW zum dritten Mal in Folge in die Liste „Deutschlands bester Ausbilder“ auf. Unter 700 Teilnehmern rangiert sie erneut in der Spitzengruppe. Zu derartigen Erfolgen trägt das 2019 verabschiedete Personalentwicklungskonzept bei, das Mitarbeiter beim Ein- und Aufstieg individuell fördert.

Ein Praxisbeweis: NHW-Auszubildende Kim Mannig wurde beim Verbandstag 2019 des VdW südwest als Zweitplatzierte ihres Ausbildungsjahrgangs geehrt – mit Urkunde und EBZ-Bildungsgutschein. Um sich auch neuen Berufseinsteigern als attraktiver Ausbildungsbetrieb zu präsentieren, nimmt die NHW an Ausbildungsmessen teil – so auch 2019 an den „azubi- & studentagen“ in Kassel. •



NHW-Auszubildende Kim Mannig wurde beim Verbandstag 2019 des VdW südwest als Zweitplatzierte ihres Ausbildungsjahrgangs geehrt.

## UNI VOR ORT EINBLICK IN DIE PRAXIS

Auch 2019 erhielten rund 30 Jurastudenten mehrerer Universitäten Einblicke in die Berufspraxis einer Juristin in der Rechtsabteilung eines großen Unternehmens – diesmal bei der NHW. Sie erfuhren, dass sich hinter Paragraphen und Rechtsnormen eine sehr lebendige und vielseitige Realität verbirgt.

Sofia Bergmann informierte darüber, wie eine Syndikusrechtsanwältin bei strittigen Fällen im Mietrecht verfährt, wie Räumungsklagen durchgesetzt oder Kündigungsanordnungen durch die Stadt umgesetzt werden. Anhand eines Fragebogens testeten die Studenten ihr Wissen rund um das Mietrecht. Als Basis für regen Austausch gab es dann einige Fallbeispiele aus der täglichen Praxis des Regionalcenters Offenbach. •



## SPONSORSHIP GÜNTER BOCK PREIS

Der von der Architekturklasse der Städelschule in Frankfurt vergebene Günter Bock Preis wird in diesem Jahr bereits zum zweiten Mal von der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) mit 3.000 Euro gesponsert. Das Postgraduierten-Studium an der Städelschule genießt international einen guten Ruf. Die Bewerber für den Günter Bock Preis 2019 kamen daher aus aller Herren Länder. Preisträgerinnen waren Shivani Tawde und Jennifer Yu.

Der Leiter der Stadel-Architektur-Klasse Prof. Johan Bettum begrüßte bei der Preisverleihung im Deutschen Architekturmuseum (DAM) Ehrengast Thom Mayne, renommiertes Architekt aus New York und Pritzker-Preisträger, gleichbedeutend einem Nobelpreis für Architektur. •

Die beiden Preisträgerinnen des Günter Bock Preises: Shivani Tawde und Jennifer Yu. Der Preis wurde 2018 erstmals von der NHW gesponsert.



## MOBILITÄT NACHHALTIG UNTERWEGS

... auf zwei und vier Rädern! Klimafreundliche Mobilität ist für die NHW ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensstrategie. Dazu gehören seit 2019 ein kostengünstiges Firmenrad-Leasing für Mitarbeiter und deren Familien sowie ein Corporate Pedelec Sharing. Unter den Dienstfahrern befinden sich auch Lasten-Pedelecs für kleinere Transporte.

Die Nutzung der modernen Räder ist nicht nur emissionsarm und umweltfreundlich, sondern auch gesundheitsfördernd. Hinzu kommt als drittes Element die Möglichkeit, die klimafreundlichen E- und Erdgas-Fahrzeuge neben dienstlichen Einsätzen auch privat zu nutzen. Ein für alle Beschäftigten zugängliches Software-Programm erleichtert die Buchungen. •



Seit 2019 bei der NHW möglich: kostengünstiges Firmenrad-Leasing für Mitarbeiter und deren Familien sowie ein Corporate Pedelec Sharing.

## ENTWICKLUNGSHILFE WOHNUNGEN FÜR NAMIBIA

Im Januar 2019 trafen sich Geschäftsführer der NHW und der GWH mit Repräsentanten der deutschen Botschaft in Namibia sowie Vertretern der deutschen und der namibischen Wirtschaft in der NHW-Zentrale am Schaumainkai. Das Treffen diente einer ersten Orientierung, wie in dem seit 1990 unabhängigen südafrikanischen Staat die Versorgung mit Wohnraum verbessert werden könnte.

Dort leben auf einer mehr als zweimal so großen Fläche wie Deutschland etwa zweieinhalb Millionen Menschen – viele von ihnen unter der namibischen Armutsgrenze. In den Gesprächen nahm die aktuelle Situation vor Ort großen Raum ein, aber auch technische, organisatorische und finanzielle Ansätze für das weitere Vorgehen wurden erörtert. •



## SPENDE CUBITY-ERLÖS AN VEREIN

Einen Scheck über 10.000 Euro hat die NHW dem Verein „Hilfe für krebskranke Kinder Frankfurt e. V.“ überreicht. Der Verein leistet unheimlich viel – von der Betreuung der betroffenen jungen Patienten und deren Familien bis hin zur Unterstützung der Krebsforschung. Dieses große Engagement sollte unterstützt werden.

Das Geld ist ein Teil der insgesamt 20.000 Euro aus Überschüssen des Projekts CUBITY, das die NHW gemeinsam mit der TU Darmstadt, der Deutschen Fertighaus Holding und dem Studentenwerk Frankfurt realisiert hat. Bereits beim Projektstart hatten sich die Kooperationspartner dazu verpflichtet, eventuelle Überschüsse an gemeinnützige Organisationen zu spenden. •



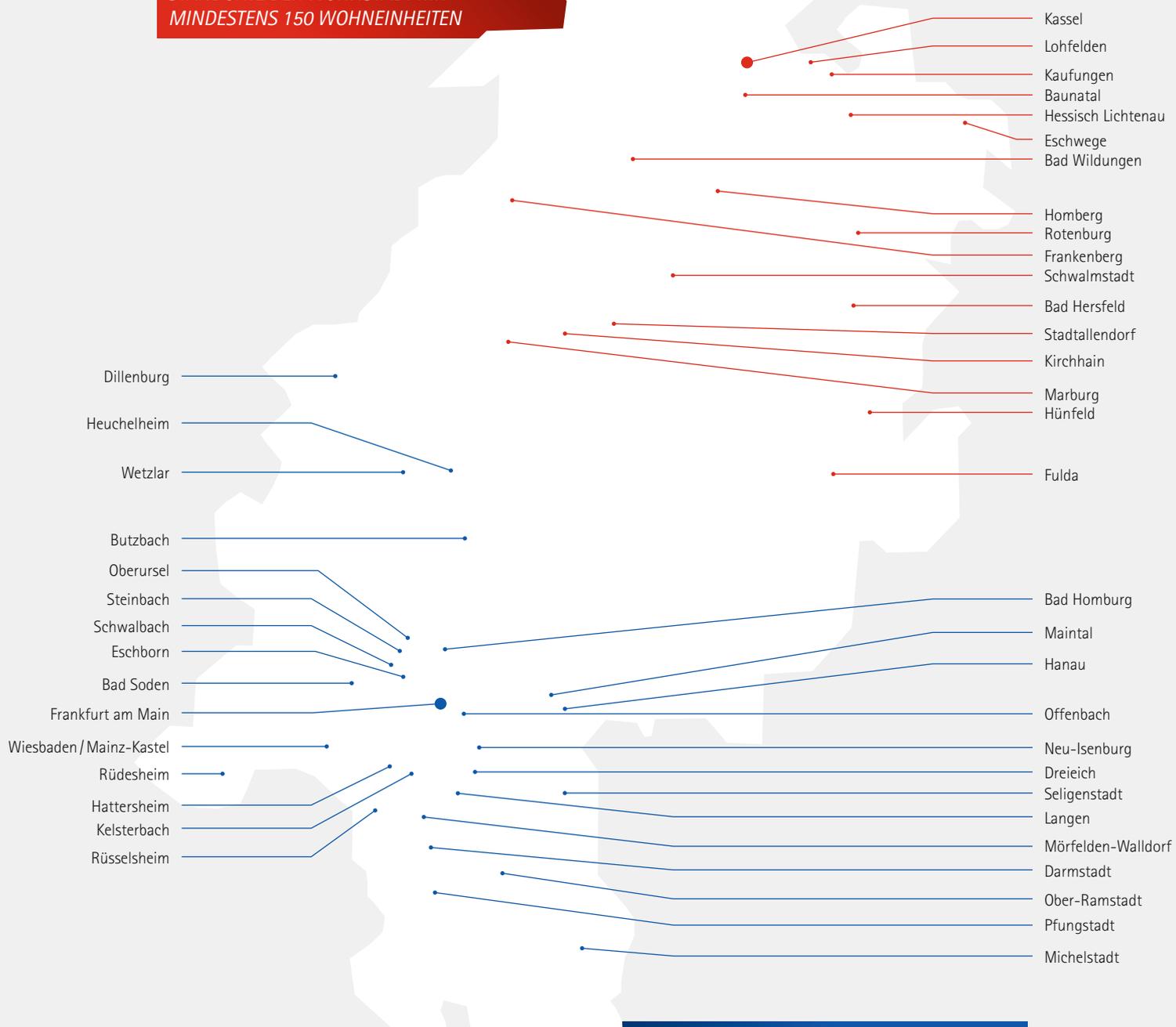
10.000 Euro aus dem Cubity-Erlös überreichte die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) dem Verein „Hilfe für krebskranke Kinder Frankfurt e. V.“.

# UNSER WOHNUNGSBESTAND

WOHNUNGSBESTAND DER UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT: 57.561 WOHNUNGEN  
IN 122 STÄDTEN UND GEMEINDEN, STAND 31.03.2020

|                        |       |                      |        |                      |       |                     |               |
|------------------------|-------|----------------------|--------|----------------------|-------|---------------------|---------------|
| • Allendorf            | 60    | • Eschborn           | 327    | • Korbach            | 32    | • Pfungstadt        | 463           |
| • Alsbach-Hähnlein     | 5     | • Eschwege           | 504    | • Kronberg           | 139   | • Raunheim          | 61            |
| • Babenhausen          | 66    | • Felsberg           | 42     | • Künzell            | 72    | • Rödermark         | 32            |
| • Bad Emstal           | 23    | • Frankenberg        | 244    | • Langen             | 1.231 | • Rodgau            | 30            |
| • Bad Hersfeld         | 733   | • Frankfurt am Main  | 16.308 | • Lich               | 24    | • Rosbach           | 12            |
| • Bad Homburg          | 395   | • Friedberg          | 103    | • Liederbach         | 30    | • Rotenburg         | 377           |
| • Bad Soden            | 476   | • Friedrichsdorf     | 119    | • Lohfelden          | 362   | • Rüdesheim         | 213           |
| • Bad Sooden-Allendorf | 51    | • Fritzlar           | 112    | • Lohra              | 7     | • Rüsselsheim       | 464           |
| • Bad Wildungen        | 352   | • Fronhausen         | 18     | • Ludwigsau          | 42    | • Schöneck          | 34            |
| • Battenberg           | 42    | • Fulda              | 1.980  | • Maintal            | 435   | • Schotten          | 26            |
| • Baunatal             | 554   | • Fuldata            | 50     | • Mainz-Amöneburg    | 24    | • Schwalbach        | 1.222         |
| • Bensheim             | 76    | • Gernsheim          | 8      | • Mainz-Kastel       | 268   | • Schwalmstadt      | 228           |
| • Biedenkopf           | 26    | • Griesheim          | 144    | • Marburg            | 1.256 | • Seeheim-Jugenheim | 63            |
| • Bischofsheim         | 120   | • Groß-Gerau         | 102    | • Melsungen          | 128   | • Seligenstadt      | 463           |
| • Borken               | 68    | • Großkrotzenburg    | 87     | • Michelstadt        | 176   | • Söhrewald         | 6             |
| • Breuberg-Neustadt    | 30    | • Groß-Umstadt       | 36     | • Mörfelden-Walldorf | 301   | • Sontra            | 90            |
| • Butzbach             | 181   | • Gudensberg         | 129    | • Münzenberg         | 20    | • Spangenberg       | 22            |
| • Cölbe                | 126   | • Hanau              | 1.651  | • Naumburg           | 23    | • Stadtallendorf    | 891           |
| • Cornberg             | 21    | • Hattersheim        | 216    | • Neuhof             | 84    | • Steinbach         | 481           |
| • Darmstadt            | 1.631 | • Helsa              | 139    | • Neu-Isenburg       | 398   | • Tann              | 2             |
| • Dieburg              | 39    | • Hessisch Lichtenau | 150    | • Neukirchen         | 24    | • Vellmar           | 70            |
| • Dietzenbach          | 62    | • Heuchelheim        | 204    | • Neustadt           | 30    | • Wanfried          | 36            |
| • Dillenburg           | 197   | • Heusenstamm        | 32     | • Nidderau           | 24    | • Wetter            | 122           |
| • Dreieich             | 1.753 | • Hirschhorn         | 28     | • Niestetal          | 77    | • Wetzlar           | 189           |
| • Dreieich-Götzenhain  | 8     | • Höchst             | 45     | • Ober-Mörlen        | 20    | • Wiesbaden         | 5.442         |
| • Edermünde            | 60    | • Homberg            | 160    | • Ober-Ramstadt      | 206   | • Wildeck           | 30            |
| • Egelsbach            | 97    | • Hünfeld            | 424    | • Obertshausen       | 117   | • Wohlsborn         | 2             |
| • Eichenzell           | 10    | • Kassel             | 5.006  | • Oberursel          | 420   | • Wolfhagen         | 145           |
| • Erfurt               | 48    | • Kaufungen          | 232    | • Oestrich-Winkel    | 123   | • Zierenberg        | 11            |
| • Erlensee             | 149   | • Kelsterbach        | 689    | • Offenbach          | 2.939 |                     |               |
| • Erzhäusen            | 45    | • Kirchhain          | 401    | • Petersberg         | 108   |                     |               |
|                        |       |                      |        |                      |       | <b>INSGESAMT</b>    | <b>57.561</b> |

**STANDORTE DER WOHNSTADT MIT  
MINDESTENS 150 WOHN EINHEITEN**



**STANDORTE DER NASSAUISCHEN HEIMSTÄTTE  
MIT MINDESTENS 150 WOHN EINHEITEN**

**57.561** WOHNUNGEN  
IN **122** STÄDTEN UND  
GEMEINDEN



**41.545**  
WOHNUNGEN  
IN SÜDHESSSEN



**16.016**  
WOHNUNGEN  
IN NORDHESSSEN

# UNSERE NIEDERLASSUNGEN

## Mittel- und Südhessen

• Hauptsitz  
Schaumainkai 47  
60596 Frankfurt am Main  
Telefon 069 678674-0  
Fax 069 678674-300  
post@naheimst.de  
www.naheimst.de

Untermainkai 12-13  
60311 Frankfurt am Main  
Telefon 069 678674-0  
Fax 069 678674-300

Alte Mainzer Gasse 37  
60311 Frankfurt am Main  
Telefon 069 678674-0  
Fax 069 678674-300

Westhafenplatz 1  
60327 Frankfurt am Main  
Telefon 069 678674-0  
Fax 069 678674-300

• Regionalcenter Frankfurt/  
Servicecenter  
Hofstraße 5  
60311 Frankfurt am Main  
Telefon 069 3801354-0  
Fax 069 3801354-4510

• Regionalcenter Offenbach/  
Servicecenter  
Herrnstraße 53  
63065 Offenbach  
Telefon 069 2992073-0  
Fax 069 2992073-40

• Regionalcenter Wiesbaden  
Bahnhofstraße 27-33  
65185 Wiesbaden  
Telefon 0611 205379-0  
Fax 0611 205379-30

• Servicecenter Darmstadt  
Berliner Allee 36  
64295 Darmstadt  
Telefon 06151 15371-0  
Fax 06151 15371-40

• Vermietungsbüros  
Am Bollwerk 16  
35510 Butzbach

Berliner Straße 43  
35683 Dillenburg  
Telefon 06421 2999-3064

Kirmesplatz 20  
35781 Weilburg

Bannstraße 34-36  
35576 Wetzlar

• Sanierungsbüros  
Schwanengasse 3  
35781 Weilburg  
Telefon 06471 629853  
Fax 06471 629854

• Geschäftsstelle  
Bergheimer Straße 147  
(Mittelbau, 4. OG)  
69115 Heidelberg  
Telefon 06221 7253432

• Stadtteiltriff  
Hofheim am Taunus  
Homburger Straße 1  
65719 Hofheim a. Ts.

• Bürgertreff  
Mainhöhe Kelsterbach  
Rüsselsheimer Straße 203A  
65451 Kelsterbach

• Stadtteilzentrum  
Neu-Isenburg  
Kurt-Schumacher-Straße 8  
63263 Neu-Isenburg  
Telefon 06102 26830

• Kernbereichsbüro  
Überwald  
Weschnitzer Straße 2  
64689 Grasellenbach/  
OT Hammelbach

In der Gass 17 (Rathaus)  
69483 Wald-Michelbach  
Telefon 06207 9470

• Projektbüro  
Schlüchtern  
Wassergasse 16-18  
36381 Schlüchtern  
Telefon 06661 6067930

## Nord- und Mittelhessen

• Hauptsitz  
Wolfsschlucht 18  
34117 Kassel  
Telefon 0561 1001-0  
Fax 0561 1001-1200  
mail@wohnstadt.de  
www.wohnstadt.de

• Regionalcenter Kassel/  
Servicecenter  
Wolfsschlucht 18  
34117 Kassel  
Telefon 0561 1001-0  
Fax 0561 1001-1200

• Servicecenter Fulda  
Ahornweg 34  
36037 Fulda  
Telefon 0661 380949-2000  
Fax 0661 380949-2020

• Servicecenter Marburg  
Universitätsstraße 39  
35037 Marburg  
Telefon 06421 30376-3000  
Fax 06421 30376-3020

• Vermietungsbüros  
Am Neumarkt 30 A  
36251 Bad Hersfeld  
Telefon 06621 64078-2200  
Fax 0561 1001-10220

Marktplatz 14  
34225 Baunatal  
Telefon 0561 4992-128

Jasminweg 7  
37269 Eschwege  
Telefon 05651 2274-0

Geismarer Straße 13  
35066 Frankenberg  
Telefon 06421 2999-3072  
Fax 06421 2999-3020

Entengasse 1A  
34576 Homberg  
Telefon 05681 9390129

Im Riedeboden 3  
35274 Kirchhain  
Telefon 06421 2999-3044

St.-Georg-Straße 20  
36199 Rotenburg  
Telefon 06623 813-0  
Fax 06623 813-20

Marienburger Straße 7  
34613 Schwalmstadt-Treysa  
Telefon 06421 2999-3061

Barbaraplatz 1  
36205 Sontra  
Telefon 05653 914741  
Fax 05653 914749

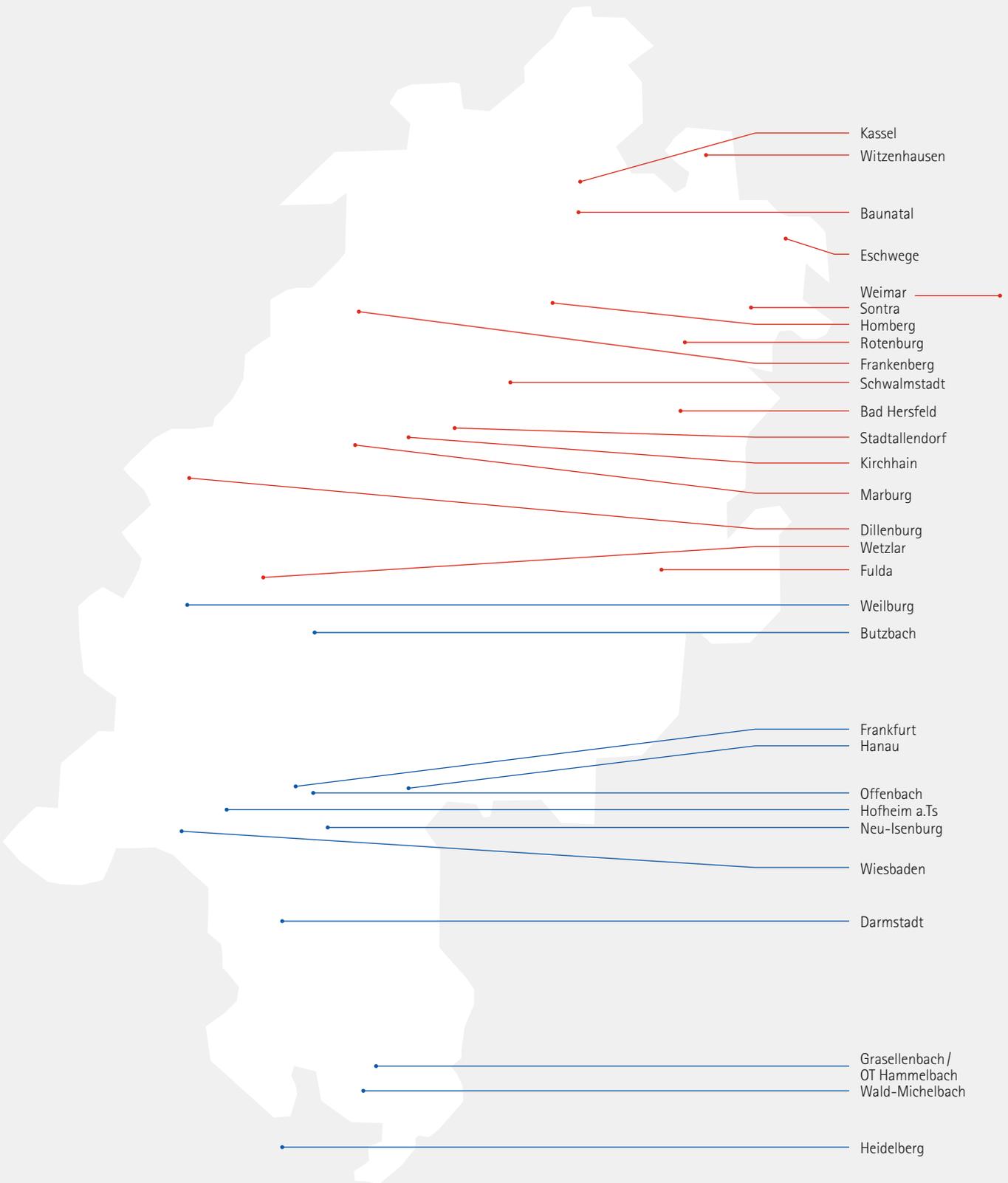
Gustav-Freytag-Straße 6  
35260 Stadtallendorf  
Telefon 06421 2999-3062

Am Schwiemelgraben 3  
37213 Witzenhausen

• Sanierungsbüros  
Am Neumarkt 30 A  
36251 Bad Hersfeld  
Telefon 06621 64078-2200  
Fax 0561 1001-10220

St.-Georg-Straße 20  
36199 Rotenburg  
Telefon 06623 813-0  
Fax 06623 813-20

• Geschäftsstelle  
Freiherr-vom-Stein-Allee 7  
99425 Weimar  
Telefon 03643 9082-0  
Fax 03643 9082-115



## JAHRESÜBERSICHT 2019

|  |   |          | 2019    | 2018    |
|--|---|----------|---------|---------|
| <i>Nassauische Heimstätte<br/>Konzern</i>  | Bilanzsumme                                   | Mio. EUR | 2.542,8 | 2.252,1 |
|  | Anlagevermögen                                | Mio. EUR | 2.278,1 | 1.917,9 |
|  | Unternehmensleistung                          | Mio. EUR | 445,8   | 443,5   |
|  | Eigenkapital                                  | Mio. EUR | 863,9   | 765,0   |
|  | Eigenkapitalquote vor Dividendenzahlung       | %        | 34,0    | 34,0    |
|  | Konzernbilanzgewinn                           | Mio. EUR | 50,8    | 57,0    |
|  | Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | Mio. EUR | 137,1   | 137,1   |
|  | Wohnungsbestand                               | WE       | 57.561  | 57.977  |
|  | Sonstige Einheiten (inkl. Stellplätze)        |          | 8.854   | 8.503   |
| <i>Nassauische Heimstätte<br/>Wohnungs- und Entwick-<br/>lungsgesellschaft mbH</i>     | Bilanzsumme                                   | Mio. EUR | 2.245,5 | 1.930,7 |
|  | Anlagevermögen                                | Mio. EUR | 1.901,0 | 1.533,9 |
|  | Unternehmensleistung (ohne EÜ NH-PS)          | Mio. EUR | 347,2   | 334,5   |
|  | Eigenkapital                                  | Mio. EUR | 805,9   | 723,9   |
|  | Eigenkapitalquote vor Dividendenzahlung       | %        | 35,9    | 37,5    |
|  | Jahresüberschuss                              | Mio. EUR | 33,9    | 43,6    |
|  | Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | Mio. EUR | 87,5    | 80,1    |
|  | Wohnungsbestand                               | WE       | 41.551  | 41.516  |
|  | Sonstige Einheiten (inkl. Stellplätze)        |          | 6.714   | 6.364   |
| <i>Wohnstadt<br/>Stadtentwicklungs- und<br/>Wohnungsbaugesellschaft<br/>Hessen mbH</i> | Bilanzsumme                                   | Mio. EUR | 501,4   | 509,5   |
|  | Anlagevermögen                                | Mio. EUR | 463,8   | 470,5   |
|  | Unternehmensleistung (inkl. EÜ MET)           | Mio. EUR | 116,0   | 114,9   |
|  | Eigenkapital                                  | Mio. EUR | 109,8   | 96,2    |
|  | Eigenkapitalquote                             | %        | 21,9    | 18,9    |
|  | Jahresüberschuss                              | Mio. EUR | 13,6    | 11,7    |
|  | Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | Mio. EUR | 28,2    | 19,8    |
|  | Wohnungsbestand                               | WE       | 16.010  | 16.461  |
|  | Sonstige Einheiten (inkl. Stellplätze)        |          | 2.140   | 2.139   |
| <i>NH ProjektStadt GmbH</i>  | Bilanzsumme                                   | Mio. EUR | 53,2    | 52,9    |
|  | Anlagevermögen                                | Mio. EUR | 0,0     | 0,0     |
|  | Unternehmensleistung                          | Mio. EUR | 7,2     | 19,5    |
|  | Eigenkapital                                  | Mio. EUR | 36,3    | 36,3    |
|  | Eigenkapitalquote                             | %        | 68,3    | 68,7    |
|  | Jahresüberschuss                              | Mio. EUR | 0,0     | 0,0     |
|  | Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | Mio. EUR | 25,6    | 25,6    |
| <i>MET</i>   | Bilanzsumme                                   | Mio. EUR | 17,0    | 14,3    |
|  | Anlagevermögen                                | Mio. EUR | 6,9     | 6,6     |
|  | Unternehmensleistung                          | Mio. EUR | 18,6    | 18,2    |
|  | Eigenkapital                                  | Mio. EUR | 10,2    | 7,11    |
|  | Eigenkapitalquote                             | %        | 59,9    | 49,6    |
|  | Jahresüberschuss                              | Mio. EUR | 3,1     | 2,7     |
|  | Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | Mio. EUR | 7,4     | 9,7     |
| <i>BOH</i>   | Bilanzsumme                                   | Mio. EUR | 0,4     | 0,4     |
|  | Anlagevermögen                                | Mio. EUR | 0,0     | 0,0     |
|  | Unternehmensleistung                          | Mio. EUR | 0,4     | 0,3     |
|  | Eigenkapital                                  | Mio. EUR | 0,13    | 0,13    |
|  | Eigenkapitalquote                             | %        | 32,5    | 32,5    |
|  | Jahresüberschuss                              | Mio. EUR | 0,0     | -0,1    |
|  | Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | Mio. EUR | 0,1     | 0,02    |

## GESELLSCHAFTER NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE

- Land Hessen
- Stadt Frankfurt am Main
- GWI Gewerbeimmobilien GmbH
- Deutsche Rentenversicherung Hessen
- Frankfurter Sparkasse
- bauverein AG
- Stadt Rüsselsheim
- Treuhandverwaltung IGETMET GmbH
- Hattersheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH
- Stadt Langen
- Stadt Kelsterbach
- Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH
- Stadt Pfungstadt
- Stadt Oberursel/Ts.
- Main-Taunus-Kreis
- Hochtaunuskreis
- Wetterauskreis
- Stadt Mörfelden-Walldorf
- Landkreis Limburg-Weilburg
- Stadt Erlensee
- Landkreis Groß-Gerau
- Stadt Bad Homburg v. d. H.
- Stadt Bad Vilbel
- Stadt Neu-Isenburg
- Hessische Landgesellschaft mbH
- Stadt Hofheim/Ts.
- Stadt Hadamar

Nach der Höhe ihrer Anteile,  
Stammkapital: 119.965.553,00 Euro  
Stand 31.12.2019

## GESELLSCHAFTER WOHNSTADT

- Nassauische Heimstätte GmbH
- SV Sparkassen-Versicherung  
Gebäudeversicherung Baden Württemberg AG
- Stadt Kassel
- Kreissparkasse Schwalm-Eder
- Kasseler Sparkasse
- Sparkasse Werra-Meißner
- Sparkasse Marburg-Biedenkopf
- Sparkasse Bad Hersfeld-Rotenburg
- Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH  
der Stadt Marburg
- Stadt Kirchhain
- VONOVIA SE, Bochum
- Handwerkskammer Kassel
- Stadt Bad Wildungen
- Stadt Großalmerode
- Stadt Hessisch Lichtenau
- Stadt Homberg
- Stadt Wolfhagen
- Sparkasse Fulda
- Eigene Anteile

Nach der Höhe ihrer Anteile,  
Stammkapital: 36.722.950,00 Euro  
Stand 31.12.2019

## NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

**PRISKA HINZ/** (bis 08.03.2019), Vorsitzende, Staatsministerin, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Wiesbaden, Land Hessen

**TAREK AL-WAZIR/** (ab 27.03.2019), Vorsitzender, Staatsminister, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, Wiesbaden, Land Hessen

**PETER FELDMANN/** stv. Vorsitzender, Oberbürgermeister der Stadt Frankfurt am Main

**JENS BERSCH/** stv. Vorsitzender, Nassauische Heimstätte Betrieb Süd, Gesamtbetriebsratsvorsitzender, Arbeitnehmervertreter

**ULRICH BAIER/** Stadtverordneter, Stadt Frankfurt am Main

**OLIVER BALTES/** Fachbereich Informationssysteme, Nassauische Heimstätte, Arbeitnehmervertreter

**DAGMAR BRINKMANN/** Ministerialrätin, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden, Land Hessen

**GERD BRÜCKMANN/** Vorsitzender des Betriebsrats, Nassauische Heimstätte Betrieb Nord, Arbeitnehmervertreter

**ULRICH CASPAR/** Hessischer Landtag, Wiesbaden, Land Hessen

**ELMAR DAMM/** Ministerialdirigent, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden, Land Hessen

**JENS DEUTSCHENDORF/** (ab 12.06.2019), Staatssekretär, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, Wiesbaden, Land Hessen

**MARTINA FELDMAYER/** (bis 12.06.2019), stv. Fraktionsvorsitzende Hessischer Landtag, Wiesbaden, Land Hessen

**HILDEGARD FÖRSTER-HELDMANN/** (ab 12.06.2019), MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden, Land Hessen

**DR. CHRISTIAN HERMANN/** (bis 31.12.2019), Ministerialrat, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, Wiesbaden, Land Hessen

**DR. CHRISTIAN HEY/** (bis 12.06.2019), Ministerialdirigent, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz Wiesbaden, Land Hessen

**HEIKO KASSECKERT/** (ab 12.06.2019), MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden, Land Hessen

**HERMANN-JOSEF KLÜBER/** (ab 21.01.2019), Regierungspräsident, Regierungspräsidium Kassel, Wiesbaden, Land Hessen

**WOLFGANG KOBERG/** Leiter Servicecenter Frankfurt 1, Nassauische Heimstätte, Arbeitnehmervertreter

**WERNER KOCH/** (bis 12.06.2019), Staatssekretär a. D., Hessisches Ministerium des Inneren und für Sport, Land Hessen

**BERNHARD KÖPPLER/** (bis 31.10.2019), Architekt, Kommunalberatung, Nassauische Heimstätte, Arbeitnehmervertreter

**DR. WALTER LÜBCKE/** (bis 03.06.2019), Regierungspräsident, Regierungspräsidium Kassel, Land Hessen

**DR. FRANK ROLAND/** Ministerialrat, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden, Land Hessen

**JAN SCHNEIDER/** Stadtrat, Stadt Frankfurt am Main

**SIMONE STOCK/** (ab 01.11.2019), Fachbereich Personal, Ausbildung, Nassauische Heimstätte, Arbeitnehmervertreterin

**ULRICH TÜRK/** Leiter Fachbereich Stadtentwicklung Hessen Nord, Nassauische Heimstätte, Arbeitnehmervertreter

**THOMAS VÖLKER/** Dipl.-Ing. Architekt, UB Modernisierung/Großinstandhaltung, Nassauische Heimstätte, Arbeitnehmervertreter

**ASTRID WALLMANN/** Landtagsabgeordnete, Hessischer Landtag, Wiesbaden, Land Hessen

Stand 31.03.2020

## NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

### HAUPTAUSSCHUSS

*STAATSMINISTERIN PRISKA HINZ/* (bis 08.03.2019), Vorsitzende  
*STAATSMINISTER TAREK AL-WAZIR/* (ab 03.06.2019), Vorsitzender  
*BETRIEBSRATSVORSITZENDER JENS BERSCH/* stv. Vorsitzender  
*STADTRAT JAN SCHNEIDER/* stv. Vorsitzender  
*OLIVER BALTES*  
*MINISTERIALDIRIGENT ELMAR DAMM*  
*MINISTERIALRAT DR. FRANK ROLAND*

### PRÜFUNGSAUSSCHUSS

*MINISTERIALRÄTIN DAGMAR BRINKMANN/* Vorsitzende  
*STADTVERORDNETER ULRICH BAIER/* stv. Vorsitzender  
*GERD BRÜCKMANN/* stv. Vorsitzender  
*MINISTERIALRAT DR. CHRISTIAN HERMANN/* (bis 31.12.2019)  
*WOLFGANG KOBERG*  
*MINISTERIALRAT DR. FRANK ROLAND*

Stand 31.03.2020

---

## NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE GESCHÄFTSFÜHRUNG

*DR. THOMAS HAIN/* Leitender Geschäftsführer  
*MONIKA FONTAINE-KRETSCHMER/* Geschäftsführerin  
*DR. CONSTANTIN WESTPHAL/* Geschäftsführer

### PROKURISTEN

*PETER SCHIRRA*  
*PETER KLARMANN*

Stand 31.03.2020

## NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE

### MITGLIEDER DES BEIRATS BAUEN UND STADTENTWICKLUNG

**BRIGITTE LINDSCHEID**/Vorsitzende, Regierungspräsidentin, Regierungspräsidium Darmstadt

**ULRICH BAIER**/Stadtverordneter, Stadt Frankfurt am Main

**PROF. DR. DANIELA BIRKENFELD**/Stadträtin, Stadt Frankfurt am Main

**MATTHIAS DREXELIUS**/Direktor Hessischer Landkreistag, Wiesbaden, Hessischer Landkreis

**HARALD FIEDLER**/Regionsvorsitzender, DGB-Region Frankfurt-Rhein-Main, Frankfurt, Deutscher Gewerkschaftsbund, Landesbezirk Hessen

**TOBIAS HENRICH**/Mitglied des Vorstands und stv. Obermeister Baugewerks-Innung Main-Taunus

**ALEXANDER HEPPE**/Bürgermeister, Stadt Eschwege, Hessischer Städte- und Gemeindebund

**MIKE JOSEF**/Stadtrat, Stadt Frankfurt am Main

**GISELA STANG** (bis 09.01.2020), Bürgermeisterin, Stadt Hofheim/Ts.

**PROF. JULIAN WÉKEL**/Technische Universität, Darmstadt, Land Hessen

Stand 31.03.2020

---

## NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE

### MITGLIEDER DES BEIRATS WOHNUNGSWIRTSCHAFT

**RONALD BATTENHAUSEN**/Vorsitzender, Land Hessen

**MANFRED APELL**/Bürgermeister, Gemeinde Lahntal, Hessischer Städte- und Gemeindebund

**BEATRIX BAUMANN**/Stadtverordnete, Stadt Frankfurt am Main

**STEPHAN GIESELER**/Geschäftsführender Direktor Hessischer Städtetag, Wiesbaden, Hessischer Städtetag

**TOBIAS HENRICH**/Mitglied des Vorstands und stv. Obermeister Baugewerks-Innung Main-Taunus

**DR. ALBRECHT KOCHSIEK**/Stadtverordneter, Stadt Frankfurt am Main

**CHARLOT SUSANN KÖNIG**/Deutscher Mieterbund, Landesverband Hessen e.V.

**ULRICH KREBS**/Landrat, Hochtaunuskreis, Hessischer Landkreistag

**DR. MONIKA MEYER**/Geschäftsführerin, Institut Wohnen und Umwelt GmbH, Darmstadt

**GOTTFRIED MILDE**/MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden, Land Hessen, Sprecher der Geschäftsleitung,

Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen, Land Hessen

**OLIVER QUILLING**/Landrat, Kreis Offenbach, Hessischer Landkreistag

**WALTER ROTH**/Ministerialrat a. D., Frankfurt

**MICHAEL RUDOLPH**/DGB Bezirksvorsitzender, DGB Hessen, Frankfurt am Main

**ELKE SAUTNER**/Stadträtin, Stadt Frankfurt am Main

**KLAUS TEMMEN**/Bürgermeister, Stadt Kronberg, Hessischer Städte- und Gemeindebund

Stand 31.03.2020

## WOHNSTADT GESCHÄFTSFÜHRUNG

*DR. THOMAS HAIN*/Leitender Geschäftsführer  
*MONIKA FONTAINE-KRETSCHMER*/Geschäftsführerin  
*DR. CONSTANTIN WESTPHAL*/Geschäftsführer

### PROKURISTEN

*PETER SCHIRRA*  
*PETER KLARMANN*

Stand 31.03.2020

---

## WOHNSTADT MITGLIEDER DES BEIRATS WOHNUNGS- UND STÄDTEBAU

*DR. WALTER LÜBCKE*/ (bis 03.06.2019), Vorsitzender, Regierungspräsident, Regierungspräsidium Kassel  
*MARTINA FELDMAYER*/ stv. Fraktionsvorsitzende, Land Hessen, Wiesbaden  
*EBERHARD FISCHER*/ stv. Vorsitzender Deutscher Mieterbund, Nordhessen, Kassel  
*THOMAS GILLE*/ (bis 01.10.2019), Sparkassendirektor, KSK Schwalm-Eder, Melsungen  
*HEINRICH GRINGEL*/Präsident der Handwerkskammer Kassel  
*DR. HELGA JÄGER*/ (bis 31.01.2019), Ministerialrätin,  
Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, Wiesbaden  
*JÜRGEN LENDERS*/ MdL, Land Hessen, Wiesbaden  
*BRITTA MARQUARDT*/Vorstand Vereinigte Wohnstätten, Kassel  
*DR. MONIKA MEYER*/Geschäftsführerin, Institut Wohnen und Umwelt GmbH, Darmstadt  
*CHRISTOF NOLDA*/Stadtbaurat, Stadt Kassel  
*CLAUDIA RAVENSBURG*/MdL, Land Hessen, Wiesbaden  
*MARJANA SCHOTT*/ (bis April 2019), MdL, Land Hessen, Wiesbaden  
*DANIEL SCHREINER*/Stadtbaurat, Magistrat der Stadt Fulda  
*MICHAEL SIEBEL*/ (bis 03.04.2019), MdL, Land Hessen, Wiesbaden

Stand 31.03.2020

## IMPRESSUM

**Herausgeber, Redaktion:** Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt, Unternehmenskommunikation

**Konzeption, Gestaltung:** feedback werbeagentur GmbH, [www.manok.de](http://www.manok.de)

**Text:** hd...s agentur für presse- und öffentlichkeitsarbeit, [www.hds-pr.com](http://www.hds-pr.com)

**Druck:** Drach Print Media GmbH, [www.drach.de](http://www.drach.de)

**Lektorat:** textwerker24, [www.textwerker24.de](http://www.textwerker24.de)

### Bildnachweis:

|       |   |
|-------|---|
| Titel | OH  |
| 4-5   | OH, OH, SK, OH, MS, SN  |
| 6-7   | OH  |
| 8-9   | OR  |
| 12-13 | OH  |
| 14-15 | Björn Eisele, OH  |
| 16-17 | Adobe Stock @zmijak, WV, UGNHWS                               |
| 18-19 | UGNHWS, UGNHWS, UGNHWS, UGNHWS, KS, WV, JK                    |
| 20-21 | AS, AS, Lothar Koch, AL, WV, JK                               |
| 22-23 | OH, WV  |
| 24-25 | MS, WV, UGNHWS  |
| 26-27 | BS, BS, BS  |
| 28-29 | BS, MS, SA, WV  |
| 30-31 | UGNHWS, SA, UGNHWS, UGNHWS                                    |
| 32-33 | SK, UGNHWS, OR  |
| 34-35 | WV, UGNHWS, UGNHWS, SA, AS, TR                                |
| 36-37 | AL, UGNHWS  |
| 38-39 | moka-Studio, UGNHWS, UGNHWS, OH, SA                           |
| 40-41 | MS, UGNHWS, UGNHWS, UGNHWS, UGNHWS, UGNHWS                    |
| 42-43 | UGNHWS, UGNHWS, UGNHWS, Cube Real Estate                      |
| 44-45 | SA, JK, UGNHWS, KS  |
| 46-47 | UGNHWS  |
| 48-49 | OH  |
| 50-51 | SA, UGNHWS, MS, SD, To Kuehne                                 |
| 52-53 | OH, Stefanie Eichler  |
| 54-55 | WV  |
| 56-57 | Max Essig, Max Essig, SA, iStock mouse-sonya, OR              |
| 58-59 | MS, Patrick Burghardt, SA, KS, TK, SN                         |
| 60-61 | KS, SD, Bernhard Schudrowitz, UGNHWS, OH, UGNHWS              |
| 62-63 | MS  |
| 64-65 | alle MS   |
| 66-67 | OH, OH, JK  |
| 68-69 | WV, WV, Axel Gedaschko, WV, Benno Kraehahn, Stefan Storz      |
| 70-71 | KS, WV, TR, UGNHWS, iStock jonya, WV                          |
| 72-73 | UGNHWS  |
| 74-75 | UGNHWS, MS, UGNHWS  |
| 76-77 | UGNHWS, WV, UGNHWS  |
| 78-79 | UGNHWS, MS, MS  |
| 80-81 | SN, SN  |
| 82-83 | Simone Stock, iStock JuSun, SA, KS, iStock sitax, Lisa Farkas |

AL / Annika List  
 AS / Andrea Saalman  
 BS / Barbara Staubach  
 JK / Joachim Keck  
 KS / Karsten Socher  
 MS / Marc Strohfeldt  
 OH / Olaf Hermann  
 OR / Oliver Rüter  
 SA / Sabine Antonius  
 SD / Steffen Diemer  
 SK / Stefan Krutsch  
 SN / Sven Neidig  
 TR / Thomas Rohnke  
 WV / Walter Vorjohann  
 UGNHWS / Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

(Anmerkung der Redaktion: Mieternamen wurden teilweise geändert)







UNTERNEHMENSGRUPPE  
**NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE  
WOHNSTADT**

Nassauische Heimstätte  
Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH  
Schaumainkai 47  
60596 Frankfurt am Main  
Telefon 069 678674-0  
Fax 069 678674-300

[www.naheimst.de](http://www.naheimst.de)

Wohnstadt  
Stadtentwicklungs- und  
Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH  
Wolfsschlucht 18  
34117 Kassel  
Telefon 0561 1001-0  
Fax 0561 1001-1200

[www.wohnstadt.de](http://www.wohnstadt.de)

# 2019



## AUFTRAG GEMEINWOHL MIT WIRTSCHAFTLICHEM ERFOLG

FINANZBERICHTE ZUM GESCHÄFTSBERICHT 2019



UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE  
WOHNSTADT



2019

*AUFTRAG GEMEINWOHL  
MIT WIRTSCHAFTLICHEM ERFOLG*

*FINANZBERICHTE ZUM GESCHÄFTSBERICHT 2019*



# 02

## NACHHALTIG WIRTSCHAFTEN

**6** NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE  
*Lagebericht, Jahresabschluss, Bestätigungsvermerk,  
Bericht des Aufsichtsrats*

**46** WOHNSTADT  
*Lagebericht, Jahresabschluss, Bestätigungsvermerk*

**78** NH PROJEKTSTADT GMBH  
*Lagebericht, Jahresabschluss, Bestätigungsvermerk*

**102** MET GMBH  
*Lagebericht, Jahresabschluss, Bestätigungsvermerk*

**128** BAULAND-OFFENSIVE HESSEN GMBH  
*Lagebericht, Jahresabschluss, Bestätigungsvermerk  
Bericht des Aufsichtsrats*

**148** KONZERN  
*Lagebericht, Jahresabschluss, Bestätigungsvermerk*

# LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

## 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 57.561 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.

## WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### GESAMTWIRTSCHAFT IN DEUTSCHLAND

#### KONJUNKTURELLE LAGE 2019

Die Wachstumsdynamik der Weltwirtschaft hat merklich nachgelassen, insbesondere bei den fortgeschrittenen Volkswirtschaften. Doch auch in den Schwellenländern hat sich das Wachstum verlangsamt. Der Welthandel ist zurückgegangen, das verarbeitende Gewerbe hat sich besonders schwach entwickelt. Konjunkturelle und strukturelle Faktoren dürften hierzu beigetragen haben. Für 2019/20 wird nur ein relativ verhaltenes Wachstum der Weltwirtschaft erwartet. Vermutlich werden Handelskonflikte und die daraus resultierende Unsicherheit weiter belastend wirken.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2019/2020 Seite 12)

#### EURO-RAUM: WENIGER INVESTITIONEN UND EXPORTE

Im Euro-Raum setzte sich die verhaltene konjunkturelle Dynamik aus dem Vorjahr in der ersten Jahreshälfte 2019 fort. Dazu trug insbesondere die schwächere Entwicklung der Investitionen und der Exporte bei. Angesichts der bislang positiven Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt dürften hingegen vom privaten Konsum weiterhin positive Wachstumsimpulse ausgehen. Zudem hat der EZB-Rat seine seit Jahren sehr expansive Geldpolitik nochmals spürbar gelockert. Die Notenbankbilanz soll so lange durch Anleihezukäufe ausgeweitet und die negativen Zinsen beibehalten werden, bis die Inflationsprognose anhaltend im Einklang mit dem mittelfristigen Ziel von unter, aber nahe 2% steht. Die Wachstumsrate des realen BIP im Euro-Raum dürfte mit 1,2% im Jahr 2019 deutlich unter dem im Vorjahr erreichten Wert von 1,9% liegen. Damit nähert sie sich dem von der Europäischen Kommission geschätzten Potenzialwachstum von etwa 1,3% von oben an und wird es im Prognosezeitraum voraussichtlich leicht unterschreiten.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2019/2020 Seite 28)

### DEUTSCHE VOLKSWIRTSCHAFT: ABSCHWUNG ERFASST VOR ALLEM DIE INDUSTRIE

Die deutsche Volkswirtschaft befindet sich in einem Abschwung, der vor allem die Industrie erfasst hat. Dort ist die Produktion bereits seit rund anderthalb Jahren rückläufig. Die schwierige Auftragslage und die pessimistischen Geschäftsaussichten lassen keine schnelle Belebung erwarten. Neben den nach wie vor erheblichen internationalen Risiken dürfte die Unsicherheit über Ausmaß und Länge des zyklischen Abschwungs zu einer größeren Zurückhaltung der Unternehmen bei Investitionen und Beschäftigung führen.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2019/2020 Seite 41)

### BINNENWIRTSCHAFT: ROBUST MIT ERSTEN ANZEICHEN FÜR ABSCHWÄCHUNG

Die Binnenwirtschaft erweist sich bislang als robust. Die anhaltend kräftigen Lohnsteigerungen sowie die günstigen Finanzierungsbedingungen stärken die Nachfrage. Von den Bauinvestitionen und vom privaten Konsum dürften weiterhin Wachstumsimpulse ausgehen. Gleiches gilt für den Staatskonsum. Je länger jedoch die Schwäche in der Industrie anhält, desto wahrscheinlicher ist ein Übergreifen auf die Gesamtwirtschaft. Bereits jetzt gibt es erste Anzeichen für eine Abschwächung.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2019/2020 Seite 41)

### WIRTSCHAFTLICHE DYNAMIK: WACHSTUM LEICHT NEGATIV

Bei der Arbeitslosigkeit scheint sich ein Plateau gebildet zu haben und die Zahl gemeldeter Stellen sinkt. Zudem haben sich die Erwartungen der Unternehmen im Dienstleistungsbereich verschlechtert. Im Jahr 2018 wuchs die Wirtschaftsleistung in Deutschland mit 1,5% gemäß Potenzialrate. Zugleich zeigte sich im Jahresverlauf bereits eine deutliche Verlangsamung der wirtschaftlichen Dynamik. Momentan ist das Wachstum sogar leicht negativ und dürfte erst im Jahresverlauf 2020 wieder stärker anziehen. Für 2019 und 2020 erwartet der Sachverständigenrat jahresdurchschnittliche Wachstumsraten des BIP von 0,5% beziehungsweise 0,9%. Korrigiert man um die höhere Anzahl an Arbeitstagen im kommenden Jahr, ergibt sich ein Zuwachs von ebenfalls nur 0,5%. Insbesondere die schwache und zum Teil sogar rückläufige Entwicklung der Ausrüstungsinvestitionen und der Ausfuhren lastet auf dem Wachstum. Vom Konsum sind hingegen weiterhin positive Wachstumsbeiträge zu erwarten.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2019/2020 Seite 41)

### HOHE UNGLEICHHEIT BEIM NETTOVERMÖGEN

Die durchschnittlichen Vermögen liegen in Deutschland im internationalen Vergleich auf einem niedrigen Niveau. Zudem sind die Nettovermögen durch eine hohe Ungleichheit gekennzeichnet, wengleich diese seit dem Jahr 2007 signifikant zurückgegangen ist und sich wieder auf dem Niveau des Jahres 2002 befindet.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2019/2020 Seite 5)

Quelle:

„Den Strukturwandel meistern“. Jahresgutachten 2019/2020 des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

### WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2019 BEVÖLKERUNGSZUWACHS LÄSST VOR ALLEM DIE GROSSSTÄDTE WACHSEN

Deutschlands Bevölkerung wächst. Dies erhöht vor allem in Großstädten die Nachfrage nach Wohnungen. Ausschlaggebend für das Wachstum ist die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2018 betrug der Wanderungsgewinn Deutschlands fast 400.000 Personen. Gleichzeitig ist in den vergangenen 17 Jahren die Zahl der Studierenden um mehr als eine Million gestiegen.

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 8)

Von dem Bevölkerungswachstum profitieren jedoch nicht alle Regionen in Deutschland gleichermaßen. Knapp 30% der Kreise und kreisfreien Städte haben zwischen 2010 und 2017 an Einwohnern verloren. Dünnbesiedelte Landkreise abseits der Zentren schrumpfen, während die 66 kreisfreien Großstädte zwischen 2010 und 2017 um insgesamt 1,5 Millionen Einwohner gewachsen sind.

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 8)

### TRENDUMKEHR: ZURÜCK INS UMLAND

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten acht Jahren verändert: von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktsituation.

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 9)

Nachdem jahrelang eine starke Einwohnerwanderung vom Umland in die großen Städte zu beobachten war, lässt sich jüngst eine Trendumkehr feststellen. Wohnungssuchende erweitern ihren Suchradius wieder in Richtung Umland. Es fehlt an Wohnraum und bezahlbaren Mieten in den Großstädten. Auch der in breiten Bevölkerungsschichten wieder aufkeimende Wunsch nach einem Eigenheim mit Garten am Stadtrand oder im Umland spielt eine Rolle.

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 8)

### ES WIRD GEBAUT, ABER ZU WENIG

Der Anteil der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft an der gesamtdeutschen Wertschöpfung betrug 2018 rund 326 Milliarden Euro, ein Wachstum von 1% im Vergleich zum Vorjahr. Mit dem Bevölkerungszuwachs stiegen auch die Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen an, der Anstieg war mit 2,8% jedoch etwas geringer als im Vorjahr.

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 8)

Die GdW-Unternehmen investierten 2018 mit knapp 16,9 Milliarden Euro 13,4% mehr als 2017, mit knapp 7,5 Milliarden Euro erreichten die Neubauinvestitionen sogar ein Rekordhoch. Dennoch stieg die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2018 nur leicht um 2.500 Einheiten auf 287.400 Wohnungen. Die Abschwächung basiert jedoch in erster Linie auf einer schwächeren Bautätigkeit im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser.

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 7)

Anders sieht es bei Mietwohnungen aus: Im Geschosswohnungsbau wurden fast ein Fünftel mehr Mietwohnungen gebaut. Den Bedarf an Wohnraum in den Städten können diese Zahlen jedoch nicht auffangen. Von den aus Sicht des GdW benötigten 360.000 Wohnungen wurden 2018 nur 80% errichtet. Eine große Lücke ergibt sich bei geförderten Mietwohnungen, hier wurden nur 34% des Bedarfs auch wirklich gebaut.

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 7)

### BESTANDSMIETEN UNTERHALB DER INFLATION, NEUVERMIETUNGEN STARK DARÜBER

Laut GdW sind die Mieten im Bestand 2018 bundesweit im Mittel um 1,6% gestiegen und liegen damit unter der Inflationsrate. 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 5,2% auf durchschnittlich 8,41 EUR/m<sup>2</sup> (GdW Seite 9). Auch das Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft betont, dass sich die mittlere Neuvertragsmiete seit dem dritten Quartal 2017 innerhalb eines Jahres um 3,9% erhöht habe und stellt fest, dass die Mieten erneut stärker gestiegen seien als die allgemeinen Verbraucherpreise. Noch deutlicher sichtbar werde dies in den A-Städten, wo die Steigerungsraten deutlich höher ausgefallen seien als im bundesweiten Mittel.

(Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2019 des Rates der Immobilienweisen Seite 233)  
(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 9)

### WOHNUNGSWIRTSCHAFT KOMMT DER NACHFRAGE IN STÄDTEN NICHT HINTERHER

Insgesamt ist die Wohnungsnachfrage weiter gestiegen, unterscheidet sich jedoch regional sehr stark. Während strukturschwächere, ländliche Regionen Einwohner verlieren, verzeichnen die A-Städte hingegen weiter steigende Einwohnerzahlen. Das insbesondere in den Wachstumsregionen steigende Preisniveau ist Ausdruck des weiter bestehenden Missverhältnisses zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage (ZIA Seite 233). Das bestätigt auch der GdW und stellt fest, dass in eher peripher gelegenen kleineren Städten sowie ländlichen Kreisen abseits der Ballungsräume die Mieten sehr viel niedriger seien.

(Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2019 des Rates der Immobilienweisen Seite 233)  
(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 9)

## PREISKAMPF IM UMLAND VERSCHÄRFT SICH

Im Verhältnis von stark nachgefragten Städten und ihrem Umland verschärft sich die Marktanspannung weiter: Aufgrund des vielfach geringeren Miet- und Kaufpreisniveaus ziehen immer mehr Menschen in das mit der Kernstadt funktionell verflochtene Umland. Hier ist das Angebot an Wohnraum und Bauflächen noch größer. Diese Verschiebung führt jedoch dazu, dass die Preisdynamik im Umland teilweise bereits jetzt größer ist als in den Kernstädten selbst.

(Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2019 des Rates der Immobilienweisen Seite 233)

## KOSTENFAKTOR ENERGIE

Gleichzeitig sieht der GdW die Energiepreise als nicht zu unterschätzenden Kostenfaktor und betrachtet die Energieträger langfristig als den größten Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 89% gestiegen, Strompreise sogar um 109% (GdW Seite 9). Vor diesem Hintergrund und durch die Herausforderungen des Klimawandels wird die rasche Entwicklung und Umsetzung energiesparender Maßnahmen eine Schlüsselrolle im Hinblick auf bezahlbaren Wohnraum einnehmen.

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 9)

GdW-Präsident Axel Gedaschko warnt aufgrund der aktuellen Lage in seinem Vorwort zu den „Wohnwirtschaftlichen Daten und Trends 2018/2019“: „Der Wohnungsmangel in Deutschland droht zur Dauersituation zu werden, die Baupipeline ist absolut verstopft. (...) Das ist keine Überraschung, aber ein Alarmsignal für die Zukunft des bezahlbaren Wohnens.“

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 5)

Quellen:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2019 des Rates der Immobilienweisen

# GESCHÄFTSVERLAUF IN DEN EINZELNEN SPARTEN

## WOHNUNGSVERWALTUNG

Schwerpunkt unserer Tätigkeit im Berichtsjahr war die Bewirtschaftung der 48.265 (Vorjahr 47.880) eigenen Verwaltungseinheiten, davon 41.551 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 5,5% gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Unsere im bundesweiten Vergleich niedrigen 3-Monats-Leerstände sind mit 0,9% geringfügig gesunken und resultieren insbesondere auch aus dem umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm. Der durch die Ausstattung oder Lage der Wohnungen marktbedingte Leerstand liegt bei lediglich 0,1% des Wohnungsbestandes, was fast Vollvermietung bedeutet.

Die Wohnungsbestände der 50er und 60er Jahre erfordern weiterhin hohe Bestandsinvestitionen. Im Berichtsjahr wurden einschließlich Eigenleistungen der Regiebetriebe 58,2 Mio. EUR für nicht mietwirksame und mietwirksame Instandhaltungsmaßnahmen aufgewandt, davon Fremdkosten in Höhe von 56,6 Mio. EUR. In Modernisierungsmaßnahmen wurden darüber hinaus 35,3 Mio. EUR investiert. Dies waren zusammen 36,01 EUR pro qm Wohnfläche.

Im Leistungsbereich Verwaltung für Dritte betreut das Unternehmen 360 Wohnungen mit technischen und kaufmännischen Verwaltungsleistungen.

## PORTFOLIOENTWICKLUNG

Im Rahmen der Portfolioentwicklung wurden in 2019 veräußert:

|                   |                |                      |
|-------------------|----------------|----------------------|
| Frankfurt am Main | Einzelverkäufe | 64 Wohnungen         |
| Bad Homburg       | Einzelverkäufe | 5 Wohnungen          |
| Grünberg          | Blockverkauf   | 18 Wohnungen         |
| Breuberg          | Blockverkauf   | 16 Wohnungen         |
| Mühltal           | Blockverkauf   | 12 Wohnungen         |
|                   |                | <b>115 Wohnungen</b> |

Der Bestandsverkauf stellt weiterhin ein wichtiges Geschäftsfeld dar. Im Rahmen der Portfoliostrategie erfolgt eine Arrondierung des Bestandes und ein Verkauf von Objekten mit technisch schlechtem Zustand. Hierdurch wird neben der Generierung von Erträgen eine zielgerichtete Steuerung der knappen Ressourcen und Optimierung der Bestandsbewirtschaftung erreicht. Dieses Programm wird voraussichtlich bis zum Jahr 2021 abgeschlossen sein.

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 Dezember 2019 wurde ein Portfolio von der Buderus Immobilien GmbH mit rund 1.000 Wohnungen erworben. Das Paket enthält 8 Gewerbeeinheiten sowie 36 unbebaute Grundstücke. Die Wohnungen – fast ausschließlich ehemalige Werkwohnungen der Buderus Immobilien GmbH – verteilen sich auf 234 Gebäude. Die meisten befinden sich in Wetzlar (640) und in Lollar (204).

In Babenhausen wurden im Rahmen einer Konversion sechs ehemals militärisch genutzte Wohngebäude auf 21.737 m<sup>2</sup> Grundstück erworben, in denen durch Umbauten 140 Wohnungen mit ca. 18.000 m<sup>2</sup> BGF entstehen.

## NEUBAUTÄTIGKEIT – ANLAGEVERMÖGEN

Unser Unternehmen hat im Berichtsjahr die Neubautätigkeit für den eigenen Bestand fortgesetzt. Im Berichtsjahr wurde mit dem Bau von 965 Mietwohnungen und 17 Gewerbeeinheiten für den eigenen Bestand begonnen.

Die Mietansätze für die Wohnungen liegen zwischen 5,00 und 13,80 EUR pro qm Wohnfläche.

Damit waren 2019 insgesamt 1.651 Wohneinheiten und 24 Gewerbeeinheiten für den eigenen Bestand im Bau. Weitere Projekte in Frankfurt am Main, Wiesbaden, Offenbach und Hanau befanden sich 2019 im Planungsprozess.

Zudem erfolgten schlüsselfertige Ankäufe in Wiesbaden, Gießen, Hanau und Frankfurt am Main.

## GESCHÄFTSBESORGUNG WOHNSTADT HESSEN MBH

Im Rahmen der Geschäftsbesorgung wurde die Modernisierung von 112 Wohnungen abgeschlossen.

## PROJEKTENTWICKLUNG – UMLAUFVERMÖGEN

Im Geschäftsjahr 2019 wurden in Neu-Isenburg mit dem Bau von 56 Eigentumswohnungen begonnen. Die zukünftige Entwicklung des Bauträgergeschäftes ist sehr stark von erfolgreichen Grundstückseinkäufen abhängig, weshalb hierauf in der Akquisition ein Handlungsschwerpunkt liegt.

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

Darüber hinaus ist ebenfalls längerfristig im Quartier Schönhof-Viertel in Frankfurt am Main der Vertrieb von mehreren Eigentumswohnungen geplant.

## STADTENTWICKLUNG

Das Unternehmen ist treuhänderisch oder beratend in 60 Städten und Gemeinden tätig. Das Auftragsvolumen umfasst 118 (Vorjahr 131) Aufträge wie städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen, Maßnahmen in den Förderprogrammen „Soziale Stadt“, „Stadtumbau Hessen“, „Aktive Kernbereiche“, „Städtebaulicher Denkmalschutz“ sowie „Zukunft Stadtgrün“.

Für die von uns treuhänderisch durchgeführten Maßnahmen in allen Städtebauförderprogrammen und Entwicklungsmaßnahmen kamen im Geschäftsjahr 2019 Finanzierungsmittel von rd. 13,6 Mio. EUR (Vorjahr rd. 6,3 Mio. EUR) zur Verwendung.

## VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DES UNTERNEHMENS

### VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2018 und 2019 wie folgt dar:

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 314,8 Mio. EUR erhöht. Auf der Aktivseite resultiert dieser Anstieg im Wesentlichen aus einem um 367,4 Mio. EUR höheren Anlagevermögen. Die Veränderungen im Anlagevermögen resultieren im Wesentlichen aus der Erhöhung des Sachanlagevermögens um 367,3 Mio. EUR, denen ein Rückgang der Immateriellen Vermögensgegenstände und der Finanzanlagen insgesamt um 0,2 Mio. EUR gegenüber steht. Die Erhöhung des Sachanlagevermögens resultiert aus um 269,1 Mio. EUR gestiegenen geleisteten Anzahlungen in Grundstücke für weitere Projekte.

Das Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) hat sich um 52,3 Mio. EUR vermindert. Wesentliche Ursache für den Rückgang des Umlaufvermögens (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) war der Rückgang der flüssigen Mittel um 84,5 Mio. EUR, welche für den Erwerb von Grundstücken aufgebracht wurden. Dem standen die Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmter Grundstücke und anderen Vorräte von 19,6 Mio. EUR und den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände von 12,7 Mio. EUR gegenüber.

Auf der Passivseite resultiert der Anstieg im Wesentlichen aus um 150,6 Mio. EUR von 177,9 Mio. EUR auf 328,5 Mio. EUR gestiegenen Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sowie um 37,1 Mio. EUR von 838,4 Mio. EUR auf 875,5 Mio. EUR gestiegenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Grund für den Anstieg ist der gestiegene Finanzierungsbedarf für Grundstücke. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr mit einem Anstieg in Höhe von 9,2 Mio. EUR von 8,6 Mio. EUR auf 17,7 Mio. EUR verdoppelt. Diese Erhöhung resultiert zum einen aus 3,5 Mio. EUR gestiegenen Verbindlichkeiten für Grundstücksankäufe sowie um 5,0 Mio. EUR höheren Verbindlichkeiten für sonstige Lieferungen und Leistungen. Weiterhin haben sich die Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen von 39,8 Mio. EUR auf 53,4 Mio. EUR erhöht. Diesen standen Minderungen bei den der Verbindlichkeiten aus Vermietung von 1,0 Mio. EUR entgegen. Ein weiterer Faktor für den Anstieg auf der Passivseite ist der Jahresüberschuss in Höhe von 33,9 Mio. EUR. Die Eigenkapitalquote hat sich aufgrund der gestiegenen Verbindlichkeiten von 37,49% im Vorjahr auf 35,89% im aktuellen Geschäftsjahr reduziert.

### FINANZLAGE

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2019 ist von einer Kapitalerhöhung in Höhe von 50,1 Mio. EUR und einem positiven Jahresüberschuss in Höhe von 33,9 Mio. EUR geprägt. Der Rückgang der Rückstellungen resultiert im Wesentlichen aus der Minderung der Steuerrückstellungen um 3,6 Mio. EUR. Dem steht die Zunahme der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen von 0,2 Mio. EUR und der sonstigen Rückstellungen in Höhe von 0,5 Mio. EUR entgegen.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG:

Der Finanzmittelfonds (inkl. Cash-Pool-Anlagen) hat sich im Geschäftsjahr um 102,4 Mio. EUR auf 32,3 Mio. EUR vermindert. Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelzufluss von 87,5 Mio. EUR (i.V. 80,1 Mio. EUR). Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit reichte im Berichtsjahr nicht vollständig aus, um die planmäßigen Tilgungen von Krediten in Höhe von 43,8 Mio. EUR (i.V. 43,0 Mio. EUR), die Zinszahlungen von 21,4 Mio. EUR sowie die außerplanmäßigen Tilgungen von Krediten von 59,6 Mio. EUR zu bestreiten.

Die Investitionstätigkeit führte zu einem Mittelabfluss von insgesamt 395 Mio. EUR (i.V. 58,3 Mio. EUR). Auszahlungen erfolgten insbesondere für Modernisierung, Neubau sowie Anzahlungen in neue Grundstücke im Sachanlagevermögen von 410,2 Mio. EUR (i.V. 89,6 Mio. EUR) und Investitionen in immaterielle Anlagen von 0,2 Mio. EUR (i.V. 0,5 Mio. EUR). Dem standen Einzahlungen aus Kaufpreisen für Bestandsverkäufe von 11,9 Mio. EUR (i.V. 12,2 Mio. EUR), aus Abgängen von Wertpapieren des Anlagevermögens von 0,1 Mio. EUR (i.V. 5,0 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 2,5 Mio. EUR (i.V. 13,7 Mio. EUR) gegenüber.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit führte im Geschäftsjahr 2019 zu Mittelzuflüssen von 205,1 Mio. EUR (i.V. Mittelabfluss in Höhe von 38,6 Mio. EUR). Den Darlehensaufnahmen von 290,8 Mio. EUR (i.V. 81,6 Mio. EUR) und Einzahlungen in die Kapitalrücklage in Höhe von 50,1 Mio. EUR stehen Darlehens Tilgungen in Höhe von 103,3 Mio. EUR (i.V. 58,4 Mio. EUR) gegenüber, davon 59,6 Mio. EUR (i.V. 15,5 Mio. EUR) für außerplanmäßige Tilgungen. Darüber hinaus waren Zahlungsmittelabflüsse durch Zinszahlungen von 21,4 Mio. EUR (i.V. 21,9 Mio. EUR) zu verzeichnen. Wie im Vorjahr erfolgte die Auszahlung einer Dividende unter Berücksichtigung von einzelnen Dividendenverzicht an die Anteilseigner von 2,0 Mio. EUR (i.V. 4,8 Mio. EUR).

Die Finanzlage ist geordnet und die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

## ERTRAGSLAGE

Der Jahresüberschuss des Jahres 2019 liegt mit rd. 33,9 Mio. EUR um rd. 12,3 Mio. EUR über dem Planwert, jedoch mit 9,7 Mio. EUR unter dem Vorjahreswert in Höhe von 43,6 Mio. EUR. Die Ursachen hierfür sind vielfältig und werden im Folgenden in den wesentlichen Punkten beschrieben.

Bei den Umsatzerlösen sind gegenüber der Planung 1,3 Mio. EUR Mehrerlöse bei den Mieten entstanden. Früherer Mietbeginn von Neubauprojekten sowie Mieterhöhungen aus Mieterwechsel sind hierfür Hauptgründe. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Mieten aufgrund Neubauprojekte sowie aus Mieterhöhungen nach BGB §557 – §559.

Die Umsatzerlöse aus Betriebs- und Heizkosten lagen gegenüber der Planung um rd. 2 Mio. EUR. höher. Volatile Energiepreise lassen diese Position nur schwer planen.

Beim Verkauf bebauter Grundstücke im Anlagevermögen entstanden Mehrerlöse von 6,4 Mio. EUR, insbesondere durch den Abverkauf in Westhausen. Gegenüber dem Vorjahr blieben die Umsatzerlöse in Höhe von 319 Mio. EUR nahezu unverändert zum Vorjahreswert in Höhe von 314,6 Mio. EUR und haben sich nur leicht um 4,4 Mio. EUR reduziert.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit lagen im Plan +206 TEUR und sind gegenüber Vorjahr um 3,8% (+0,89 Mio. EUR) durch Tarifierhöhungen und Abrechnung von direkten Sachaufwendungen gestiegen.

Die Bestandsveränderungen verändern sich insbesondere durch die Bauaktivitäten.

Gegenüber Plan ist ein Rothertrag für den Verkauf von Anlagevermögen insbesondere durch den Verkauf von Westhausen in Höhe von 4,8 Mio. EUR entstanden. Gegenüber dem Vorjahr gab es hier einen leichten Rückgang in Höhe von 1,1 Mio. EUR.

Die aktivierten Eigenleistungen sind ggü. Plan und Vorjahr nahezu unverändert.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen um insgesamt rd. 0,6 Mio. EUR unter dem Planwert, maßgeblich aufgrund von Teilschulderlassen –1,37 Mio. EUR, die anders als im Plan angenommen im IST über 10 Jahre passiviert werden.

Gegenüber Vorjahr sind die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke um 5,6 Mio. EUR maßgeblich aufgrund Baumaßnahmen im UV gestiegen.

Zusätzlich sind die Betriebskosten gegenüber dem Vorjahr aufgrund Energiepreissteigerungen um 3,7 Mio. EUR gestiegen.

Der Personalaufwand ist gegenüber Vorjahr aufgrund Tarifierhöhungen und Lohndrift sowie Anstieg der MAK Zahl von 688 MAK auf 708 MAK um 2,5 Mio. EUR gestiegen. Aufgrund unbesetzter Stellen lag der Personalaufwand aber knapp 0,9 Mio. EUR unter Plan.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 23,2 Mio. EUR auf 26,4 Mio. EUR resultiert im Wesentlichen aus den folgenden Sachverhalten:

Gegenüber Plan wurden geringere Aufwendungen (0,6 Mio. EUR) für Raumkosten (Verschiebungen von Maßnahmen), geringere Beratungskosten (0,4 Mio. EUR), positive Abschreibungen bei Mietforderungen (0,4 Mio. EUR – Konzept von Schuldnerberatung) und geringeren Rechtsberatungskosten von 0,7 Mio. EUR (wegen Aktivierung) erzielt. Dagegen sind Kosten für Seminare und Reisekosten um 0,3 Mio. EUR ggü. Plan gestiegen. Die Steigerung des Betriebsaufwand gegenüber Vorjahr ist maßgeblich auf Abrisskosten (1,2 Mio. EUR Hahnstraße); Kosten des Geldverkehrs im Zusammenhang mit Aufnahme Scheindarlehen (0,6 Mio. EUR), 0,4 Mio. EUR für Beratungskosten sowie gestiegenen Raumkosten (0,4 Mio. EUR) zurückzuführen.

Der Zinsaufwand blieb konstant bei 22,9 Mio. EUR auf Vorjahresniveau jedoch um 2,5 Mio. EUR unter dem Plan aufgrund von geringeren benötigten Darlehensaufnahmen und einem niedrigeren Zinssatz für Neuaufnahmen von Darlehen. Gegenüber dem Vorjahr verringert sich die Gewinnabführung von der NH ProjektStadt um 11,3 Mio. EUR aufgrund niedrigerer Umsätze bei dieser Gesellschaft sowie Erhöhungen der Gewährleistungsrückstellungen. Diese geringere Gewinnabführung hat maßgeblich zum gesunken Jahresüberschuss in Höhe von 33,9 Mio. EUR gegenüber 43,6 Mio. EUR im Vorjahr beigetragen.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag verringerten sich um 4,3 Mio. EUR aufgrund einer Steuerauflösung in Höhe von 1,2 Mio. EUR aus 2018 wegen Dividendenverzicht sowie einem geringeren Ergebnis. Gleichmaßen schlägt sich die Steuerauflösung auch gegenüber dem Plan nieder.

## 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.

## 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 potentiellen 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.

Potentielle 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-Compliancemanagement-Systems identifiziert und in einer Risikomatrix erfasst. Die operative Anwendung erfolgt ab dem Jahr 2020.

### 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 des sich 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 Mieteinbußen entstehen. Die Geschwindigkeit der weltweiten 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.

### 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

Der Verkehrswertermittlung unserer Bestände liegen Annahmen zugrunde, die sich abweichend von unserer derzeitigen Erwartung verändern können.

Im Zusammenhang mit Akquisitionsentscheidungen können Risiken entstehen. Zu diesen Risiken können zum Beispiel zu hohe Kaufpreise, unerwartete Haftungsfälle, eine höhere Verschuldung sowie höhere Zinsaufwendungen gehören. Weiterhin könnten sich Immobilienportfolien oder einzelne Immobilien, die in Zukunft erworben werden können, möglicherweise nicht so vorteilhaft wie erwartet entwickeln.

Bei dem umfangreichen Einsatz von General- und Nachunternehmern kann es zu Ausfällen kommen, die wirtschaftliche Risiken sowie rechtliche Haftung 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, insbesondere bei dem Erwerb von Immobilienportfolien. Denn eine vollständige Due Diligence und Integration von insbesondere größeren Immobilienbeständen benötigt Zeit. Mögliche Gesetzesänderungen können zu Einschränkungen in der Geschäftstätigkeit führen, beispielsweise im Hinblick auf die anhaltenden öffentlichen und politischen Debatten über Miethöhen.

### FINANZIELLE RISIKEN

Aufgrund der expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) sind die Refinanzierungsbedingungen noch immer attraktiv. Die 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 Marktzins ein potentiell 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 Fachbereich Portfolio- und Mietenmanagement 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.

Im Gesamtergebnis lassen sich Handlungsoptionen für unseren Wohnungsbestand ableiten, eine werthaltige und zielgerichtete Bestandsinvestitionssteuerung vornehmen und ebenso mögliche Desinvestitionsportfolios 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 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.

### 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 des von uns angebotenen Wohnraums weiter steigern.

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

### 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. Die langfristige, solide finanzwirtschaftliche Ausstattung des Unternehmens bildet darüber hinaus den Spielraum für wohnungspolitische Strategiemeasures, wie z. B. die Installation einer zusätzlichen Mietpreisbegrenzung für untere und mittlere Einkommensempfänger zur Erfüllung des sozialen Unternehmenszwecks.

## NACHHALTIGKEITSBERICHT

Die Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie verstehen wir als zukunftsichernd und damit als Fortentwicklung des Kerngeschäfts: 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. Es wurden messbare Ziele, insbesondere im Bereich Klimaschutz ergänzt sowie ein konkreter Maßnahmenplan für drei Jahre entwickelt. Die Nachhaltigkeitsstrategie wurde zudem in die Unternehmensstrategie 2018+ integriert.

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 zweiten Führungsebene und den speziellen Beratungseinheiten. Die Gesamtverantwortung für eine nachhaltige Unternehmensführung liegt bei der Geschäftsführung. Der Nachhaltigkeitsbeauftragte koordiniert die Aktivitäten zur Nachhaltigkeit in der Unternehmensgruppe und leitet die Lenkungsgruppe zu Nachhaltigkeitsthemen, die sich aus Vertretern verschiedener Unternehmensbereiche zusammensetzt.

Am 17. September 2019 hat die Geschäftsführung der Unternehmensgruppe im Rahmen einer Landespressekonferenz zusammen mit Staatsministerin Priska Hinz (Hessische Umweltministerin) und Staatsminister Tarek Al-Wazir (Hessischer Wirtschafts- und Energieminister) eine Zielvereinbarung zur Klimaneutralität bis 2050 unterzeichnet. Ziel ist die Einhaltung des kleiner-2-Grad-Ziels. Das Land sichert dem Unternehmen Unterstützung bei der wirtschaftlich- und sozialverträglichen Umsetzung zu.

Auf der ExpoReal hat die Unternehmensgruppe gemeinsam mit dem GdW-Präsident Axel Gedaschko eine Branchen-Initiative zur Klimaneutralität angestoßen – die Initiative Wohnen.2050 ([www.iw2050.de](http://www.iw2050.de)). Bis Ende Januar haben sich bereits deutschlandweit 24 Wohnungsunternehmen, der Spitzenverband GdW, der VdW Südwest und der VdW NW sowie die Branchenhochschule EBZ als Partner zusammengefunden. Unter den Partnern sind sechs der zehn größten Wohnungsunternehmen. Das Bündnis vertritt somit über eine Millionen Wohneinheiten, die bis 2050 klimaneutral entwickelt werden sollen.

Aus diesen Anlässen heraus und aufgrund der insgesamt stetig weiterwachsenden Bedeutung der Handlungsfelder der Nachhaltigkeit wurde zum 1. Januar 2020 im Konzern ein Kompetenzzentrum Nachhaltigkeitsmanagement eingerichtet. Dieses führt die bisherigen Aufgaben des Nachhaltigkeitsmanagements weiter, trägt die Entwicklung der Brancheninitiative und übernimmt perspektivisch weitere Aufgaben der nachhaltigen Konzernentwicklung.

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.

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 Wohnge-sundheit unter Kostengesichtspunkten beim Bauen für die Zukunft und im Betrieb voran getrieben.

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

## PROGNOSEBERICHT

Am 17. September 2019 unterzeichneten Umweltministerin Priska Hinz, Wirtschaftsminister und Aufsichtsratsvorsitzender Tarek Al-Wazir sowie die Geschäftsführung der NHW eine bislang in der Wohnungsbranche einmalige **Zielvereinbarung für einen klimaneutralen Wohnungsbestand der NHW bis zum Jahr 2050**. Mit der Umsetzung dieser Vereinbarung wird die Unternehmensgruppe bis 2050 voraussichtlich mehr als 1,8 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub> einsparen; infolge dessen soll der Primär-energieverbrauch für Heizung und Warmwassererzeugung von derzeit 155 Kilowattstunden pro Quadratmeter auf 27 Kilowattstunden pro Quadratmeter im Jahr 2050 gesenkt werden. Im Neubau eigener Mietwohnungen setzt die Unternehmensgruppe ab den Planungen 2019 ausschließlich auf den Standard KfW-Effizienzhaus-55, ab Mitte der 2020er-Jahre sogar auf KfW-Effizienzhaus-40. Die Weiterentwicklung zum klimaneutralen Bestand bei gleichzeitiger Beibehaltung der Neubaupläne wird den Finanzbedarf der Unternehmensgruppe deutlich ansteigen lassen. Insgesamt belaufen sich die geschätzten Kosten für die klimafreundliche Modernisierung und Entwicklung des derzeit rund 60.000 Wohnungen umfassenden Bestands auf 1,8 Milliarden Euro bis 2050. Jährlich müssten also zu den geplanten 113 Millionen Euro für Modernisierung und Instandhaltung weitere 62 Millionen Euro für die Bestandertüchtigung bereitgestellt werden, die eine zusätzliche Zurverfügungstellung von staatlichen Finanzierungshilfen zwingend erforderlich macht; Mieterhöhungen können somit nur partiell und in einem moderaten Rahmen aufgrund der getroffenen Vereinbarungen in der Landesinitiative für bezahlbares Wohnen zur Refinanzierung herangezogen werden.

Einen Finanzierungsbeitrag zur Deckung der Investitionen für die Erreichung der Klimaneutralität sowie für die Erweiterung des Bestands auf 75.000 Wohnungen stellen die Emissionen von Schuldscheinen am Kapitalmarkt dar, mit der die Unternehmensgruppe in der Vergangenheit bereits gute Erfahrungen gemacht hatte. Als Vorteil gegenüber klassischen Immobiliendarlehen können insbesondere die höheren erzielbaren Finanzvolumen, die Schonung der Beleihungsreserven und die Realisierung niedriger Zinskosten für lange Laufzeiten herangeführt werden. In der aktuellen Emissionsrunde konnte die NHW erstmalig sogenannte **grüne Schuldscheindarlehen** in Höhe von 80 Mio. EUR mit Laufzeiten von 10, 15 und 20 Jahren platzieren, die zur Finanzierung der Modernisierungsprogramme 2019 und 2020 herangezogen werden sollen. Die Voraussetzung für die Ausgabe von grünen Schuldscheinen bildete die positive Bewertung des Vorhabens durch die unabhängige Ratingagentur ISS-oekom, nach der die NHW mit einem Nachhaltigkeitssiegel zu den TOP 20% der bei oekom bewerteten Unternehmen gelistet wird.

Mit der Ende 2018 verabschiedeten Strategie 2018+ verfolgt die Unternehmensgruppe 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. Mit einem **Portfolio-Ankauf** kam man diesem Ziel einen weiteren Schritt näher, in dem man rund 1.000 Wohnungen von der Buderus Immobilien GmbH im Dezember 2019 erwerben konnte. Das Paket enthält Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 73 500 Quadratmetern, 8 Gewerbeeinheiten sowie 35 unbebaute Grundstücke. Die Wohnungen - fast ausschließlich ehemalige Werkwohnungen der Firma Buderus - verteilen sich auf 234 Gebäude. Die meisten befinden sich in Wetzlar (634) und in Lollar (204).

Das Bestandsinvestitionsprogramm wird auch in den kommenden Jahren fortgesetzt. Im Jahr 2020 sind bei der Nassauischen Heimstätte Fremdkosten für Instandhaltung in Höhe von 60,8 Mio. EUR und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 39,6 Mio. EUR für ca. 627 Wohnungen geplant. Die Investitionen

werden den Ausstattungsstandard 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 Sinne des Programms „Soziale Stadt“.

Die Neubautätigkeit im Wohnungsbau in 2020 betrifft gemäß aktueller Planung den Baubeginn von vier Maßnahmen mit insgesamt 388 Wohnungen und 7 Gewerbeeinheiten für den eigenen Bestand. Hierfür sind Mittel in Höhe von 123,6 Mio. EUR veranschlagt.

Einen wesentlichen Beitrag für den geplanten Unternehmenserfolg soll noch bis zum Jahr 2021 neben der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes die Veräußerung von Bestandswohnungen im Rahmen von Einzelprivatisierung sowie von En-bloc-Verkäufen leisten.

Darüber hinaus plant die Nassauische Heimstätte für das Geschäftsjahr 2020 mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von 285,7 Mio. EUR sowie aus dem Verkauf von Grundstücken von 43,5 Mio. EUR. Diesen Erlösen stehen vor allem die geplanten Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung von 148,7 Mio. EUR, Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke von 25,9 Mio. EUR, Personalaufwendungen von 62,1 Mio. EUR, Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen von 50,7 Mio. EUR, Zinsaufwendungen von 26,2 Mio. EUR sowie sonstige betriebliche Aufwendungen von 25,5 Mio. EUR gegenüber.

Für das Geschäftsjahr 2020 wird gemäß der aktuellen Planung des Unternehmens mit einem Jahresüberschuss vor Ertragsteuern von 32,3 Mio. EUR gerechnet.

Auch für die folgenden Geschäftsjahre sind Jahresüberschüsse in einer Höhe geplant, der die im Gesellschaftsvertrag festgelegten maximal auszuschüttenden Gewinnanteile auf die Stammeinlage der Gesellschafter abdecken und zu einer weiteren Erhöhung des Eigenkapitals führen werden.

Es wird für das folgende Geschäftsjahr mit einer Eigenkapitalquote auf Vorjahresniveau geplant.

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

## GESETZ FÜR DIE GLEICHBERECHTIGTE TEILHABE VON FRAUEN UND MÄNNERN AN FÜHRUNGSPPOSITIONEN 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 20. September 2017 beschlossen, die Quote für den Frauenanteil in der Geschäftsführung in Höhe von 33 % beizubehalten und hat als Frist zur Zielerreichung den 30. Juni 2021 bestimmt.

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

Im Berichtszeitraum hat sich der Frauenanteil im Aufsichtsrat von 19 % auf 20 % leicht erhöht und lag in der Geschäftsführung unverändert bei 33 %. In der zweiten Führungsebene betrug der Frauenanteil weiterhin 25 % und in der dritten Führungsebene erhöhte sich dieser von 34 % auf 36 %.

Frankfurt am Main, den 14. April 2020

**Dr. Thomas Hain**

**Monika Fontaine-Kretschmer**

**Dr. Constantin Westphal**



# BILANZ ZUM 31.12.2019

## AKTIVA

|  | EUR              | Geschäftsjahr<br>EUR    | Vorjahr<br>EUR          |
|--|------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>A. Anlagevermögen</b>   |                  |                         |                         |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>  |                  |                         |                         |
| 1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 830.378,00       |                         | 1.071.812,00            |
|  |                  | <b>830.378,00</b>       | <b>1.071.812,00</b>     |
| <b>II. Sachanlagen</b>   |                  |                         |                         |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten  | 1.183.303.309,21 |                         | 1.158.130.787,28        |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten   | 112.749.582,74   |                         | 76.844.255,79           |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten   | 22.953.051,26    |                         | 7.941.271,41            |
| 4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter   | 10.012.636,58    |                         | 10.012.636,58           |
| 5. Technische Anlagen und Maschinen  | 536.075,00       |                         | 368.698,00              |
| 6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung  | 3.009.575,00     |                         | 3.295.147,00            |
| 7. Anlagen im Bau  | 65.923.529,20    |                         | 40.458.047,87           |
| 8. Bauvorbereitungskosten  | 2.641.632,61     |                         | 5.744.456,65            |
| 9. Geleistete Anzahlungen  | 342.789.972,07   |                         | 73.738.241,41           |
|  |                  | <b>1.743.919.363,67</b> | <b>1.376.533.541,99</b> |
| <b>III. Finanzanlagen</b>  |                  |                         |                         |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen  | 125.780.214,82   |                         | 125.780.214,82          |
| 2. Beteiligungen   | 532.593,38       |                         | 532.593,38              |
| 3. Wertpapiere des Anlagevermögens   | 29.845.523,39    |                         | 29.845.523,39           |
| 4. Sonstige Ausleihungen   | 99.401,23        |                         | 167.553,31              |
|  |                  | <b>156.257.732,82</b>   | <b>156.325.884,90</b>   |
|  |                  | <b>1.901.007.474,49</b> | <b>1.533.931.238,89</b> |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>   |                  |                         |                         |
| <b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>   |                  |                         |                         |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten   | 46.232.925,22    |                         | 41.791.681,28           |
| 2. Bauvorbereitungskosten  | 86.230,00        |                         | 356.377,96              |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten   | 19.419.946,18    |                         | 7.464.205,37            |
| 4. Unfertige Leistungen  | 82.127.335,69    |                         | 78.178.697,59           |
| 5. Andere Vorräte  | 1.152.528,84     |                         | 1.082.563,78            |
| 6. Geleistete Anzahlungen  | 3.898.421,11     |                         | 4.441.504,43            |
|  |                  | <b>152.917.387,04</b>   | <b>133.315.030,41</b>   |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>   |                  |                         |                         |
| 1. Forderungen aus Vermietung  | 1.975.602,37     |                         | 2.183.376,20            |
| 2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen  | 25.237,39        |                         | 25.237,39               |
| 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit   | 610.935,28       |                         | 1.026.389,16            |
| 4. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen   | 115.902.073,60   |                         | 111.394.629,79          |
| 5. Sonstige Vermögensgegenstände   | 10.695.881,90    |                         | 1.903.175,52            |
|  |                  | <b>129.209.730,54</b>   | <b>116.532.808,06</b>   |
| <b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>  |                  | <b>61.425.184,61</b>    | <b>145.958.151,16</b>   |
|  |                  | <b>343.552.302,19</b>   | <b>395.805.989,63</b>   |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>   |                  | <b>966.858,00</b>       | <b>993.184,07</b>       |
|  |                  | <b>2.245.526.634,68</b> | <b>1.930.730.412,59</b> |

## PASSIVA

|  | EUR            | Geschäftsjahr<br>EUR    | Vorjahr<br>EUR          |
|--|----------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>A. Eigenkapital</b>                                       |                |                         |                         |
| <b>I. Gezeichnetes Kapital</b>                               |                | <b>119.965.553,00</b>   | <b>119.965.553,00</b>   |
| <b>II. Kapitalrücklage</b>                                   |                | <b>200.285.525,48</b>   | <b>150.226.450,48</b>   |
| <b>III. Gewinnrücklage</b>                                   |                |                         |                         |
| 1. Satzungsmäßige Rücklage                                   | 60.000.000,00  |                         | 60.000.000,00           |
| 2. Bauerneuerungsrücklage                                    | 200.469.270,65 |                         | 200.469.270,65          |
| 3. Andere Gewinnrücklagen                                    | 191.287.261,47 |                         | 149.644.805,18          |
|  |                | <b>451.756.532,12</b>   | <b>410.114.075,83</b>   |
| <b>IV. Jahresüberschuss</b>                                  |                | <b>33.928.070,17</b>    | <b>43.601.704,69</b>    |
|  |                | <b>805.935.680,77</b>   | <b>723.907.784,00</b>   |
| <b>B. Rückstellungen</b>                                     |                |                         |                         |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 6.088.782,00   |                         | 5.908.971,00            |
| 2. Steuerrückstellungen                                      | 6.347.193,38   |                         | 10.065.698,68           |
| 3. Sonstige Rückstellungen                                   | 18.482.881,08  |                         | 17.958.843,91           |
|  |                | <b>30.918.856,46</b>    | <b>33.933.513,59</b>    |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>                                  |                |                         |                         |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten              | 875.495.938,12 |                         | 838.418.643,39          |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern          | 328.500.641,55 |                         | 177.851.993,96          |
| 3. Erhaltene Anzahlungen                                     | 112.339.785,71 |                         | 94.540.840,72           |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung                          | 6.314.756,36   |                         | 7.291.221,00            |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen          | 17.749.675,86  |                         | 8.557.771,44            |
| 6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen       | 53.398.808,22  |                         | 39.766.582,85           |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten                                | 1.408.831,62   |                         | 1.325.440,72            |
|  |                | <b>1.395.208.437,44</b> | <b>1.167.752.494,08</b> |
| <b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                         |                | <b>13.463.660,01</b>    | <b>5.136.620,92</b>     |
|  |                | <b>2.245.526.634,68</b> | <b>1.930.730.412,59</b> |

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

|   | EUR            | Geschäftsjahr<br>EUR  | Vorjahr<br>EUR        |
|---|----------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>1. Umsatzerlöse</b>  |                |                       |                       |
| a) Aus der Hausbewirtschaftung  | 280.556.780,60 |                       | 276.744.700,55        |
| b) Aus Verkauf von Grundstücken   | 11.825.188,00  |                       | 12.171.706,00         |
| c) Aus Betreuungstätigkeit  | 24.462.809,62  |                       | 23.577.709,68         |
| d) Aus anderen Lieferungen und Leistungen   | 2.197.565,86   |                       | 2.130.464,03          |
|   |                | <b>319.042.344,08</b> | <b>314.624.580,26</b> |
| <b>2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b> |                | <b>15.634.230,95</b>  | <b>8.085.920,66</b>   |
| <b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>   |                | <b>9.238.905,20</b>   | <b>9.142.222,54</b>   |
| <b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>   |                | <b>1.405.587,37</b>   | <b>982.457,81</b>     |
| <b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>  |                |                       |                       |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung   | 146.090.581,66 |                       | 144.366.477,19        |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke   | 13.767.788,89  |                       | 8.138.229,95          |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen   | 450.640,18     |                       | 326.885,14            |
|   |                | <b>160.309.010,73</b> | <b>152.831.592,28</b> |
| <b>6. Personalaufwand</b>   |                |                       |                       |
| a) Löhne und Gehälter   | 46.556.244,06  |                       | 44.513.544,70         |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung  | 11.247.456,31  |                       | 10.784.233,17         |
|   |                | <b>57.803.700,37</b>  | <b>55.297.777,87</b>  |
| <b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>                                      |                | <b>47.411.615,94</b>  | <b>45.212.006,72</b>  |
| <b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>  |                | <b>26.414.837,75</b>  | <b>23.242.007,84</b>  |
| <b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>   |                | <b>946.807,59</b>     | <b>905.813,50</b>     |
| <b>10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen</b>  |                | <b>1.572.243,27</b>   | <b>12.831.083,46</b>  |
| <b>11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>  |                | <b>4.478,11</b>       | <b>39.663,38</b>      |
| <b>12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>   |                | <b>886.745,77</b>     | <b>763.577,98</b>     |
| <b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>   |                | <b>22.886.574,45</b>  | <b>22.869.211,04</b>  |
| <b>14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>   |                | <b>-82.147,79</b>     | <b>4.252.957,00</b>   |
| <b>15. Ergebnis nach Steuern</b>  |                | <b>33.987.750,89</b>  | <b>43.669.766,84</b>  |
| <b>16. Sonstige Steuern</b>   |                | <b>59.680,72</b>      | <b>68.062,15</b>      |
| <b>17. Jahresüberschuss</b>   |                | <b>33.928.070,17</b>  | <b>43.601.704,69</b>  |



# ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

## 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 31.12.2019 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 2019.

## BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

In Vorjahren wurden Kosten für Modernisierungsmaßnahmen nur maximal bis zu einem Mietenmultiplikator 15 aktiviert und darüberhinausgehend als Aufwand behandelt. Die handelsrechtliche Aktivierungspolitik der Unternehmensgruppe wird sich ab 2019 näher an der steuerrechtlichen Rechtsprechung orientieren (umgekehrte Maßgeblichkeit) und auf Bewertungskorrekturen in Anwendung des Mietenmultiplikators verzichten; aus diesem Grund wird sich die modernisierungsbegleitende Instandhaltung gegenüber den Vorjahren reduzieren.

### 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 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.

Grund hierfür ist die verabschiedete Wirtschaftsplanung 2020 bis 2024, die einen deutlichen Anstieg der Investitionen zum Ausbau des Wohnungsbestands auf bis zu 65.000 Wohneinheiten bis 2024 vorsieht. Die hierzu erforderliche Aufnahme von Finanzierungsvolumina und deren Fremdkapitalzinsen soll nicht bei sofortiger Erfolgswirksamkeit zu einer Verzerrung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft führen.

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 **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 31,561%. 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 2,71 % (Vorjahr 3,20 %) sowie für die Ermittlung des Unterschiedsbetrages gemäß § 253 Abs. 6 HGB ein Rechnungszins von 1,96 % (Vorjahr 2,32 %) 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 **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 1,97 % (Vorjahr 2,32 %) beträgt, abgezinst. Des Weiteren haben Mitarbeiter der Nassauischen Heimstätte unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit einen Altersteilzeitvertrag abzuschließen. 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 0,58 % (i. V. 0,81 %) 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 1,96 % 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 1,36 % und unter Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Heubeck-Richttafeln 2018 G).

Die Bewertung der Rückstellungen für Sabbatjahr erfolgte unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 0,64 % 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.



## ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### AKTIVSEITE

#### ANLAGEVERMÖGEN

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Folgenden dargestellt:

#### ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2019

|  | Anschaffungs- und Herstellungskosten |                       |                     |                    | 31.12.2019<br>EUR       |
|--|--------------------------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|-------------------------|
|  | 01.01.2019<br>EUR                    | Zugänge<br>EUR        | Abgänge<br>EUR      | Umbuchungen<br>EUR |                         |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>  |                                      |                       |                     |                    |                         |
| 1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 8.179.380,19                         | 151.473,99            | 0,00                | 0,00               | 8.330.854,18            |
|  | <b>8.179.380,19</b>                  | <b>151.473,99</b>     | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>        | <b>8.330.854,18</b>     |
| <b>II. Sachanlagen</b>   |                                      |                       |                     |                    |                         |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten  | 2.091.064.417,64                     | 48.008.989,38         | 9.548.146,33        | 21.941.137,07      | 2.151.466.397,76        |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten   | 92.496.784,74                        | 39.482.874,04         | 0,00                | (233.639,25)       | 131.746.019,53          |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten   | 7.941.271,41                         | 22.890.512,85         | 0,00                | (7.878.733,00)     | 22.953.051,26           |
| 4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter   | 10.012.636,58                        | 0,00                  | 0,00                | 0,00               | 10.012.636,58           |
| 5. Technische Anlagen und Maschinen  | 1.145.337,84                         | 11.493,74             | 0,00                | 233.639,25         | 1.390.470,83            |
| 6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung  | 9.367.797,58                         | 714.915,35            | 41.168,70           | 0,00               | 10.041.544,23           |
| 7. Anlagen im Bau  | 40.458.047,87                        | 34.356.120,68         | 0,00                | (8.890.639,35)     | 65.923.529,20           |
| 8. Bauvorbereitungskosten  | 5.744.456,65                         | 2.068.940,68          | 0,00                | (5.171.764,72)     | 2.641.632,61            |
| 9. Geleistete Anzahlungen  | 73.738.241,41                        | 269.051.730,66        | 0,00                | 0,00               | 342.789.972,07          |
|  | <b>2.331.968.991,72</b>              | <b>416.585.577,38</b> | <b>9.589.315,03</b> | <b>0,00</b>        | <b>2.738.965.254,07</b> |
| <b>III. Finanzanlagen</b>  |                                      |                       |                     |                    |                         |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen  | 125.780.214,82                       | 0,00                  | 0,00                | 0,00               | 125.780.214,82          |
| 2. Beteiligungen   | 2.258.181,85                         | 0,00                  | 0,00                | 0,00               | 2.258.181,85            |
| 3. Wertpapiere des Anlagevermögens   | 29.845.523,39                        | 0,00                  | 0,00                | 0,00               | 29.845.523,39           |
| 4. Sonstige Ausleihungen   | 167.553,31                           | 0,00                  | 68.152,08           | 0,00               | 99.401,23               |
|  | <b>158.051.473,37</b>                | <b>0,00</b>           | <b>68.152,08</b>    | <b>0,00</b>        | <b>157.983.321,29</b>   |
|  | <b>2.498.199.845,28</b>              | <b>416.737.051,37</b> | <b>9.657.467,11</b> | <b>0,00</b>        | <b>2.905.279.429,54</b> |

|  | kumulierte Abschreibungen |                      |                     | Restbuchwerte           |                         |                         |
|--|---------------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|  | 01.01.2019<br>EUR         | Zugänge<br>EUR       | Abgänge<br>EUR      | 31.12.2019<br>EUR       | 31.12.2019<br>EUR       | 31.12.2018<br>EUR       |
|  | 7.107.568,19              | 392.907,99           | 0,00                | 7.500.476,18            | 830.378,00              | 1.071.812,00            |
|  | <b>7.107.568,19</b>       | <b>392.907,99</b>    | <b>0,00</b>         | <b>7.500.476,18</b>     | <b>830.378,00</b>       | <b>1.071.812,00</b>     |
|  | 932.933.630,36            | 42.596.556,77        | 7.367.098,58        | 968.163.088,55          | 1.183.303.309,21        | 1.158.130.787,28        |
|  | 15.652.528,95             | 3.343.907,84         | 0,00                | 18.996.436,79           | 112.749.582,74          | 76.844.255,79           |
|  | 0,00                      | 0,00                 | 0,00                | 0,00                    | 22.953.051,26           | 7.941.271,41            |
|  | 0,00                      | 0,00                 | 0,00                | 0,00                    | 10.012.636,58           | 10.012.636,58           |
|  | 776.639,84                | 77.755,99            | 0,00                | 854.395,83              | 536.075,00              | 368.698,00              |
|  | 6.072.650,58              | 1.000.487,35         | 41.168,70           | 7.031.969,23            | 3.009.575,00            | 3.295.147,00            |
|  | 0,00                      | 0,00                 | 0,00                | 0,00                    | 65.923.529,20           | 40.458.047,87           |
|  | 0,00                      | 0,00                 | 0,00                | 0,00                    | 2.641.632,61            | 5.744.456,65            |
|  | 0,00                      | 0,00                 | 0,00                | 0,00                    | 342.789.972,07          | 73.738.241,41           |
|  | <b>955.435.449,73</b>     | <b>47.018.707,95</b> | <b>7.408.267,28</b> | <b>995.045.890,40</b>   | <b>1.743.919.363,67</b> | <b>1.376.533.541,99</b> |
|  | 0,00                      | 0,00                 | 0,00                | 0,00                    | 125.780.214,82          | 125.780.214,82          |
|  | 1.725.588,47              | 0,00                 | 0,00                | 1.725.588,47            | 532.593,38              | 532.593,38              |
|  | 0,00                      | 0,00                 | 0,00                | 0,00                    | 29.845.523,39           | 29.845.523,39           |
|  | 0,00                      | 0,00                 | 0,00                | 0,00                    | 99.401,23               | 167.553,31              |
|  | <b>1.725.588,47</b>       | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>         | <b>1.725.588,47</b>     | <b>156.257.732,82</b>   | <b>156.325.884,90</b>   |
|  | <b>964.268.606,39</b>     | <b>47.411.615,94</b> | <b>7.408.267,28</b> | <b>1.004.271.955,05</b> | <b>1.901.007.474,49</b> | <b>1.533.931.238,89</b> |

In den Herstellungskosten der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten sind im Geschäftsjahr 2019 einbezogene Zinsen für Fremdkapital in Höhe von 298 TEUR berücksichtigt.

## FINANZANLAGEN

Der Anteilsbesitz stellt sich wie folgt dar:

| Gesellschaft  | Beteiligungs- | Höhe des      | Eigenkapital | Jahresergebnis |
|---|---------------|---------------|--------------|----------------|
|   | quote         | Stammkapitals | 31.12.2019   | 2019           |
|   | %             | TEUR          | TEUR         | TEUR           |
| NH ProjektStadt GmbH, Frankfurt am Main <sup>2)</sup>                           | 100,00        | 200           | 36.300       | 0              |
| Bauland-Offensive Hessen GmbH, Frankfurt am Main                                | 100,00        | 200           | 130          | 2              |
| <b>WOHNSTADT</b>  |               |               |              |                |
| Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel <sup>1)</sup> | 88,95         | 36.723        | 110.443      | 14.278         |
| Garagen- Bau- und Betriebs GmbH, Frankfurt am Main                              | 60,00         | 26            | 6.141        | 21             |
| Wohnungsgesellschaft Dietzenbach mbH, Dietzenbach                               | 33,33         | 5.132         | 3.967        | 72             |

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

<sup>2)</sup> Der im Geschäftsjahr 2019 angefallene Gewinn in Höhe von 1.572.243,27 EUR wurde gemäß Ergebnisabführungsvertrag von der NH übernommen.

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 82,1 Mio. EUR (i. V. 78,2 Mio. EUR).

Die geleisteten Anzahlungen betreffen im Wesentlichen Grundstücksnebenkosten für den Ankauf eines Grundstücks in Wiesbaden Erbenheim in Höhe von 400 TEUR.

### 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 2019

|   | Bilanzausweis                                    | davon  |  |  |
|---|--|--|--|--|
|   |  | Restlaufzeit von mehr als einem Jahr           | gegen Gesellschafter                       | gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht |
|   | EUR (Vorjahr)                                    | EUR (Vorjahr)                                  | EUR (Vorjahr)                              | EUR (Vorjahr)  |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit           | 610.935,28<br>(1.026.389,16)                     | 0,00<br>(0,00)                                 | 610.935,28<br>(1.026.389,16)               | 0,00<br>(0,00)   |
| Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen | 115.902.073,60<br>(111.394.629,79)               | 84.999.494,31<br>(76.140.918,26)               | 0,00<br>(0,00)                             | 0,00<br>(0,00)   |
| Sonstige Vermögensgegenstände                 | 10.695.881,90<br>(1.903.175,52)                  | 750.900,37<br>(786.458,69)                     | 0,00<br>(0,00)                             | 26.404,91<br>(26.404,91)                                       |
|   | <b>127.208.890,78</b><br><b>(114.324.194,47)</b> | <b>85.750.394,68</b><br><b>(76.927.376,95)</b> | <b>610.935,28</b><br><b>(1.026.389,16)</b> | <b>26.404,91</b><br><b>(26.404,91)</b>                         |

Die Forderungen aus Betreuungstätigkeit beinhalten wie im Vorjahr ausschließlich Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von 611 TEUR (i. V. 1.026 TEUR).

Alle übrigen Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen Forderungen aus einem Umschuldungsvorgang in Höhe von 8.978,4 TEUR, die zum 2. Januar 2020 ausgeglichen wurden und geleistete Kautionen von 568 TEUR (i. V. 552 TEUR) für Baustelleneinrichtung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

## PASSIVSEITE

### EIGENKAPITAL

Das **gezeichnete Kapital** beträgt unverändert zum Vorjahr 119.966 TEUR.

### RÜCKLAGEN

#### Kapitalrücklage

Mit Wirkung des Beschlusses der 29. Gesellschafterversammlung vom 19. Dezember 2016 erfolgten im Rahmen der beschlossenen Kapitalerhöhung zum 1. Dezember 2019 Einzahlungen der Gesellschafter in Höhe von 50,1 Mio. EUR in die Kapitalrücklage.

#### Gewinnrücklagen

Mit Wirkung des Beschlusses der 33. Sitzung der Gesellschafterversammlung vom 12. Juni 2019 sind 2,0 Mio. EUR des Jahresüberschusses 2018 an die Gesellschafter ausgeschüttet worden. Die verbleibenden 41,6 Mio. EUR sind in die andere Rücklage eingestellt worden.

### RÜCKSTELLUNGEN

#### Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Rückstellungspflichtige Pensionsverpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von 6.089 TEUR (Vorjahr 5.909 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 585,2 TEUR (Vorjahr 636,6 TEUR). Dieser Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs.6 Satz 2 HGB n.F. ausschüttungsgesperrt.

#### Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen umfassen im Wesentlichen Rückstellungen für die Ausschüttungsbelastungen der Dividenden 2017 und 2018.

#### Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten vor allem Rückstellungen für Personalkosten aus rückständigem Urlaub sowie aus Mehrarbeit von 2,3 Mio. EUR (i. V. 2,3 Mio. EUR), unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung nach § 249 HGB von 5,4 Mio. EUR (i. V. 2,0), Rückstellungen aus Gewährleistungen von 1,4 Mio. EUR (i. V. 1,4 Mio. EUR), Altersteilzeit von 2,7 Mio. EUR (i. V. 5,0 Mio. EUR), Rückstellungen für noch anfallende Baukosten von 0,9 Mio. EUR (i. V. 0,9 Mio. EUR), Verpflichtungen aufgrund vorzeitigem Ausscheiden von 0,1 Mio. EUR (i. V. 0,5 Mio. EUR) und Rückstellungen für ausstehende Rechnungen für in 2019 erbrachte Leistungen von 2,8 Mio. EUR (i. V. 2,9 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<br>(Vorjahr)                                     | EUR<br>(Vorjahr)                               | EUR<br>(Vorjahr)                                   | EUR<br>(Vorjahr)                                 | EUR<br>(Vorjahr)                                 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten     | 875.495.938,12<br>(838.418.643,39)                   | 41.847.565,44<br>(42.072.718,86)               | 833.648.372,68<br>(796.345.924,53)                 | 677.318.409,36<br>(635.122.958,80)               | 713.297.510,65<br>(719.204.726,53)               |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 328.500.641,55<br>(177.851.993,96)                   | 4.455.427,54<br>(3.474.253,29)                 | 324.045.214,01<br>(174.377.740,67)                 | 310.007.288,65<br>(161.893.336,92)               | 113.591.232,47<br>(94.155.278,20)                |
|  | <b>1.203.996.579,67</b><br><b>(1.016.270.637,35)</b> | <b>46.302.992,98</b><br><b>(45.546.972,15)</b> | <b>1.157.693.586,69</b><br><b>(970.723.665,20)</b> | <b>987.325.698,01</b><br><b>(797.016.295,72)</b> | <b>826.888.743,12</b><br><b>(813.360.004,73)</b> |

### MITZUGEHÖRIGKEIT ZU ANDEREN POSTEN

|  | Bilanzausweis  | davon  |  |
|--|--|--|--|
|  |  | gegenüber Gesellschaftern                        | gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht |
|  | EUR<br>(Vorjahr)                                     | EUR<br>(Vorjahr)                                 | EUR<br>(Vorjahr)   |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten     | 875.495.938,12<br>(838.418.643,39)                   | 87.834.126,38<br>(355.304.718,03)                | 0,00<br>(80.056.237,86)  |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 328.500.641,55<br>(177.851.993,96)                   | 65.829.116,71<br>(68.230.515,63)                 | 0,00<br>(0,00)   |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 17.749.675,86<br>(8.557.771,44)                      | 7.618,12<br>(18.444,80)                          | 486,97<br>(0,00)   |
|  | <b>1.221.746.255,53</b><br><b>(1.024.828.408,79)</b> | <b>153.670.861,21</b><br><b>(423.553.678,46)</b> | <b>486,97</b><br><b>(80.056.237,86)</b>                            |

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen im Wesentlichen Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 94 Mio. EUR sowie Anzahlungen für Verkaufsgrundstücke aus Eigentumsmaßnahmen in Höhe von 17,5 Mio. EUR und haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung betreffen mit 6,3 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 7.618,12 EUR (i.V. 18.444,8 EUR) sowie Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht in Höhe von 486,97 EUR (i.V. 0,00 EUR). Sämtliche Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen von insgesamt 53,4 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 46,7 Mio. EUR (i.V. 33,7 Mio. EUR). Sämtliche Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Von den **sonstigen Verbindlichkeiten** bestehen 1.208.567,43 EUR (i.V. 1.283.402,94 EUR) aus Steuern sowie 75.446,37 EUR (i.V. 2.558,38 EUR) im Rahmen der sozialen Sicherheit. Sämtliche Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

## ERLÄUTERUNGEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** betreffen mit 82,0 Mio. EUR (i.V. 81,1 Mio. EUR) Erlöse aus Heiz- und Betriebskostenumlagen. Die Umsatzerlöse aus Grundmieten haben sich um 3,1 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 11,8 Mio. EUR daraus verbleiben Buchgewinne in Höhe von 9,6 Mio. EUR. (i.V. 10,7 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 20,1 Mio. EUR (i.V. 18,8 Mio. EUR). Aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der NH ProjektStadt GmbH ergeben sich Umsatzerlöse von 0,7 Mio. EUR (i.V. 1,5 Mio. EUR).

Die **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen** umfassen neben den Erlösen aus Photovoltaikanlagen (91 TEUR, i.V. 43 TEUR) auch Erlöse aus Pachtverträgen (49 TEUR, i.V. 49 TEUR), Erbbauzinsen (165 TEUR, i.V. 164 TEUR) und Provisionen für Funktechnik und Zigarettenautomaten (86 TEUR, i.V. 68 TEUR). Die Gesellschaft erhält von der MET ein Nutzungsentgelt für die Netznutzung der Breitbandkabelnetze (1,8 Mio. EUR, i.V. 1,8 Mio. EUR).

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeiten liegt im Bundesland Hessen.

Die **aktivierten Eigenleistungen** setzen sich aus eigenen Architekten- (7,6 Mio. EUR) und kaufmännischen Verwaltungsleistungen (1,6 Mio. EUR) zusammen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** betreffen im Wesentlichen periodenfremde Aufwandsberichtigungen und Kostenerstattungen in Höhe von 0,4 Mio. EUR, periodenfremde Erträge aus dem Eingang von bereits abgeschriebenen Forderungen von 0,1 Mio. EUR, Versicherungsentschädigungen von 0,2 Mio. EUR, Teilschulderlasse von 0,4 Mio. EUR und die Auflösung von Rückstellungen von 0,1 Mio. EUR.

In den **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** sind als umlagefähige Betriebskosten Grundsteuern in Höhe von 7.840.446,23 EUR (i.V. 7.411.097,34 EUR) enthalten.

Der **Personalaufwand** enthält Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 2.830.960,55 EUR (i.V. 2.793.084,89 EUR).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten im Wesentlichen Raumkosten von 3,4 Mio. EUR, Kosten der Datenverarbeitung von 2,0 Mio. EUR, Kosten von Systemberatung und Seminaren von 2,6 Mio. EUR, Abschreibungen auf Mietforderungen von 1,5 Mio. EUR, Werbungskosten von 1,8 Mio. EUR, Dienste Dritter von 3,2 Mio. EUR sowie periodenfremde Aufwendungen von 0,1 Mio. EUR.

In den **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** sind 659.236,27 EUR (i.V. 501.769,43 EUR) Zinsen aus Anlagen bei verbundenen Unternehmen enthalten.

In den **Zinsen und sonstigen Aufwendungen** sind Aufwendungen für die Aufzinsung von Pensionsrückstellungen mit 598.828,00 EUR (i.V. 697.268,00 EUR) enthalten.

Die **Erträge aus der Gewinnabführung** betreffen die Übernahme des Jahresüberschusses des Tochterunternehmens NH ProjektStadt GmbH aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrags.

## SONSTIGE ANGABEN

### HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestehen am Bilanzstichtag aus grundbuchlichen Sicherheiten für Verbindlichkeiten des verbundenen Unternehmens WOHNSTADT (Restschuld zum 31.12.2019: 12.118.434,53 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.

### SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen beläuft sich auf 295,5 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:

|                                      | 31.12.2019   |
|--------------------------------------|--------------|
|                                      | Mio. EUR     |
| Fälligkeit bis ein Jahr              | 87,3         |
| Fälligkeit mehr als ein Jahr         | 208,2        |
| davon Fälligkeit mehr als fünf Jahre | 4,4          |
| <b>Summe</b>                         | <b>295,5</b> |

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

### 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 31.12.2019 durchgeführten Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen umfassen einschließlich der Treuhandvermögen bzw. -verbindlichkeiten noch abzurechnende Einnahmen und Verwendungen von insgesamt 216.028.443,49 EUR (i. V. 195.059.655,85 EUR). Die per 31. Dezember 2019 nicht verwendeten Mittel betragen 7.717.233,58 EUR (i. V. 2.269.853,46 EUR).

### MIETKAUTIONEN

Von Mietern geleistete Mietkautionen von 34,5 Mio. EUR werden getrennt vom eigenen Vermögen der Gesellschaft auf einem separaten Treuhandsammelkonto verwahrt.

### 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 01. Januar 2006 einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH geschlossen.

Daraus resultieren **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** mit 20,1 Mio. EUR (i.V. 18,8 Mio. EUR). Aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der NH ProjektStadt GmbH ergeben sich Umsatzerlöse von 0,7 Mio. EUR (i.V. 1,5 Mio. EUR).

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

### 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.

### ZAHL DER ARBEITNEHMER (JAHRESDURCHSCHNITT GEM. § 267 ABS. 5 HGB)

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Arbeitnehmer betrug 734 (i.V. 727) zuzüglich 20 (i.V. 19) Auszubildenden; die Zahl der nebenamtlichen Hauswarte betrug 6 (i.V. 7). Von den 734 Beschäftigten entfallen auf Angestellte 632 sowie auf gewerbliche Arbeitnehmer 102.

### MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

**TAREK AL-WAZIR** (seit 12.03.2019)

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

**PRISKA HINZ** (bis 08.03.2019)

Vorsitzende, Staatsministerin, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 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**

Stadtverordneter, Stadt Frankfurt am Main, Stadt Frankfurt am Main

**OLIVER BALTES**

Fachbereich Informationssysteme, Anwendungssysteme, Nassauische Heimstätte, Arbeitnehmervertreter

**DAGMAR BRINKMANN**

Ministerialrätin, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden, Land Hessen

**GERD BRÜCKMANN**

Betriebsratsvorsitzender Betrieb Nord, Nassauische Heimstätte, Arbeitnehmervertreter

**ULRICH CASPAR**

Hessischer Landtag, Wiesbaden, Land Hessen

**ELMAR DAMM**

Ministerialdirigent, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden, Land Hessen

**JENS DEUTSCHENDORF** (seit 12.06.2019)

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

**MARTINA FELDMAYER** (bis 12.06.2019)

stv. Fraktionsvorsitzende, Sprecherin für Landwirtschaft, Wald, Gentechnik, Verbraucherschutz, Wohnungspolitik und Kultur, Hessischer Landtag, Wiesbaden, Land Hessen

**HILDEGARD FÖRSTER-HELDMANN** (seit 12.06.2019)

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden, Land Hessen

**DR. CHRISTIAN HERMANN** (bis 01.01.2020)

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

**DR. CHRISTIAN HEY** (bis 12.06.2019)

Ministerialdirigent, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Wiesbaden, Land Hessen

**HEIKO KASSECKERT** (seit 12.06.2019)

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden, Land Hessen

**HERMANN-JOSEF KLÜBER** (seit 21.01.2020)

Regierungspräsident, Regierungspräsidium Kassel, Land Hessen

**WOLFGANG KOBERG**

Leiter Servicecenter Frankfurt 1, Nassauische Heimstätte, Arbeitnehmervertreter

**WERNER KOCH** (bis 12.06.2019)

Staatssekretär a. D., Hessisches Ministerium des Innern und für Sport, Wiesbaden, Land Hessen

**BERNHARD KÖPPLER** (bis 31.10.2019)

Architekt, Kommunalberatung, Nassauische Heimstätte, Arbeitnehmervertreter

**DR. WALTER LÜBCKE** (bis 02.06.2019)

Regierungspräsident, Regierungspräsidium Kassel, Land Hessen

**DR. FRANK ROLAND**

Ministerialrat, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden, Land Hessen

**JAN SCHNEIDER**

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

**SIMONE STOCK** (seit 01.11.2019)

Fachbereich Personal, Ausbildung, Nassauische Heimstätte, Arbeitnehmervertreter

**ULRICH TÜRK**

Leiter Fachbereich Stadtentwicklung Hessen Nord, Nassauische Heimstätte, Arbeitnehmervertreter

**THOMAS VÖLKER**

Dipl. Ing. Architekt, Unternehmensbereich Modernisierung / Großinstandhaltung,

Nassauische Heimstätte, Arbeitnehmervertreter

**ASTRID WALLMANN**

Landtagsabgeordnete, Hessischer Landtag, Wiesbaden, Land Hessen

## MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

### **Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer**

**Unternehmensbereiche:** Finanzen und Rechnungswesen,

Immobilienervices, Personal, IT und Recht, Konzernservices

**Kompetenzcenter:** Unternehmensentwicklung (bis 30.09.2019),

Organisation (ab 01.10.2019), Portfolio- und Mietenmanagement

**Stabsbereiche:** Innenrevision und Risikomanagement (bis 30.09.2019),

Nachhaltigkeitsmanagement (ab 01.10.2019), Referent des leitenden Geschäftsführers (ab 01.10.2019)

### **Dr. Constantin Westphal, Geschäftsführer**

Regionalcenter Frankfurt, Regionalcenter Kassel, Regionalcenter Offenbach, Regionalcenter Wiesbaden

**Unternehmensbereich:** Akquisition; Projektentwicklung & Vertrieb

**Kompetenzcenter:** Sozialmanagement und Marketing, Zentraler Vermietungsservice (ab 01.06.2019)

**Stabsbereich:** Koordination Immobilienmanagement (ab 01.10.2019),

Referent des Geschäftsführers Immobilienmanagement

### **Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin**

**Unternehmensbereiche:** Modernisierung / Großinstandhaltung, Neubau, Stadtentwicklung

**Kompetenzcenter:** Einkauf und Vertragsmanagement

**Stabsbereich:** Qualitätssicherung im Bauen (ab 01.04.2019 – 31.07.2019),

Technisches Qualitätsmanagement (01.08.2019), Referent der technischen Geschäftsführerin (bis 31.07.2019)

## GESAMTBEZÜGE DES AUFSICHTSRATES, DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND FRÜHERER ORGANMITGLIEDER

Die Bezüge des Aufsichtsrates betragen 43.618,88 EUR.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung bei der Gesellschaft betragen 890.890,89 EUR.

Für ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene sind im Geschäftsjahr 2019 Aufwendungen in Höhe von 476.190,51 EUR angefallen. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene betragen 5,0 Mio. EUR (i.V. 4,7 Mio. EUR).

## 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.

## NACHTRAGSBERICHT

Mit Kaufvertrag vom 5. Dezember 2019 wurde ein Portfolio von der Buderus Immobilien GmbH mit rund 1.000 Wohnungen erworben; der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte zum 1 Januar 2020.

Am 30. Januar 2020 hat die Weltgesundheitsorganisation WHO den internationalen Gesundheitsnotstand aufgrund des Ausbruchs des Coronavirus ausgerufen. Seit dem 11. März 2020 stuft die WHO die Verbreitung des Coronavirus nunmehr als Pandemie ein. Der weitere Verlauf der Ausbreitung des Coronavirus und Folgen auf den Geschäftsverlauf der Gesellschaft wird laufend überwacht. Die Gesellschaft geht auf Grundlage der jüngsten Entwicklungen davon aus, dass sie durch die zunehmende Ausbreitung des Coronavirus und die notwendigen Eindämmungsmaßnahmen im Vergleich zum Gesamtmarkt weniger stark betroffen sein wird.

## ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Jahres 2019 in Höhe von 33.928.070,17 EUR wie folgt zu verwenden:

|  |                          |
|--|--------------------------|
| Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4% an das dividendenberechtigte Stammkapital am 24. Juni 2020                                       | 4.798.622,12 EUR         |
| Abzüglich der nachstehend aufgeführten Gewinnanteile, die auf die nachfolgenden Gesellschafter entfallen würden * (gem. §15 Abs. 5 Satzung): | 3.226.617,80 EUR*        |
| davon Land Hessen  | 2.832.691,76 EUR         |
| davon Stadt Frankfurt am Main  | 391.000,00 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 24. Juni 2020   | 1.572.004,32 EUR         |
| Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen   | 32.356.065,85 EUR        |
|  | <b>33.928.070,17 EUR</b> |

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

Frankfurt am Main, den 14. April 2020

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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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, 27. April 2020

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 2019 kam der Aufsichtsrat zu vier Sitzungen und acht Ausschusssitzungen zusammen. Außerdem wurde eine Gesellschafterversammlung durchgeführt und drei Beschlussfassungen, der genannten Gremien, erfolgten im schriftlichen Verfahren.

Herr Oberbürgermeister Peter Feldmann hat an allen vier Sitzungen teilweise teilgenommen.  
Frau MdL Astrid Wallmann hat an keiner Sitzung teilgenommen (wegen Mutterschutz/Elternzeit).

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 2019 geleistete Arbeit.

gez. Staatsminister Al-Wazir  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Frankfurt am Main, den 17.06.2020



# LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

## 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 57.561 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.

## WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### GESAMTWIRTSCHAFT IN DEUTSCHLAND

#### KONJUNKTURELLE LAGE 2019

Die Wachstumsdynamik der Weltwirtschaft hat merklich nachgelassen, insbesondere bei den fortgeschrittenen Volkswirtschaften. Doch auch in den Schwellenländern hat sich das Wachstum verlangsamt. Der Welthandel ist zurückgegangen, das verarbeitende Gewerbe hat sich besonders schwach entwickelt. Konjunkturelle und strukturelle Faktoren dürften hierzu beigetragen haben. Für 2019/20 wird nur ein relativ verhaltenes Wachstum der Weltwirtschaft erwartet. Vermutlich werden Handelskonflikte und die daraus resultierende Unsicherheit weiter belastend wirken.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2019/2020 Seite 12)

#### EURO-RAUM: WENIGER INVESTITIONEN UND EXPORTE

Im Euro-Raum setzte sich die verhaltene konjunkturelle Dynamik aus dem Vorjahr in der ersten Jahreshälfte 2019 fort. Dazu trug insbesondere die schwächere Entwicklung der Investitionen und der Exporte bei. Angesichts der bislang positiven Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt dürften hingegen vom privaten Konsum weiterhin positive Wachstumsimpulse ausgehen. Zudem hat der EZB-Rat seine seit Jahren sehr expansive Geldpolitik nochmals spürbar gelockert. Die Notenbankbilanz soll so lange durch Anleihezukäufe ausgeweitet und die negativen Zinsen beibehalten werden, bis die Inflationsprognose anhaltend im Einklang mit dem mittelfristigen Ziel von unter, aber nahe 2% steht. Die Wachstumsrate des realen BIP im Euro-Raum dürfte mit 1,2% im Jahr 2019 deutlich unter dem im Vorjahr erreichten Wert von 1,9% liegen. Damit nähert sie sich dem von der Europäischen Kommission geschätzten Potenzialwachstum von etwa 1,3% von oben an und wird es im Prognosezeitraum voraussichtlich leicht unterschreiten.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2019/2020 Seite 28)

#### DEUTSCHE VOLKSWIRTSCHAFT: ABSCHWUNG ERFASST VOR ALLEM DIE INDUSTRIE

Die deutsche Volkswirtschaft befindet sich in einem Abschwung, der vor allem die Industrie erfasst hat. Dort ist die Produktion bereits seit rund anderthalb Jahren rückläufig. Die schwierige Auftragslage und die pessimistischen Geschäftsaussichten lassen keine schnelle Belebung erwarten. Neben den nach wie vor erheblichen internationalen Risiken dürfte die Unsicherheit über Ausmaß und Länge des zyklischen Abschwungs zu einer größeren Zurückhaltung der Unternehmen bei Investitionen und Beschäftigung führen.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2019/2020 Seite 41)

#### BINNENWIRTSCHAFT: ROBUST MIT ERSTEN ANZEICHEN FÜR ABSCHWÄCHUNG

Die Binnenwirtschaft erweist sich bislang als robust. Die anhaltend kräftigen Lohnsteigerungen sowie die günstigen Finanzierungsbedingungen stärken die Nachfrage. Von den Bauinvestitionen und vom privaten Konsum dürften weiterhin Wachstumsimpulse ausgehen. Gleiches gilt für den Staatskonsum.

Je länger jedoch die Schwäche in der Industrie anhält, desto wahrscheinlicher ist ein Übergreifen auf die Gesamtwirtschaft. Bereits jetzt gibt es erste Anzeichen für eine Abschwächung.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2019/2020 Seite 41)

### WIRTSCHAFTLICHE DYNAMIK: WACHSTUM LEICHT NEGATIV

Bei der Arbeitslosigkeit scheint sich ein Plateau gebildet zu haben und die Zahl gemeldeter Stellen sinkt. Zudem haben sich die Erwartungen der Unternehmen im Dienstleistungsbereich verschlechtert. Im Jahr 2018 wuchs die Wirtschaftsleistung in Deutschland mit 1,5% gemäß Potenzialrate. Zugleich zeigte sich im Jahresverlauf bereits eine deutliche Verlangsamung der wirtschaftlichen Dynamik. Momentan ist das Wachstum sogar leicht negativ und dürfte erst im Jahresverlauf 2020 wieder stärker anziehen. Für 2019 und 2020 erwartet der Sachverständigenrat jahresdurchschnittliche Wachstumsraten des BIP von 0,5% beziehungsweise 0,9%. Korrigiert man um die höhere Anzahl an Arbeitstagen im kommenden Jahr, ergibt sich ein Zuwachs von ebenfalls nur 0,5%. Insbesondere die schwache und zum Teil sogar rückläufige Entwicklung der Ausrüstungsinvestitionen und der Ausfuhren lastet auf dem Wachstum. Vom Konsum sind hingegen weiterhin positive Wachstumsbeiträge zu erwarten.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2019/2020 Seite 41)

### HOHE UNGLEICHHEIT BEIM NETTOVERMÖGEN

Die durchschnittlichen Vermögen liegen in Deutschland im internationalen Vergleich auf einem niedrigen Niveau. Zudem sind die Nettovermögen durch eine hohe Ungleichheit gekennzeichnet, wenngleich diese seit dem Jahr 2007 signifikant zurückgegangen ist und sich wieder auf dem Niveau des Jahres 2002 befindet.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2019/2020 Seite 5)

Quelle:

„Den Strukturwandel meistern“. Jahresgutachten 2019/2020 des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

### WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2019

Der Wohnungsmarkt in Deutschland befindet sich im Spannungsfeld zwischen demographischem Wandel und einem Nachfragegefälle zwischen Großstädten und abgehängten ländlichen Regionen. Die Wohnungswirtschaft reagiert auf den Bedarf – doch eine Entspannung ist vorerst nicht in Sicht.

### BEVÖLKERUNGSZUWACHS LÄSST VOR ALLEM DIE GROSSSTÄDTE WACHSEN

Deutschlands Bevölkerung wächst. Dies erhöht vor allem in Großstädten die Nachfrage nach Wohnungen. Ausschlaggebend für das Wachstum ist die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2018 betrug der Wanderungsgewinn Deutschlands fast 400.000 Personen. Gleichzeitig ist in den vergangenen 17 Jahren die Zahl der Studierenden um mehr als eine Million gestiegen.

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 8)

Von dem Bevölkerungswachstum profitieren jedoch nicht alle Regionen in Deutschland gleichermaßen. Knapp 30% der Kreise und kreisfreien Städte haben zwischen 2010 und 2017 an Einwohnern verloren. Dünnbesiedelte Landkreise abseits der Zentren schrumpfen, während die 66 kreisfreien Großstädte zwischen 2010 und 2017 um insgesamt 1,5 Millionen Einwohner gewachsen sind.

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 8)

### TRENDUMKEHR: ZURÜCK INS UMLAND

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten acht Jahren verändert: von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktsituation.

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 9)

Nachdem jahrelang eine starke Einwohnerwanderung vom Umland in die großen Städte zu beobachten war, lässt sich jüngst eine Trendumkehr feststellen. Wohnungssuchende erweitern ihren Suchradius wieder in Richtung Umland. Es fehlt an Wohnraum und bezahlbaren Mieten in den Großstädten. Auch der in breiten Bevölkerungsschichten wieder aufkeimende Wunsch nach einem Eigenheim mit Garten am Stadtrand oder im Umland spielt eine Rolle.

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 8)

### ES WIRD GEBAUT, ABER ZU WENIG

Der Anteil der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft an der gesamtdeutschen Wertschöpfung betrug 2018 rund 326 Milliarden Euro, ein Wachstum von 1% im Vergleich zum Vorjahr. Mit dem Bevölkerungszuwachs stiegen auch die Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen an, der Anstieg war mit 2,8% jedoch etwas geringer als im Vorjahr.

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 8)

Die GdW-Unternehmen investierten 2018 mit knapp 16,9 Milliarden Euro 13,4% mehr als 2017, mit knapp 7,5 Milliarden Euro erreichten die Neubauinvestitionen sogar ein Rekordhoch. Dennoch stieg die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2018 nur leicht um 2.500 Einheiten auf 287.400 Wohnungen. Die Abschwächung basiert jedoch in erster Linie auf einer schwächeren Bautätigkeit im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser.

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 7)

Anders sieht es bei Mietwohnungen aus: Im Geschosswohnungsbau wurden fast ein Fünftel mehr Mietwohnungen gebaut. Den Bedarf an Wohnraum in den Städten können diese Zahlen jedoch nicht auffangen. Von den aus Sicht des GdW benötigten 360.000 Wohnungen wurden 2018 nur 80% errichtet. Eine große Lücke ergibt sich bei geförderten Mietwohnungen, hier wurden nur 34% des Bedarfs auch wirklich gebaut.

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 7)

### BESTANDSMIETEN UNTERHALB DER INFLATION, NEUVERMIETUNGEN STARK DARÜBER

Laut GdW sind die Mieten im Bestand 2018 bundesweit im Mittel um 1,6% gestiegen und liegen damit unter der Inflationsrate. 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 5,2% auf durchschnittlich 8,41 EUR/m<sup>2</sup> (GdW Seite 9). Auch das Frühjahrgutachten der Immobilienwirtschaft betont, dass sich die mittlere Neuvertragsmiete seit dem dritten Quartal 2017 innerhalb eines Jahres um 3,9% erhöht habe und stellt fest, dass die Mieten erneut stärker gestiegen seien als die allgemeinen Verbraucherpreise. Noch deutlicher sichtbar werde dies in den A-Städten, wo die Steigerungsraten deutlich höher ausgefallen seien als im bundesweiten Mittel.

(Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2019 des Rates der Immobilienweisen Seite 233)  
(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 9)

### WOHNUNGSWIRTSCHAFT KOMMT DER NACHFRAGE IN STÄDTEN NICHT HINTERHER

Insgesamt ist die Wohnungsnachfrage weiter gestiegen, unterscheidet sich jedoch regional sehr stark. Während strukturschwächere, ländliche Regionen Einwohner verlieren, verzeichnen die A-Städte hingegen weiter steigende Einwohnerzahlen. Das insbesondere in den Wachstumsregionen steigende Preisniveau ist Ausdruck des weiter bestehenden Missverhältnisses zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage (ZIA Seite 233). Das bestätigt auch der GdW und stellt fest, dass in eher peripher gelegenen kleineren Städten sowie ländlichen Kreisen abseits der Ballungsräume die Mieten sehr viel niedriger seien.

(Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2019 des Rates der Immobilienweisen Seite 233)  
(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 9)

### PREISKAMPF IM UMLAND VERSCHÄRFT SICH

Im Verhältnis von stark nachgefragten Städten und ihrem Umland verschärft sich die Marktanspannung weiter: Aufgrund des vielfach geringeren Miet- und Kaufpreisniveaus ziehen immer mehr Menschen in das mit der Kernstadt funktionell verflochtene Umland. Hier ist das Angebot an Wohnraum und Bauflächen noch größer. Diese Verschiebung führt jedoch dazu, dass die Preisdynamik im Umland teilweise bereits jetzt größer ist als in den Kernstädten selbst.

(Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2019 des Rates der Immobilienweisen Seite 233)

### KOSTENFAKTOR ENERGIE

Gleichzeitig sieht der GdW die Energiepreise als nicht zu unterschätzenden Kostenfaktor und betrachtet die Energieträger langfristig als den größten Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 89% gestiegen, Strompreise sogar um 109% (GdW Seite 9). Vor diesem Hintergrund und durch die Herausforderungen des Klimawandels

wird die rasche Entwicklung und Umsetzung energiesparender Maßnahmen eine Schlüsselrolle im Hinblick auf bezahlbaren Wohnraum einnehmen.

GdW-Präsident Axel Gedaschko warnt aufgrund der aktuellen Lage in seinem Vorwort zu den „Wohnwirtschaftlichen Daten und Trends 2018/2019“: „Der Wohnungsmangel in Deutschland droht zur Dauersituation zu werden, die Baupipeline ist absolut verstopft. (...) Das ist keine Überraschung, aber ein Alarmsignal für die Zukunft des bezahlbaren Wohnens.“

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 5)

Quellen:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2019 des Rates der Immobilienweisen

## GESCHÄFTSVERLAUF IN DEN EINZELNEN SPARTEN

### WOHNUNGSVERWALTUNG

Schwerpunkt unserer Tätigkeit im Berichtsjahr war die Bewirtschaftung der 18.150 (Vorjahr 18.600) eigenen Verwaltungseinheiten, davon 16.010 Wohnungen. Die Tätigkeit der WOHNSTADT erstreckt sich fast ausschließlich auf die Regionen Nord- und Osthessen.

Die durchschnittliche Fluktuationsquote von 7,6% (Vorjahr 6,5%) hat sich in 2019 leicht erhöht.

Die Wohnungsbestände der 50er und 60er Jahre erfordern weiterhin hohe Bestandsinvestitionen. Im Berichtsjahr wurden 17,5 Mio. EUR für nicht mietwirksame und mietwirksame Instandhaltungsmaßnahmen aufgewandt, davon Fremdkosten in Höhe von 17,4 Mio. EUR. In aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen wurden darüber hinaus 6,6 Mio. EUR investiert. Dies waren zusammen 22,57 EUR pro qm Wohnfläche.

Im Leistungsbereich Verwaltung für Dritte betreut das Unternehmen 396 Wohnungen mit technischen und kaufmännischen Verwaltungsleistungen.

### PORTFOLIOENTWICKLUNG

Im Rahmen der Portfolioentwicklung wurden in 2019 veräußert:

|                     |                |                      |
|---------------------|----------------|----------------------|
| Kassel              | Einzelverkäufe | 3 Wohnungen          |
| Hünfeld             | Einzelverkäufe | 2 Wohnungen          |
| Marburg             | Einzelverkäufe | 6 Wohnungen          |
| Kreis Fulda         | Einzelverkäufe | 6 Wohnungen          |
| Hersfeld-Rotenburg  | Blockverkäufe  | 41 Wohnungen         |
| Schwalm-Eder        | Blockverkäufe  | 33 Wohnungen         |
| Waldeck-Frankenberg | Blockverkäufe  | 200 Wohnungen        |
| Werra-Meißner       | Blockverkäufe  | 163 Wohnungen        |
| Kreis Kassel        | Blockverkäufe  | 7 Wohnungen          |
|                     |                | <b>461 Wohnungen</b> |

Der Bestandsverkauf stellt auch im kommenden Jahr ein wichtiges Geschäftsfeld dar. Im Rahmen der Portfoliostrategie sollen auch zukünftig eine Arrondierung des Bestandes und ein Verkauf von Objekten mit technisch schlechtem Zustand erfolgen. Hierdurch wird neben der Generierung von Erträgen eine zielgerichtete Steuerung der knappen Ressourcen und Optimierung der Bestandsbewirtschaftung erreicht. Dieses Programm wird voraussichtlich zum Jahr 2021 abgeschlossen sein.

Neben dem Bestandsverkauf wurden 87 Wohneinheiten in Kassel angekauft. Die Gebäude wurden im Jahre 1996 errichtet und haben eine Gesamtwohnfläche von 6.041,79 m<sup>2</sup> sowie eine Grundstücksfläche von 4.896 m<sup>2</sup>. Von diesen 87 Wohneinheiten sind 75 Wohneinheiten öffentlich gefördert.

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.

## NEUBAUTÄTIGKEIT – ANLAGEVERMÖGEN

Im Berichtsjahr wurde mit dem Bau von 71 Mietwohnungen für den eigenen Bestand begonnen.

Die kalkulierten Herstellungskosten für diese Investitionen belaufen sich auf rd. 15,5 Mio. EUR.

Die Mietansätze für die Wohnungen liegen voraussichtlich bei 8,95 EUR pro qm Wohnfläche.

Für weitere 21 Wohneinheiten wurde eine Baugenehmigung erteilt und für 59 Mietwohnungen, sowie 3 Gewerbeeinheiten wird die Baugenehmigung Anfang 2020 erwartet.

Im Geschäftsjahr 2019 erfolgten keine weiteren Grundstücksankäufe.

## NEUBAUTÄTIGKEIT – UMLAUFVERMÖGEN

Mittelfristig ist die Veräußerung im Einzelvertrieb von ca. 80 Eigentumswohnungen in Kassel geplant.

## STADTENTWICKLUNG

Die WOHNSTADT ist treuhänderisch oder beratend an den Standorten Kassel und Weimar in 70 Städten und Gemeinden tätig. Das Auftragsvolumen umfasst 100 (Vorjahr 118) Aufträge. Dazu zählen die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, Maßnahmen in den Förderprogrammen „Soziale Stadt“, „Stadtumbau Hessen“, „Stadtumbau Ost“, „Aktive Kernbereiche“, „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und „Zukunft Stadtgrün“.

Für die von uns treuhänderisch durchgeführten Maßnahmen in allen Städtebauförderprogrammen und Entwicklungsmaßnahmen kamen im Geschäftsjahr 2019 Finanzierungsmittel von rd. 10,2 Mio. EUR (Vorjahr rd. 6,9 Mio. EUR) zur Verwendung.

## VERMÖGENS-, FINANZ UND ERTRAGSLAGE DES UNTERNEHMENS

### VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2018 und 2019 wie folgt dar:

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 8,2 Mio. EUR vermindert. Auf der Aktivseite resultiert dieser Rückgang auf einem um 6,7 Mio. EUR gesunkenen Sachanlagevermögen. Die Veränderungen resultieren hier im Wesentlichen aus dem Rückgang geleisteter Anzahlungen für Grundstücke in Höhe von 18,3 Mio. EUR, dem Rückgang der Grundstücken und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten in Höhe von 10,4 Mio. EUR sowie dem Rückgang bei anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung von 0,1 Mio. EUR. Dem standen im Wesentlichen Zugänge bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten in Höhe von 19,3 Mio. EUR, den Anlagen im Bau in Höhe von 2,1 Mio. EUR, den Bauvorbereitungskosten mit 0,6 Mio. EUR Zugänge den Grundstücken ohne Bauten mit 0,2 Mio. EUR sowie bei den technischen Anlagen von 0,1 Mio. EUR entgegen. Das Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten hat sich im Wesentlichen durch die Abnahme bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken und anderen Vorräten um 1,0 Mio. EUR sowie bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen um 1,0 Mio. EUR vermindert.

Auf der Passivseite haben sich im Wesentlichen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aufgrund von Darlehenstilgungen um 28,8 Mio. EUR reduziert. Dieser Rückgang wurde zum einen durch um 6,1 Mio. EUR höhere Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sowie dem Jahresüberschuss in Höhe von 13,6 Mio. EUR ausgeglichen. Aufgrund der gesunkenen Bilanzsumme sowie der Tilgung von Darlehen hat sich die Eigenkapitalquote von 18,87% im Vorjahr auf 21,89% im aktuellen Jahr verbessert.

### FINANZLAGE

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2019 ist durch die Erhöhung des Eigenkapitals infolge des positiven Jahresergebnisses geprägt. Die Zunahme bei den Rückstellungen resultiert im Wesentlichen

durch den Anstieg bei den Steuerrückstellungen von 0,5 Mio. EUR. Die Rückstellungen für Pensionen erhöhten sich um 0,1 Mio. EUR.

### ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG:

Der Liquiditätsbedarf hat sich im Geschäftsjahr um 3,1 Mio. EUR vermindert und ist in Höhe von 26,4 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 28,3 Mio. EUR (i.V. 19,8 Mio. EUR). Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit reichte im Berichtsjahr aus, um die planmäßigen Tilgungsleistungen der Objekt- und Unternehmensfinanzierungsmittel von 13,0 Mio. EUR (i.V. 14,9 Mio. EUR) und die Zinszahlungen von 5,0 Mio. EUR (i.V. 6,5 Mio. EUR) zu bestreiten.

Die Investitionstätigkeit führte zu einem Mittelzufluss von insgesamt 0,1 Mio. EUR (i.V. Abfluss von 0,1 Mio. EUR). Dieser Cashflow ist geprägt von Einzahlungen aus dem Verkauf von Sachanlagen im Rahmen der Portfolio-Entwicklung von 19,5 Mio. EUR (i.V. 20,3 Mio. EUR) und aus der Ergebnisabführung der MET von 3,5 Mio. EUR (i.V. 4,1 Mio. EUR). Denen stehen Investitionsausgaben in den Sachanlagen von 22,9 Mio. EUR gegenüber, davon für den Ankauf von Wohngebäuden von 12,2 Mio. EUR und für die Modernisierung des Wohnungsbestands von 6,7 Mio. EUR (i.V. 5,6 Mio. EUR).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit führte zu einem Mittelabfluss von 25,2 Mio. EUR (i.V. 12,3 Mio. EUR). Der Darlehensaufnahme von 10,9 Mio. EUR (i.V. 87,2 Mio. EUR) standen Tilgungen von Krediten in Höhe von 31,2 Mio. EUR (i.V. 93,0 Mio. EUR) gegenüber, davon 18,2 Mio. EUR (i.V. 78,1 Mio. EUR) für außerplanmäßige Tilgungen sowie gezahlte Zinsen von 5,0 Mio. EUR (i.V. 6,5 Mio. EUR.)

Die Finanzlage ist geordnet und die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

### ERTRAGSLAGE

Der Jahresüberschuss des Jahres 2019 liegt mit 13,6 Mio. EUR um rd. 3,1 Mio. EUR über dem Planwert. Die Ursachen hierfür sind vielfältig und werden im Folgenden in den wesentlichen Punkten beschrieben.

Die Umsatzerlöse übersteigen den Planwert um rd. 2,0 Mio. EUR. Der Grund hierfür besteht in den portfoliostrategisch motivierten Verkäufen von Wohnbauten im Anlagevermögen, die die Planwerte um rd. 3,5 Mio. EUR übersteigen. Die Sollmieten übertreffen den Planwert um rd. 1,0 Mio. EUR, während die Erlöse aus Umlagen für Betriebs- und Heizkosten um rd. 2,3 Mio. EUR unter dem Planwert liegen. Bei den Erlösen aus Betreuungstätigkeit liegen die Erlöse aus der Geschäftsbesorgung der MET um rd. 207 TEUR und die Erlöse aus Stadtentwicklungsmaßnahmen um rd. 29 TEUR unter dem Planwert. Im Vergleich zum Vorjahr liegen die Umsatzerlöse insgesamt auf dem gleichen Niveau.

Die hohe Unterschreitung der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen gegenüber dem Planwert in Höhe von 3,3 Mio. EUR liegt im Wesentlichen an der Unterschreitung des Planwertes bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von rd. 1,8 Mio. EUR (hierunter v.a. im niedrigeren Aufwand für Betriebs- und Heizkosten von rd. 1,7 Mio. EUR). Der Aufwand für Verkaufsgrundstücke verzeichnet eine Unterschreitung der Planaufwendungen von 1,6 Mio. EUR. Die Aufwendungen für Fremdleistungen und Fremdhonorare überstiegen den Planaufwand um rd. 162 TEUR. Insgesamt sind die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen im Vergleich zum Vorjahr von 58,1 Mio. EUR um 2,4 Mio. EUR auf 55,7 Mio. EUR gesunken.

Abschreibungen auf sonstige Forderungen UV in Höhe von 808 TEUR führen zu einer Planüberschreitung bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 148 TEUR. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um 2,3 Mio. EUR von 19,1 Mio. EUR auf 21,4 Mio. EUR in 2019 angestiegen. In 2019 wurden Sonderabschreibungen in Höhe von 670 TEUR auf das bekannte Verkaufsportfolio vorgenommen.

Aufgrund der gesunkenen Darlehen sanken auch die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen von 6,8 Mio. EUR im Vorjahr um 1,5 Mio. EUR auf 5,2 Mio. EUR.

Aufgrund des positiven Ergebnisses in 2019 stieg die Körperschaftsteuer auf 252 TEUR und die Gewerbesteuer auf 185 TEUR an. Dies führt zu einer Planüberschreitung von rd. 435 TEUR in der Position Steuern vom Einkommen und vom Ertrag.

## 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.

## 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 potentiellen 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.

Potentielle 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-Compliancemanagement-Systems identifiziert und in einer Risikomatrix erfasst. Die operative Anwendung erfolgt ab dem Jahr 2020.

### 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 des sich 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 Mieteinbußen entstehen. Die Geschwindigkeit der weltweiten 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.

### 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

Der Verkehrswertermittlung unserer Bestände liegen Annahmen zugrunde, die sich abweichend von unserer derzeitigen Erwartung verändern können. Im Zusammenhang mit Akquisitionentscheidungen können Risiken entstehen. Zu diesen Risiken können zum Beispiel zu hohe Kaufpreise, unerwartete Haftungsfälle, eine höhere Verschuldung sowie höhere Zinsaufwendungen gehören. Weiterhin könnten sich Immobilienportfolien oder einzelne Immobilien, die in Zukunft erworben werden können, möglicherweise nicht so vorteilhaft wie erwartet entwickeln. Bei dem umfangreichen Einsatz von General- und Nachunternehmern kann es zu Ausfällen kommen, die wirtschaftliche Risiken sowie rechtliche Haftung 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, insbesondere bei dem Erwerb von Immobilienportfolien. Denn eine vollständige Due Diligence und Integration von insbesondere größeren Immobilienbeständen benötigt Zeit.

Mögliche Gesetzesänderungen können zu Einschränkungen in der Geschäftstätigkeit führen, beispielsweise im Hinblick auf die anhaltenden öffentlichen und politischen Debatten über Miethöhen.

## FINANZIELLE RISIKEN

Aufgrund der expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) sind die Refinanzierungsbedingungen noch immer attraktiv. Die 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 Marktzins ein potentielles 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 Fachbereich Portfolio- und Mietenmanagement 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.

Im Gesamtergebnis lassen sich Handlungsoptionen für unseren Wohnungsbestand ableiten, eine werthaltige und zielgerichtete Bestandsinvestitionssteuerung vornehmen und ebenso mögliche Desinvestitionsportfolios 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 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.

### 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 des von uns angebotenen Wohnraums weiter steigern.

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

### 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. Die langfristige, solide finanzwirtschaftliche Ausstattung des Unternehmens bildet darüber hinaus den Spielraum für wohnungspolitische Strategemaßnahmen, wie z. B. die Installation einer zusätzlichen Mietpreisbegrenzung für untere und mittlere Einkommensempfänger zur Erfüllung des sozialen Unternehmenszwecks.

## 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. Es wurden messbare Ziele, insbesondere im Bereich Klimaschutz ergänzt sowie ein konkreter Maßnahmenplan für drei Jahre entwickelt. Die Nachhaltigkeitsstrategie wurde zudem in die Unternehmensstrategie 2018+ integriert.

Im Jahr 2015 wurde das Nachhaltigkeitsmanagement implementiert. Es wurde 2018 mit einem Handlungsfeldmodell ergänzt. Durch das Managementsystem wird konzernweit die Bearbeitung und Integration in die Führungsstrukturen gewährleistet. Diese bestehen aus dem übergeordneten Aufsichtsrat, der operativ verantwortlichen Geschäftsführung samt der zweiten Führungsebene und den speziellen Beratungseinheiten. Die Gesamtverantwortung für eine nachhaltige Unternehmensführung liegt bei der Geschäftsführung. Der Nachhaltigkeitsbeauftragte koordiniert die Aktivitäten zur Nachhaltigkeit in der Unternehmensgruppe und leitet die Lenkungsgruppe zu Nachhaltigkeitsthemen, die sich aus Vertretern verschiedener Unternehmensbereiche zusammensetzt.

Am 17. September 2019 hat die Geschäftsführung der Unternehmensgruppe im Rahmen einer Landespressekonferenz zusammen mit Staatsministerin Priska Hinz (Hessische Umweltministerin) und Staatsminister Tarek Al-Wazir (Hessischer Wirtschafts- und Energieminister) eine Zielvereinbarung zur Klimaneutralität bis 2050 unterzeichnet. Ziel ist die Einhaltung des kleiner-2-Grad-Ziels. Das Land sichert dem Unternehmen Unterstützung bei der wirtschaftlich- und sozialverträglichen Umsetzung zu.

Auf der ExpoReal hat die Unternehmensgruppe gemeinsam mit dem GdW-Präsident Axel Gedaschko eine Branchen-Initiative zur Klimaneutralität angestoßen – die Initiative Wohnen.2050 ([www.iw2050.de](http://www.iw2050.de)). Bis Ende Januar haben sich bereits deutschlandweit 24 Wohnungsunternehmen, der Spitzenverband GdW, der VdW Südwest und der VdW NW sowie die Branchenhochschule EBZ als Partner zusammengefunden. Unter den Partnern sind sechs der zehn größten Wohnungsunternehmen. Das Bündnis vertritt somit über eine Millionen Wohneinheiten, die bis 2050 klimaneutral entwickelt werden sollen.

Aus diesen Anlässen heraus und aufgrund der insgesamt stetig weiterwachsenden Bedeutung der Handlungsfelder der Nachhaltigkeit wurde zum 1. Januar 2020 im Konzern ein Kompetenzzentrum Nachhaltigkeitsmanagement eingerichtet. Dieses führt die bisherigen Aufgaben des Nachhaltigkeitsmanagements weiter, trägt die Entwicklung der Brancheninitiative und übernimmt perspektivisch weitere Aufgaben der nachhaltigen Konzernentwicklung.

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.

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 Wohngeundheit unter Kostengesichtspunkten beim Bauen für die Zukunft und im Betrieb voran getrieben.

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

## PROGNOSEBERICHT

Am 17. September 2019 unterzeichneten Umweltministerin Priska Hinz, Wirtschaftsminister und Aufsichtsratsvorsitzender Tarek Al-Wazir sowie die Geschäftsführung der NHW eine bislang in der Wohnungsbranche einmalige **Zielvereinbarung für einen klimaneutralen Wohnungsbestand der NHW bis zum Jahr 2050**. Mit der Umsetzung dieser Vereinbarung wird die Unternehmensgruppe bis 2050 voraussichtlich mehr als 1,8 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub> einsparen; infolge dessen soll der Primärenergieverbrauch für Heizung und Warmwassererzeugung von derzeit 155 Kilowattstunden pro Quadratmeter auf 27 Kilowattstunden pro Quadratmeter im Jahr 2050 gesenkt werden. Im Neubau eigener Mietwohnungen setzt die Unternehmensgruppe ab den Planungen 2019 ausschließlich auf den Standard KfW-Effizienzhaus-55, ab Mitte der 2020er-Jahre sogar auf KfW-Effizienzhaus-40. Die Weiterentwicklung zum klimaneutralen Bestand bei gleichzeitiger Beibehaltung der Neubaupläne wird den Finanzbedarf der Unternehmensgruppe deutlich ansteigen lassen. Insgesamt belaufen sich die geschätzten Kosten für die klimafreundliche Modernisierung und Entwicklung des derzeit rund 60.000 Wohnungen umfassenden Bestands auf 1,8 Milliarden Euro bis 2050. Jährlich müssten also zu den geplanten 113 Millionen Euro für Modernisierung und Instandhaltung weitere 62 Millionen Euro für die Bestandsertüchtigung bereitgestellt werden, die eine zusätzliche Zurverfügungstellung von staatlichen Finanzierungshilfen zwingend erforderlich macht; Mieterhöhungen können somit nur partiell und in einem moderaten Rahmen aufgrund der getroffenen Vereinbarungen in der Landesinitiative für bezahlbares Wohnen zur Refinanzierung herangezogen werden.

Einen Finanzierungsbeitrag zur Deckung der Investitionen für die Erreichung der Klimaneutralität sowie für die Erweiterung des Bestands auf 75.000 Wohnungen stellen die Emissionen von Schuldscheinen am Kapitalmarkt dar, mit der die Unternehmensgruppe in der Vergangenheit bereits gute Erfahrungen gemacht hatte. Als Vorteil gegenüber klassischen Immobiliendarlehen können insbesondere die höheren erzielbaren Finanzvolumen, die Schonung der Beleihungsreserven und die Realisierung niedriger Zinskosten für lange Laufzeiten herangeführt werden. In der aktuellen Emissionsrunde konnte die NHW erstmalig sogenannte **grüne Schuldscheindarlehen** in Höhe von 80 Mio. EUR mit Laufzeiten von 10, 15 und 20 Jahren platzieren, die zur Finanzierung der Modernisierungsprogramme 2019 und 2020 herangezogen werden sollen. Die Voraussetzung für die Ausgabe von grünen Schuldscheinen bildete die positive Bewertung des Vorhabens durch die unabhängige Ratingagentur ISS-oekom, nach der die NHW mit einem Nachhaltigkeitsiegel zu den TOP 20% der bei oekom bewerteten Unternehmen gelistet wird.

Mit der Ende 2018 verabschiedeten Strategie 2018+ verfolgt die Unternehmensgruppe 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.

Das Bestandsinvestitionsprogramm wird auch in den kommenden Jahren fortgesetzt. Im Jahr 2020 sind bei der Wohnstadt für Instandhaltung in Höhe von 17,9 Mio. EUR und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 6,1 Mio. EUR für ca. 120 Wohnungen geplant. Die Investitionen werden den Ausstattungsstandard 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 Sinne des Programms „Soziale Stadt“.

Einen wesentlichen Beitrag für den geplanten Unternehmenserfolg soll noch bis zum Jahr 2021 neben der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes die Veräußerung von Bestandswohnungen im Rahmen von Einzelprivatisierung sowie von En-bloc-Verkäufen leisten.

Darüber hinaus plant die WOHNSTADT für das Geschäftsjahr 2020 mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von 88,5 Mio. EUR sowie aus dem Verkauf von Grundstücken von 9,0 Mio. EUR. Diesen Erlösen stehen vor allem die geplanten Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung von 46,0 Mio. EUR, Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke von 6,4 Mio. EUR, Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen von 19,1 Mio. EUR, Zinsaufwendungen von 4,9 Mio. EUR, sowie sonstige betriebliche Aufwendungen von 23,5 Mio. EUR gegenüber.

Für das Geschäftsjahr 2020 wird gemäß aktueller Planung ein Jahresüberschuss von 6,4 Mio. EUR veranschlagt, davon 2,4 Mio. EUR aus der Ergebnisabführung der MET. Es wird eine Eigenkapitalquote auf Vorjahresniveau erwartet.

Beeinträchtigungen der künftigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft sind insbesondere hinsichtlich der Entwicklung des Kernrisikos Wohnungsleerstand derzeit nicht erkennbar.

Kassel, den 14. April 2020

**Dr. Thomas Hain**

**Monika Fontaine-Kretschmer**

**Dr. Constantin Westphal**

# BILANZ ZUM 31.12.2019

## AKTIVA

|  | EUR            | Geschäftsjahr<br>EUR  | Vorjahr<br>EUR        |
|--|----------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                       |                |                       |                       |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                    |                |                       |                       |
| 1. Entgeltlich erworbene Software                              | 620,54         |                       | 26.276,10             |
|  |                | <b>620,54</b>         | <b>26.276,10</b>      |
| <b>II. Sachanlagen</b>   |                |                       |                       |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten    | 425.937.354,89 |                       | 436.354.981,18        |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten               | 22.165.939,55  |                       | 2.891.310,99          |
| 3. Grundstücke ohne Bauten                                     | 163.120,16     |                       | 0,00                  |
| 4. Technische Anlagen  | 119.959,22     |                       | 39.257,99             |
| 5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung          | 515.223,00     |                       | 608.158,92            |
| 6. Anlagen im Bau  | 2.053.228,06   |                       | 0,00                  |
| 7. Bauvorbereitungskosten                                      | 1.411.776,40   |                       | 820.464,54            |
| 8. Geleistete Anzahlungen                                      | 0,00           |                       | 18.349.286,07         |
|  |                | <b>452.366.601,28</b> | <b>459.063.459,69</b> |
| <b>III. Finanzanlagen</b>                                      |                |                       |                       |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen                          | 25.564,59      |                       | 25.564,59             |
| 2. Beteiligungen   | 8.976,91       |                       | 8.976,91              |
| 3. Wertpapiere des Anlagevermögens                             | 11.424.551,40  |                       | 11.424.551,40         |
|  |                | <b>11.459.092,90</b>  | <b>11.459.092,90</b>  |
|  |                | <b>463.826.314,72</b> | <b>470.548.828,69</b> |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                       |                |                       |                       |
| <b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b> |                |                       |                       |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten       | 1.648.605,70   |                       | 2.618.828,33          |
| 2. Unfertige Erschließungsmaßnahmen                            | 2.515.543,16   |                       | 2.510.737,46          |
| 3. Unfertige Leistungen  | 26.944.990,08  |                       | 26.238.176,59         |
| 4. Andere Vorräte  | 156.533,79     |                       | 224.410,88            |
|  |                | <b>31.265.672,73</b>  | <b>31.592.153,26</b>  |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>       |                |                       |                       |
| 1. Forderungen aus Vermietung                                  | 473.673,07     |                       | 526.546,76            |
| 2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken                    | 8.997,88       |                       | 43.815,01             |
| 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit                         | 798.530,15     |                       | 564.299,74            |
| 4. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen               | 4.028.550,60   |                       | 4.605.120,46          |
| 5. Sonstige Vermögensgegenstände                               | 660.611,51     |                       | 1.261.580,16          |
|  |                | <b>5.970.363,21</b>   | <b>7.001.362,13</b>   |
| <b>III. Flüssige Mittel</b>                                    |                |                       |                       |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten                | 90.843,55      |                       | 76.879,36             |
|  |                | <b>90.843,55</b>      | <b>76.879,36</b>      |
|  |                | <b>37.326.879,49</b>  | <b>38.670.394,75</b>  |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                           |                |                       |                       |
| 1. Geldbeschaffungskosten                                      | 218.356,13     |                       | 299.508,65            |
| 2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten                           | 7.731,25       |                       | 17.004,94             |
|  |                | <b>226.087,38</b>     | <b>316.513,59</b>     |
|  |                | <b>501.379.281,59</b> | <b>509.535.737,03</b> |

## PASSIVA

|  | EUR            | Geschäftsjahr<br>EUR  | Vorjahr<br>EUR        |
|--|----------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A. Eigenkapital</b>                                       |                |                       |                       |
| <b>I. Gezeichnetes Kapital</b>                               |                |                       |                       |
| 1. Stammkapital  | 36.722.950,00  |                       | 36.722.950,00         |
| 2. Nennbetrag eigener Anteile                                | -19.496.400,00 |                       | -19.496.400,00        |
| <b>Ausgegebenes Kapital</b>                                  |                | <b>17.226.550,00</b>  | <b>17.226.550,00</b>  |
| <b>II. Kapitalrücklage</b>                                   |                | <b>28.921,13</b>      | <b>28.921,13</b>      |
| <b>III. Gewinnrücklage</b>                                   |                |                       |                       |
| 1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage                        | 3.672.295,00   |                       | 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         |
|  |                | <b>50.648.136,23</b>  | <b>50.648.136,23</b>  |
| <b>IV. Gewinnvortrag</b>                                     |                | <b>28.260.790,31</b>  | <b>16.532.199,43</b>  |
| <b>V. Jahresüberschuss</b>                                   |                | <b>13.608.411,23</b>  | <b>11.728.590,88</b>  |
|  |                | <b>109.772.808,90</b> | <b>96.164.397,67</b>  |
| <b>B. Rückstellungen</b>                                     |                |                       |                       |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 1.909.726,00   |                       | 1.816.506,00          |
| 2. Steuerrückstellungen                                      | 494.378,00     |                       | 0,00                  |
| 3. Sonstige Rückstellungen                                   | 1.478.484,00   |                       | 1.464.397,58          |
|  |                | <b>3.882.588,00</b>   | <b>3.280.903,58</b>   |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>                                  |                |                       |                       |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten              | 213.680.166,33 |                       | 242.500.879,05        |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern          | 13.882.378,37  |                       | 14.411.545,02         |
| 3. Erhaltene Anzahlungen                                     | 34.148.065,61  |                       | 33.706.504,67         |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung                          | 1.467.500,71   |                       | 1.543.070,03          |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen          | 1.138.875,35   |                       | 965.225,14            |
| 6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen       | 122.850.352,28 |                       | 116.707.724,60        |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten                                | 39.676,64      |                       | 43.651,41             |
|  |                | <b>387.207.015,29</b> | <b>409.878.599,92</b> |
| <b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                         |                | <b>516.869,40</b>     | <b>211.835,86</b>     |
|  |                | <b>501.379.281,59</b> | <b>509.535.737,03</b> |

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019

|   | EUR           | Geschäftsjahr<br>EUR  | Vorjahr<br>EUR        |
|---|---------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>1. Umsatzerlöse</b>  |               |                       |                       |
| a) Aus der Hausbewirtschaftung  | 88.650.009,68 |                       | 89.268.169,22         |
| b) Aus Verkauf von Grundstücken   | 18.697.626,99 |                       | 17.856.795,00         |
| c) Aus Betreuungstätigkeit  | 4.050.596,25  |                       | 4.164.689,11          |
| d) Aus anderen Lieferungen und Leistungen   | 93.524,67     |                       | 71.057,53             |
|   |               | <b>111.491.757,59</b> | <b>111.360.710,86</b> |
| <b>2. Erhöhung (VJ: Minderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b> |               | <b>-711.619,19</b>    | <b>832.481,34</b>     |
| <b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>   |               | <b>224.828,10</b>     | <b>271.906,08</b>     |
| <b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>  |               |                       |                       |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung   | 45.059.147,25 |                       | 46.716.868,20         |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke   | 10.396.905,43 |                       | 11.226.992,14         |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen   | 257.677,63    |                       | 143.566,48            |
|   |               | <b>55.713.730,31</b>  | <b>58.087.426,82</b>  |
| <b>5. Personalaufwand</b>   |               |                       |                       |
| a) Löhne und Gehälter   | 19.583,24     |                       | 21.942,29             |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung  | 235.306,19    |                       | 265.576,27            |
|   |               | <b>254.889,43</b>     | <b>287.518,56</b>     |
| <b>6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>  |               | <b>19.295.976,06</b>  | <b>18.905.583,78</b>  |
| <b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>  |               | <b>21.401.964,39</b>  | <b>19.138.334,34</b>  |
| <b>8. Erträge aus Beteiligungen</b>   |               | <b>233.646,11</b>     | <b>232.115,81</b>     |
| <b>9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen</b>   |               | <b>3.301.540,00</b>   | <b>3.900.062,83</b>   |
| <b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>   |               | <b>7.373,94</b>       | <b>6.899,36</b>       |
| <b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>   |               | <b>5.243.043,48</b>   | <b>6.774.994,10</b>   |
| <b>12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>   |               | <b>436.756,49</b>     | <b>-18,45</b>         |
| <b>13. Ergebnis nach Steuern</b>  |               | <b>13.624.404,77</b>  | <b>11.745.374,45</b>  |
| <b>14. Sonstige Steuern</b>   |               | <b>15.993,54</b>      | <b>16.783,57</b>      |
| <b>15. Jahresüberschuss</b>   |               | <b>13.608.411,23</b>  | <b>11.728.590,88</b>  |



# ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

## 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 2019 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 2019.

## BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

In Vorjahren wurden Kosten für Modernisierungsmaßnahmen nur maximal bis zu einem Mietenmultiplikator 15 aktiviert und darüberhinausgehend als Aufwand behandelt. Die handelsrechtliche Aktivierungspolitik der Unternehmensgruppe wird sich ab 2019 näher an der steuerrechtlichen Rechtsprechung orientieren (umgekehrte Maßgeblichkeit) und auf Bewertungskorrekturen in Anwendung des Mietenmultiplikators verzichten; aus diesem Grund wird sich die modernisierungsbegleitende Instandhaltung gegenüber den Vorjahren reduzieren.

## 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 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.

Grund hierfür ist die verabschiedete Wirtschaftsplanung 2020 bis 2024, die einen deutlichen Anstieg der Investitionen zum Ausbau des Wohnungsbestands auf bis zu 65.000 Wohneinheiten bis 2024 vorsieht. Die hierzu erforderliche Aufnahme von Finanzierungsvolumina und deren Fremdkapitalzinsen soll nicht bei sofortiger Erfolgswirksamkeit zu einer Verzerrung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft führen.

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.

## 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 29,592%. 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 2,71% (Vorjahr 3,20%) sowie für die Ermittlung des Unterschiedsbetrages gemäß § 253 Abs. 6 HGB ein Rechnungszins von 1,96% (Vorjahr 2,32%) 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 586 TEUR (Vorjahr 808 TEUR).

In 2019 hat die Gesellschaft an die Beamtenversorgungskasse Kurhessen-Waldeck, Kassel, Umlagezahlungen in Höhe von 226 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 1,97% (Vorjahr 2,32%) 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.



## ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### AKTIVSEITE

#### ANLAGEVERMÖGEN

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Folgenden dargestellt:

#### ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR ZUM 31. DEZEMBER 2019

|  | Anschaffungs- und Herstellungskosten |                      |                      |                    | 31.12.2019<br>EUR     |
|--|--------------------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|
|  | 01.01.2019<br>EUR                    | Zugänge<br>EUR       | Abgänge<br>EUR       | Umbuchungen<br>EUR |                       |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>  |                                      |                      |                      |                    |                       |
| 1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 615.784,35                           | 0,00                 | 0,00                 | 0,00               | 615.784,35            |
|  | <b>615.784,35</b>                    | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>        | <b>615.784,35</b>     |
| <b>II. Sachanlagen</b>   |                                      |                      |                      |                    |                       |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten  | 889.541.173,26                       | 18.859.303,04        | 26.298.727,01        | 26.000,00          | 882.127.749,29        |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten   | 8.143.474,67                         | 1.111.043,50         | 0,00                 | 18.349.286,07      | 27.603.804,24         |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten   | 0,00                                 | 163.120,16           | 0,00                 | 0,00               | 163.120,16            |
| 4. Technische Anlagen und Maschinen  | 43.122,90                            | 80.336,14            | 0,00                 | 4.000,00           | 127.459,04            |
| 5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung  | 2.441.495,58                         | 40.471,58            | 0,00                 | 0,00               | 2.481.967,16          |
| 6. Anlagen im Bau  | 0,00                                 | 1.916.869,26         | 0,00                 | 136.358,80         | 2.053.228,06          |
| 7. Bauvorbereitungskosten  | 820.464,54                           | 757.670,66           | 0,00                 | -166.358,80        | 1.411.776,40          |
| 8. Geleistete Anzahlungen  | 18.349.286,07                        | 0,00                 | 0,00                 | -18.349.286,07     | 0,00                  |
|  | <b>919.339.017,02</b>                | <b>22.928.814,34</b> | <b>26.298.727,01</b> | <b>0,00</b>        | <b>915.969.104,35</b> |
| <b>III. Finanzanlagen</b>  |                                      |                      |                      |                    |                       |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen  | 25.564,59                            | 0,00                 | 0,00                 | 0,00               | 25.564,59             |
| 2. Beteiligungen   | 17.155,55                            | 0,00                 | 0,00                 | 0,00               | 17.155,55             |
| 3. Wertpapiere des Anlagevermögens   | 11.424.551,40                        | 0,00                 | 0,00                 | 0,00               | 11.424.551,40         |
|  | <b>11.467.271,54</b>                 | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>        | <b>11.467.271,54</b>  |
|  | <b>931.422.072,91</b>                | <b>22.928.814,34</b> | <b>26.298.727,01</b> | <b>0,00</b>        | <b>928.052.160,24</b> |

| 01.01.2019<br>EUR     | kumulierte Abschreibungen |                      |                       | Restbuchwerte         |                       |
|-----------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                       | Zugänge<br>EUR            | Abgänge<br>EUR       | 31.12.2019<br>EUR     | 31.12.2019<br>EUR     | 31.12.2018<br>EUR     |
| 589.508,25            | 25.655,56                 | 0,00                 | 615.163,81            | 620,54                | 26.276,10             |
| <b>589.508,25</b>     | <b>25.655,56</b>          | <b>0,00</b>          | <b>615.163,81</b>     | <b>620,54</b>         | <b>26.276,10</b>      |
| 453.186.192,08        | 18.947.577,08             | 15.943.374,76        | 456.190.394,40        | 425.937.354,89        | 436.354.981,18        |
| 5.252.163,68          | 185.701,01                | 0,00                 | 5.437.864,69          | 22.165.939,55         | 2.891.310,99          |
| 0,00                  | 0,00                      | 0,00                 | 0,00                  | 163.120,16            | 0,00                  |
| 3.864,91              | 3.634,91                  | 0,00                 | 7.499,82              | 119.959,22            | 39.257,99             |
| 1.833.336,66          | 133.407,50                | 0,00                 | 1.966.744,16          | 515.223,00            | 608.158,92            |
| 0,00                  | 0,00                      | 0,00                 | 0,00                  | 2.053.228,06          | 0,00                  |
| 0,00                  | 0,00                      | 0,00                 | 0,00                  | 1.411.776,40          | 820.464,54            |
| 0,00                  | 0,00                      | 0,00                 | 0,00                  | 0,00                  | 18.349.286,07         |
| <b>460.275.557,33</b> | <b>19.270.320,50</b>      | <b>15.943.374,76</b> | <b>463.602.503,07</b> | <b>452.366.601,28</b> | <b>459.063.459,69</b> |
| 0,00                  | 0,00                      | 0,00                 | 0,00                  | 25.564,59             | 25.564,59             |
| 8.178,64              | 0,00                      | 0,00                 | 8.178,64              | 8.976,91              | 8.976,91              |
| 0,00                  | 0,00                      | 0,00                 | 0,00                  | 11.424.551,40         | 11.424.551,40         |
| <b>8.178,64</b>       | <b>0,00</b>               | <b>0,00</b>          | <b>8.178,64</b>       | <b>11.459.092,90</b>  | <b>11.459.092,90</b>  |
| <b>460.873.244,22</b> | <b>19.295.976,06</b>      | <b>15.943.374,76</b> | <b>464.225.845,52</b> | <b>463.826.314,72</b> | <b>470.548.828,69</b> |

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-<br>quote<br>% | Höhe des<br>Stammkapitals<br>TEUR | Eigenkapital<br>31.12.2019<br>TEUR | Jahresergebnis<br>2019 (nach EaV)<br>TEUR |
|---|-----------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|---|
| MET Medien-Energie-Technik<br>Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH, Kassel | 100,00                      | 26                                | 10.199                             | 3.089*                                    |

\* Von dem im Geschäftsjahr 2019 angefallenen Gewinn wurden gemäß des Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages 3.301.540,00 EUR von der Wohnstadt übernommen.

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

## UMLAUFVERMÖGEN

### Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Aufgrund von Bebauungen ist eine Umbuchung der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte ohne Bauten in Höhe von 970 TEUR in die Anlagen im Bau zu verzeichnen.

Die unfertigen Leistungen enthalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten von 26,9 Mio. EUR (i. V. 26,3 Mio. EUR). Der Bewertungsabschlag wurde zur Berücksichtigung der aktuellen Leerstandssituation angepasst. Im Übrigen umfassen die unfertigen Leistungen andere in Arbeit befindliche Aufträge.

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 2019

|   | Bilanzausweis<br>EUR<br>(Vorjahr)            | davon  |   |
|---|--|--|---|
|   |  | Restlaufzeit<br>von mehr als<br>einem Jahr<br>EUR<br>(Vorjahr) | gegen<br>Gesellschafter<br>EUR<br>(Vorjahr) |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit           | 798.530,15<br>(564.299,74)                   | 0,00<br>(0,00)   | 40.583,50<br>(32.999,30)                    |
| Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen | 4.028.550,60<br>(4.605.120,46)               | 0,00<br>(0,00)   | 485.970,20<br>(455.836,58)                  |
| Sonstige Vermögensgegenstände                 | 660.611,51<br>(1.261.580,16)                 | 551.191,62<br>(505.106,12)                                     | 3.878,91<br>(4.896,76)                      |
|   | <b>5.487.692,26</b><br><b>(6.431.000,36)</b> | <b>551.191,62</b><br><b>(505.106,12)</b>                       | <b>530.432,61</b><br><b>(493.732,64)</b>    |

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen gegen die Gesellschafterin, der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung (486,0 TEUR), und der Tochtergesellschaft MET Medien-Energie-Technik Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH (3.530 TEUR).

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

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Vorauszahlungen für Instandhaltungsrücklagen diverser Eigentümergeinschaften in Höhe von 551,2 TEUR mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Des Weiteren umfassen die sonstigen Vermögensgegenstände Forderungen aus Steuern in Höhe von 9,5 TEUR.

## PASSIVSEITE

### EIGENKAPITAL

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

Die Gewinnrücklagen betragen wie im Vorjahr 50,6 Mio. EUR.

### RÜCKSTELLUNGEN

#### Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Rückstellungspflichtige Pensionsverpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von 1.910 TEUR (Vorjahr 1.817 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 182,8 TEUR (Vorjahr 206,4 TEUR). Dieser Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs.6 Satz 2 HGB n.F. ausschüttungsgesperrt.

#### Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten vor allem Rückstellungen für Gewährleistungen ohne rechtliche Verpflichtungen 0,3 Mio. EUR (i.V. 0,3 Mio. EUR), Rückstellungen für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung 0,3 Mio. EUR (i.V. 0,7 Mio. EUR), Rückstellungen für Jahresabschlussarbeiten 0,1 Mio. EUR (i.V. 0,1 Mio. EUR) sowie Rückstellungen für ausstehende Rechnungen 0,8 Mio. EUR (i.V. 0,4 Mio. EUR).

### VERBINDLICHKEITEN

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

### FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN UND DEREN SICHERUNG

|  | Bilanzausweis<br><br>EUR<br>(Vorjahr)            | Restlaufzeit                                   |  |  | davon  |
|--|--|--|--|--|--|
|  |  | bis zu<br>einem Jahr<br><br>EUR<br>(Vorjahr)   | mehr als<br>ein Jahr<br><br>EUR<br>(Vorjahr)     | davon mehr als<br>fünf Jahre<br><br>EUR<br>(Vorjahr) | durch Grund-<br>pfandrechte ge-<br>sichert<br><br>EUR<br>(Vorjahr) |
| Verbindlichkeiten gegenüber<br>Kreditinstituten        | 213.680.166,33<br>(242.500.879,05)               | 12.306.346,59<br>(13.117.975,05)               | 201.373.819,74<br>(229.382.904,00)               | 155.317.668,64<br>(178.567.028,05)                   | 200.959.275,03<br>(213.072.986,46)                                 |
| Verbindlichkeiten gegenüber<br>anderen Kreditgebern    | 13.882.378,37<br>(14.411.545,02)                 | 357.914,54<br>(378.792,29)                     | 13.524.463,83<br>(14.032.752,73)                 | 12.414.373,57<br>(12.863.184,78)                     | 13.827.178,06<br>(14.403.630,90)                                   |
| Erhaltene<br>Anzahlungen                               | 34.148.065,61<br>(33.706.504,67)                 | 31.369.952,48<br>(30.929.161,27)               | 2.778.113,13<br>(2.777.343,40)                   | 0,00<br>(0,00)                                       | 0,00<br>(0,00)   |
| Verbindlichkeiten aus<br>Lieferungen und Leistungen    | 1.138.875,35<br>(965.225,14)                     | 1.138.875,35<br>(965.225,14)                   | 0,00<br>(0,00)                                   | 0,00<br>(0,00)                                       | 0,00<br>(0,00)   |
| Verbindlichkeiten gegenüber<br>verbundenen Unternehmen | 122.850.352,28<br>(116.707.724,60)               | 37.850.857,97<br>(40.566.806,34)               | 84.999.494,31<br>(76.140.918,26)                 | 60.334.257,03<br>(45.500.566,35)                     | 0,00<br>(0,00)   |
| Sonstige<br>Verbindlichkeiten                          | 39.676,64<br>(43.651,41)                         | 39.676,64<br>(43.651,41)                       | 0,00<br>(0,00)                                   | 0,00<br>(0,00)                                       | 0,00<br>(0,00)   |
|  | <b>385.739.514,58</b><br><b>(408.335.529,89)</b> | <b>83.063.623,57</b><br><b>(86.001.611,50)</b> | <b>302.675.891,01</b><br><b>(322.333.918,39)</b> | <b>228.066.299,24</b><br><b>(236.930.779,18)</b>     | <b>214.786.453,09</b><br><b>(227.476.617,36)</b>                   |

## MITZUGEHÖRIGKEIT ZU ANDEREN POSTEN

|   | Bilanzausweis<br><br>EUR<br>(Vorjahr)            | davon  |  |
|---|--|--|--|
|   |  | gegenüber<br>Gesellschaftern<br><br>EUR<br>(Vorjahr) | gegenüber<br>Unternehmen<br>mit denen ein<br>Beteiligungs-<br>verhältnis besteht<br><br>EUR<br>(Vorjahr) |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten        | 213.680.166,33<br>(242.500.879,05)               | 16.217.210,92<br>(26.004.662,60)                     | 1.269.387,39<br>(27.574.319,82)  |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern    | 13.882.378,37<br>(14.411.545,02)                 | 4.877.561,54<br>(5.081.390,40)                       | 0,00<br>(0,00)   |
| Erhaltene Anzahlungen                               | 34.148.065,61<br>(33.706.504,67)                 | 597.893,45<br>(597.123,72)                           | 4.500,00<br>(4.500,00)   |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 1.138.875,35<br>(965.225,14)                     | 30.130,35<br>(127,20)                                | 0,00<br>(0,00)   |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 122.850.352,28<br>(116.707.724,60)               | 113.915.099,08<br>(109.535.486,02)                   | 0,00<br>(0,00)   |
| Sonstige Verbindlichkeiten                          | 39.676,64<br>(43.651,41)                         | 0,00<br>(0,00)                                       | 0,00<br>(0,00)   |
|   | <b>385.739.514,58</b><br><b>(408.335.529,89)</b> | <b>135.637.895,34</b><br><b>(141.218.789,94)</b>     | <b>1.273.887,39</b><br><b>(27.578.819,82)</b>  |

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

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** betreffen mit 1,5 Mio. EUR kreditorische Debitoren und haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** beinhalten insbesondere drei Darlehen der Muttergesellschaft in Höhe von insgesamt 94.275 TEUR. Die Fälligkeiten der Darlehen sind der 30. September 2020, der 25. Oktober 2022 sowie der 1. April 2024 mit einer Verzinsung von 0,5% und 0,8%. Hieraus resultiert ein Zinsaufwand in Höhe von 591,3 TEUR. Außerdem entfallen 17.522,2 TEUR auf das Cash-Pooling mit der Muttergesellschaft sowie 8.934,5 TEUR auf das Cash-Pooling mit der Tochtergesellschaft MET. Weitere 2.118,3 TEUR entfallen auf Verbindlichkeiten aus Geschäftsbesorgung durch die Muttergesellschaft.

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** betreffen mit 27,1 Mio. EUR (i.V. 27,6 Mio. EUR) Erlöse aus Heiz- und Betriebskostenumlagen. Die Umsatzerlöse aus Grundmieten haben sich infolge der Reduktion des Wohnungsbestands durch Verkäufe um 0,1 Mio. EUR verringert. Gegenläufig wirken Mieterhöhungen nach Modernisierung und Anhebungen der Mieten im nicht mehr preisgebundenen Bestand.

Die **Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken** resultieren mit 18,7 Mio. EUR (i.V. 17,9 Mio. EUR) aus dem Verkauf von Grundstücken mit Wohnbauten des Anlagevermögens. Nach Abzug der darauf entfallenden Aufwendungen bzw. Buchwertabgänge verbleiben Buchgewinne in Höhe von 8,3 Mio. EUR (i.V. 6,8 Mio. EUR).

Die WOHNSTADT hat mit Wirkung ab 01. August 1994 einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Tochtergesellschaft MET geschlossen. Aus der Geschäftsbesorgung resultieren **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** in Höhe von 1,9 Mio. EUR (i.V. 2,0 Mio. EUR). Die übrigen Umsatzerlöse resultieren im Wesentlichen aus Stadtentwicklung von 2,0 Mio. EUR (i.V. 2,1 Mio. EUR).

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeiten liegt im Bundesland Hessen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** betreffen im Wesentlichen periodenfremde Erträge aus dem Eingang von bereits abgeschriebenem Forderungen mit 0,1 Mio. EUR.

In den **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** sind als umlagefähige und nicht umlagefähige Betriebskosten Grundsteuern in Höhe von 2.278.685,44 EUR (i.V. 2.275.827,88 EUR) enthalten.

Der **Personalaufwand** enthält Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 194.422,11 EUR (i.V. 227.220,45 EUR).

Die **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen** in Höhe von 19,3 Mio. EUR beinhalten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 0,7 Mio. EUR auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten überwiegend das Honorar für die umfassende Geschäftsbesorgung durch die Nassauische Heimstätte in Höhe von 16.517 TEUR (i.V. 15.429 TEUR).

Die **Erträge aus Gewinnabführungsverträgen** beinhalten einen Teil des von der MET abzuführenden Jahresergebnisses 2019 in Höhe von 3.301.540,00 EUR. Der verbleibende Jahresüberschuss der MET von 3.089.000,00 EUR verbleibt in der Tochtergesellschaft.

Von den **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** entfallen 9,43 EUR (i.V. 3.088,18 EUR) auf Erträge aus verbundenen Unternehmen.

Von den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** betreffen 641.542,97 EUR (i.V. 457.522,12 EUR) Zinsen für Geldanlagen verbundener Unternehmen. Weiterhin sind Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von 162.922,00 EUR (i.V. 158.866,00 EUR) enthalten.

## SONSTIGE ANGABEN

### 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:

|                                      | 31.12.2019 |
|--------------------------------------|------------|
|                                      | Mio. EUR   |
| Fälligkeit bis ein Jahr              | 1,4        |
| Fälligkeit mehr als ein Jahr         | 1,4        |
| davon Fälligkeit mehr als fünf Jahre | 0,1        |
| <b>Summe</b>                         | <b>2,8</b> |

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

### MIETKAUTIONEN

Von Mietern geleistete Mietkautionen von 12,1 Mio. EUR werden getrennt vom eigenen Vermögen der Gesellschaft auf einem separaten Treuhandsammelkonto verwahrt.

### TREUHANDVERMÖGEN

Die Gesellschaft ist als Sanierungs- und Entwicklungsträger bestätigt (§§ 158, 167 Baugesetzbuch). Die von den Städten und Gemeinden übertragenen Aufgaben erfüllt sie als deren Treuhänder. Die in Arbeit

befindlichen, noch nicht abgerechneten Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen umfassen einschließlich der Treuhandvermögen bzw. -verbindlichkeiten noch abzurechnende Einnahmen und Verwendungen zum Bilanzstichtag von insgesamt 220.028.170,54 EUR (i.V. 220.074.215,23 EUR). Die per 31. Dezember 2019 nicht verwendeten Mittel betragen 5.794.260,32 EUR (i.V. 5.797.558,39 EUR).

## 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 16.517 TEUR (i.V. 15.429 TEUR) und der MET in Höhe von 1.885 TEUR.

Des Weiteren bestehen drei Darlehen mit der Muttergesellschaft.

## KONZERNVERHÄLTNISSE

Die Gesellschaft hat mit Wirkung ab dem 01. 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 31.12.2019 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.

## ZAHL DER ARBEITNEHMER (JAHRES DURCHSCHNITT 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 wie im Vorjahr ausschließlich zehn geringfügig Beschäftigte beschäftigt.

## 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.

## GESCHÄFTSFÜHRUNG

### Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer

**Unternehmensbereiche:** Finanzen und Rechnungswesen, Immobilienservices, Personal, IT und Recht, Konzernservices

**Kompetenzcenter:** Unternehmensentwicklung (bis 30.09.2019), Organisation (ab 01.10.2019), Portfolio- und Mietenmanagement

**Stabsbereiche:** Innenrevision und Risikomanagement (bis 30.09.2019), Nachhaltigkeitsmanagement (ab 01.10.2019), Referent des leitenden Geschäftsführers (ab 01.10.2019)

### Dr. Constantin Westphal, Geschäftsführer

Regionalcenter Frankfurt, Regionalcenter Kassel, Regionalcenter Offenbach, Regionalcenter Wiesbaden

**Unternehmensbereich:** Akquisition; Projektentwicklung & Vertrieb

**Kompetenzcenter:** Sozialmanagement und Marketing, Zentraler Vermietungsservice (ab 01.06.2019)

**Stabsbereich:** Koordination Immobilienmanagement (ab 01.10.2019), Referent des Geschäftsführers Immobilienmanagement

### **Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin**

**Unternehmensbereiche:** Modernisierung / Großinstandhaltung, Neubau, Stadtentwicklung

**Kompetenzcenter:** Einkauf und Vertragsmanagement

**Stabsbereich:** Qualitätssicherung im Bauen (ab 01.04.2019 – 31.07.2019),

Technisches Qualitätsmanagement (01.08.2019), Referent der technischen Geschäftsführerin (bis 31.07.2019)

## **GESAMTBEZÜGE DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND FRÜHERER ORGANMITGLIEDER**

Die Gesamtbezüge früherer Geschäftsführer bei der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2019 betragen 31.654,50 EUR.

Die Pensionsrückstellung für zwei ehemalige Geschäftsführer beträgt 1.910 TEUR.

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.

## **ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG**

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Jahres 2019 von 13.608.411,23 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

## **NACHTRAGSBERICHT**

Am 30. Januar 2020 hat die Weltgesundheitsorganisation WHO den internationalen Gesundheitsnotstand aufgrund des Ausbruchs des Coronavirus ausgerufen. Seit dem 11. März 2020 stuft die WHO die Verbreitung des Coronavirus nunmehr als Pandemie ein. Der weitere Verlauf der Ausbreitung des Coronavirus und Folgen auf den Geschäftsverlauf der Gesellschaft wird laufend überwacht. Die Gesellschaft geht auf Grundlage der jüngsten Entwicklungen davon aus, dass sie durch die zunehmende Ausbreitung des Coronavirus und die notwendigen Eindämmungsmaßnahmen im Vergleich zum Gesamtmarkt weniger stark betroffen sein wird.

Kassel, den 14. April 2020

**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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 Unvollständigkeits, 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, 27. April 2020

Mazars GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Jörg Maas  
Wirtschaftsprüfer

Patrick Riedel  
Wirtschaftsprüfer



# LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

## 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 Alleingesellschafterin Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH bestehen ein Geschäftsbesorgungsvertrag sowie ein Ergebnisabführungsvertrag.

## WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### GESAMTWIRTSCHAFT IN DEUTSCHLAND

#### KONJUNKTURELLE LAGE 2019

Die Wachstumsdynamik der Weltwirtschaft hat merklich nachgelassen, insbesondere bei den fortgeschrittenen Volkswirtschaften. Doch auch in den Schwellenländern hat sich das Wachstum verlangsamt. Der Welthandel ist zurückgegangen, das verarbeitende Gewerbe hat sich besonders schwach entwickelt. Konjunkturelle und strukturelle Faktoren dürften hierzu beigetragen haben. Für 2019/20 wird nur ein relativ verhaltenes Wachstum der Weltwirtschaft erwartet. Vermutlich werden Handelskonflikte und die daraus resultierende Unsicherheit weiter belastend wirken.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2019/2020 Seite 12)

#### EURO-RAUM: WENIGER INVESTITIONEN UND EXPORTE

Im Euro-Raum setzte sich die verhaltene konjunkturelle Dynamik aus dem Vorjahr in der ersten Jahreshälfte 2019 fort. Dazu trug insbesondere die schwächere Entwicklung der Investitionen und der Exporte bei. Angesichts der bislang positiven Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt dürften hingegen vom privaten Konsum weiterhin positive Wachstumsimpulse ausgehen. Zudem hat der EZB-Rat seine seit Jahren sehr expansive Geldpolitik nochmals spürbar gelockert. Die Notenbankbilanz soll so lange durch Anleihezukäufe ausgeweitet und die negativen Zinsen beibehalten werden, bis die Inflationsprognose anhaltend im Einklang mit dem mittelfristigen Ziel von unter, aber nahe 2% steht. Die Wachstumsrate des realen BIP im Euro-Raum dürfte mit 1,2% im Jahr 2019 deutlich unter dem im Vorjahr erreichten Wert von 1,9% liegen. Damit nähert sie sich dem von der Europäischen Kommission geschätzten Potenzialwachstum von etwa 1,3% von oben an und wird es im Prognosezeitraum voraussichtlich leicht unterschreiten.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2019/2020 Seite 28)

#### DEUTSCHE VOLKSWIRTSCHAFT: ABSCHWUNG ERFASST VOR ALLEM DIE INDUSTRIE

Die deutsche Volkswirtschaft befindet sich in einem Abschwung, der vor allem die Industrie erfasst hat. Dort ist die Produktion bereits seit rund anderthalb Jahren rückläufig. Die schwierige Auftragslage und die pessimistischen Geschäftsaussichten lassen keine schnelle Belebung erwarten. Neben den nach wie vor erheblichen internationalen Risiken dürfte die Unsicherheit über Ausmaß und Länge des zyklischen Abschwungs zu einer größeren Zurückhaltung der Unternehmen bei Investitionen und Beschäftigung führen.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2019/2020 Seite 41)

### **BINNENWIRTSCHAFT: ROBUST MIT ERSTEN ANZEICHEN FÜR ABSCHWÄCHUNG**

Die Binnenwirtschaft erweist sich bislang als robust. Die anhaltend kräftigen Lohnsteigerungen sowie die günstigen Finanzierungsbedingungen stärken die Nachfrage. Von den Bauinvestitionen und vom privaten Konsum dürften weiterhin Wachstumsimpulse ausgehen. Gleiches gilt für den Staatskonsum. Je länger jedoch die Schwäche in der Industrie anhält, desto wahrscheinlicher ist ein Übergreifen auf die Gesamtwirtschaft. Bereits jetzt gibt es erste Anzeichen für eine Abschwächung.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2019/2020 Seite 41)

### **WIRTSCHAFTLICHE DYNAMIK: WACHSTUM LEICHT NEGATIV**

Bei der Arbeitslosigkeit scheint sich ein Plateau gebildet zu haben und die Zahl gemeldeter Stellen sinkt. Zudem haben sich die Erwartungen der Unternehmen im Dienstleistungsbereich verschlechtert. Im Jahr 2018 wuchs die Wirtschaftsleistung in Deutschland mit 1,5% gemäß Potenzialrate. Zugleich zeigte sich im Jahresverlauf bereits eine deutliche Verlangsamung der wirtschaftlichen Dynamik. Momentan ist das Wachstum sogar leicht negativ und dürfte erst im Jahresverlauf 2020 wieder stärker anziehen. Für 2019 und 2020 erwartet der Sachverständigenrat jahresdurchschnittliche Wachstumsraten des BIP von 0,5% beziehungsweise 0,9%. Korrigiert man um die höhere Anzahl an Arbeitstagen im kommenden Jahr, ergibt sich ein Zuwachs von ebenfalls nur 0,5%. Insbesondere die schwache und zum Teil sogar rückläufige Entwicklung der Ausrüstungsinvestitionen und der Ausfuhren lastet auf dem Wachstum. Vom Konsum sind hingegen weiterhin positive Wachstumsbeiträge zu erwarten.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2019/2020 Seite 41)

### **HOHE UNGLEICHHEIT BEIM NETTOVERMÖGEN**

Die durchschnittlichen Vermögen liegen in Deutschland im internationalen Vergleich auf einem niedrigen Niveau. Zudem sind die Nettovermögen durch eine hohe Ungleichheit gekennzeichnet, wenngleich diese seit dem Jahr 2007 signifikant zurückgegangen ist und sich wieder auf dem Niveau des Jahres 2002 befindet.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2019/2020 Seite 5)

Quelle:

„Den Strukturwandel meistern“. Jahresgutachten 2019/2020 des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

## **WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2019**

Der Wohnungsmarkt in Deutschland befindet sich im Spannungsfeld zwischen demographischem Wandel und einem Nachfragegefälle zwischen Großstädten und abgehängten ländlichen Regionen. Die Wohnungswirtschaft reagiert auf den Bedarf – doch eine Entspannung ist vorerst nicht in Sicht.

### **BEVÖLKERUNGSZUWACHS LÄSST VOR ALLEM DIE GROSSSTÄDTE WACHSEN**

Deutschlands Bevölkerung wächst. Dies erhöht vor allem in Großstädten die Nachfrage nach Wohnungen. Ausschlaggebend für das Wachstum ist die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2018 betrug der Wanderungsgewinn Deutschlands fast 400.000 Personen. Gleichzeitig ist in den vergangenen 17 Jahren die Zahl der Studierenden um mehr als eine Million gestiegen.

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 8)

Von dem Bevölkerungswachstum profitieren jedoch nicht alle Regionen in Deutschland gleichermaßen. Knapp 30% der Kreise und kreisfreien Städte haben zwischen 2010 und 2017 an Einwohnern verloren. Dünnbesiedelte Landkreise abseits der Zentren schrumpfen, während die 66 kreisfreien Großstädte zwischen 2010 und 2017 um insgesamt 1,5 Millionen Einwohner gewachsen sind.

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 8)

### **TRENDUMKEHR: ZURÜCK INS UMLAND**

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten acht Jahren verändert: von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktsituation.

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 9)

Nachdem jahrelang eine starke Einwohnerwanderung vom Umland in die großen Städte zu beobachten war, lässt sich jüngst eine Trendumkehr feststellen. Wohnungssuchende erweitern ihren Suchradius wieder in Richtung Umland. Es fehlt an Wohnraum und bezahlbaren Mieten in den Großstädten. Auch der in breiten Bevölkerungsschichten wieder aufkeimende Wunsch nach einem Eigenheim mit Garten am Stadtrand oder im Umland spielt eine Rolle.

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 8)

### ES WIRD GEBAUT, ABER ZU WENIG

Der Anteil der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft an der gesamtdeutschen Wertschöpfung betrug 2018 rund 326 Milliarden Euro, ein Wachstum von 1% im Vergleich zum Vorjahr. Mit dem Bevölkerungszuwachs stiegen auch die Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen an, der Anstieg war mit 2,8% jedoch etwas geringer als im Vorjahr.

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 8)

Die GdW-Unternehmen investierten 2018 mit knapp 16,9 Milliarden Euro 13,4% mehr als 2017, mit knapp 7,5 Milliarden Euro erreichten die Neubauinvestitionen sogar ein Rekordhoch. Dennoch stieg die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2018 nur leicht um 2.500 Einheiten auf 287.400 Wohnungen. Die Abschwächung basiert jedoch in erster Linie auf einer schwächeren Bautätigkeit im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser.

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 7)

Anders sieht es bei Mietwohnungen aus: Im Geschosswohnungsbau wurden fast ein Fünftel mehr Mietwohnungen gebaut. Den Bedarf an Wohnraum in den Städten können diese Zahlen jedoch nicht auffangen. Von den aus Sicht des GdW benötigten 360.000 Wohnungen wurden 2018 nur 80% errichtet. Eine große Lücke ergibt sich bei geförderten Mietwohnungen, hier wurden nur 34% des Bedarfs auch wirklich gebaut.

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 7)

### BESTANDSMIETEN UNTERHALB DER INFLATION, NEUVERMIETUNGEN STARK DARÜBER

Laut GdW sind die Mieten im Bestand 2018 bundesweit im Mittel um 1,6% gestiegen und liegen damit unter der Inflationsrate. 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 5,2% auf durchschnittlich 8,41 EUR/m<sup>2</sup> (GdW Seite 9). Auch das Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft betont, dass sich die mittlere Neuvertragsmiete seit dem dritten Quartal 2017 innerhalb eines Jahres um 3,9% erhöht habe und stellt fest, dass die Mieten erneut stärker gestiegen seien als die allgemeinen Verbraucherpreise. Noch deutlicher sichtbar werde dies in den A-Städten, wo die Steigerungsraten deutlich höher ausgefallen seien als im bundesweiten Mittel.

(Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2019 des Rates der Immobilienweisen Seite 233)

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 9)

### WOHNUNGSWIRTSCHAFT KOMMT DER NACHFRAGE IN STÄDTEN NICHT HINTERHER

Insgesamt ist die Wohnungsnachfrage weiter gestiegen, unterscheidet sich jedoch regional sehr stark. Während strukturschwächere, ländliche Regionen Einwohner verlieren, verzeichnen die A-Städte hingegen weiter steigende Einwohnerzahlen. Das insbesondere in den Wachstumsregionen steigende Preisniveau ist Ausdruck des weiter bestehenden Missverhältnisses zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage (ZIA Seite 233). Das bestätigt auch der GdW und stellt fest, dass in eher peripher gelegenen kleineren Städten sowie ländlichen Kreisen abseits der Ballungsräume die Mieten sehr viel niedriger seien.

(Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2019 des Rates der Immobilienweisen Seite 233)

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 9)

### PREISKAMPF IM UMLAND VERSCHÄRFT SICH

Im Verhältnis von stark nachgefragten Städten und ihrem Umland verschärft sich die Marktanspannung weiter: Aufgrund des vielfach geringeren Miet- und Kaufpreisniveaus ziehen immer mehr Menschen in das mit der Kernstadt funktionell verflochtene Umland. Hier ist das Angebot an Wohnraum und Bauflächen noch größer. Diese Verschiebung führt jedoch dazu, dass die Preisdynamik im Umland teilweise bereits jetzt größer ist als in den Kernstädten selbst.

(Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2019 des Rates der Immobilienweisen Seite 233)

## KOSTENFAKTOR ENERGIE

Gleichzeitig sieht der GdW die Energiepreise als nicht zu unterschätzenden Kostenfaktor und betrachtet die Energieträger langfristig als den größten Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 89 % gestiegen, Strompreise sogar um 109 % (GdW Seite 9). Vor diesem Hintergrund und durch die Herausforderungen des Klimawandels wird die rasche Entwicklung und Umsetzung energiesparender Maßnahmen eine Schlüsselrolle im Hinblick auf bezahlbaren Wohnraum einnehmen.

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 9)

GdW-Präsident Axel Gedaschko warnt aufgrund der aktuellen Lage in seinem Vorwort zu den „Wohnwirtschaftlichen Daten und Trends 2018/2019“: „Der Wohnungsmangel in Deutschland droht zur Dauersituation zu werden, die Baupipeline ist absolut verstopft. (...) Das ist keine Überraschung, aber ein Alarmsignal für die Zukunft des bezahlbaren Wohnens.“

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 5)

Quellen:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2019 des Rates der Immobilienweisen

## GESCHÄFTSVERLAUF

Das Projekt Wohnhochhaus „PRAEDIUM“ im Frankfurter Europaviertel, wurde im Berichtsjahr vollständig verkauft. Bis auf eine Einheit konnten alle Einheiten an die Käufer übergeben werden. Die Übergabe der letzten Einheit erfolgt im 2. Quartal 2020.

Den Umsatzerlösen aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken in Höhe von 19,5 Mio. EUR stehen vor allem Bestandsminderungen von 12,7 Mio. EUR, Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke in Höhe von 0,9 Mio. EUR und sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von 4,7 Mio. EUR, insbesondere Aufwendungen aus der Zuweisung zur Rückstellung für Risiken aus Gewährleistungen von 3,9 Mio. EUR sowie für die Geschäftsbesorgung in Höhe von 0,7 Mio. EUR gegenüber.

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 19.08.2018 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.

## VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DES UNTERNEHMENS

### VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2018 und 2019 wie folgt dar:

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 Mio. EUR erhöht. Die Zunahme der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände von 12,8 Mio. EUR beruht im Wesentlichen auf dem Anstieg der Forderungen gegen Verbundene Unternehmen mit 12,9 Mio. EUR aus dem Cash-Pooling mit der Gesellschafterin Nassauische Heimstätte. Dem steht der Rückgang der Forderungen aus Grundstücksverkauf mit 0,1 Mio. EUR gegenüber.

Weiterhin wirken sich gegenläufig die Minderungen bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken und anderen Vorräten durch Abgänge wegen Übergabe an die Käufer bei den Grundstücken mit fertigen Bauten mit 12,4 Mio. EUR und der Rückgang der Guthaben bei Kreditinstituten mit 0,1 Mio. EUR aus.

Der Anstieg der Rückstellungen um 0,8 Mio. EUR resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Rückstellungen für Gewährleistungsrisiken um 3,9 Mio. EUR. Diesen steht der Rückgang der Rückstellungen für Restbaukosten von 3,1 Mio. EUR entgegen.

Die Verminderungen der Verbindlichkeiten von 0,4 Mio. EUR ergibt sich im Wesentlichen durch den Rückgang der erhaltenen Anzahlungen von 0,3 Mio. EUR und der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 0,1 Mio. EUR.

### FINANZLAGE

Nach der Übergabe weiterer fertiggestellter Wohnungen des Großprojektes „Prädium“ wurde für die Risikovorsorge die Rückstellung für Gewährleistungsrisiken um 3,9 Mio. EUR erhöht. Dem stehen die Verringerung der erhaltenen Anzahlungen um 0,3 Mio. EUR, sowie der Rückgang bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von 0,1 Mio. EUR entgegen. Der Fremdkapitalanteil erhöhte sich dadurch auf 31,8%. Die Eigenkapitalquote verringert sich leicht bei unverändertem Eigenkapital auf 68,2% gegenüber 68,7% im Vorjahr.

### ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG:

Der Finanzmittelfonds (inkl. Cash-Pooling) hat sich im Geschäftsjahr um 12,8 Mio. EUR auf 46,6 Mio. EUR (i.V. 33,8 Mio. EUR) erhöht. Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelzufluss von 25,6 Mio. EUR (i.V. 25,6 Mio. EUR). Der Mittelzufluss resultierte im Wesentlichen durch die Fertigstellung und Übergaben der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte an die Käufer. 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 2019 einen Mittelabfluss von 12,8 Mio. EUR (i.V. 15,9 Mio. EUR) aus der Abführung des Vorjahresüberschusses an das Mutterunternehmen aus.

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

### ERTRAGSLAGE

Der Jahresüberschuss des Jahres 2019 vor Gewinnabführung liegt mit rd. 1,6 Mio. EUR um rd. 1,8 Mio. EUR unter dem Planwert. Die gegenüber der Planung um rd. 0,8 Mio. EUR höheren Umsatzerlöse sind vor allem dem Projekt Frankfurt-Europaviertel, Wohnhochhaus PRAEDIUM und der Hertha-Genzmer-Str. in Wiesbaden zuzurechnen.

Die Abweichung in Höhe von 11,3 Mio. EUR zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem Abverkauf der Objekte im Vorjahr. In 2019 wurden lediglich noch die Reste an Käufer übergeben.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen lagen mit 910 TEUR um rd. 807 TEUR über dem Planwert, davon 312 TEUR aufgrund von Baukosten sowie 404 TEUR Planabweichung aus Werbung /Vertrieb für Verkaufs UV. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen im Zusammenhang mit den Umsatzerlösen um 3,9 Mio. EUR von 4,8 Mio. EUR auf 0,9 Mio. EUR gesunken.

Die Anwendung eines neuen Risikoansatzes zur Bewertung der Rückstellungen für Gewährleistungen von Pauschal 0,5% auf 2% der Umsatzerlöse, führte zu einer Mehr-Zuführung zur RST für Risiken-Eigentumsmaßnahmen von rd. 3,75 Mio. EUR auf eine Gesamtsumme für Gewährleistungsrückstellungen von 3,85 Mio. EUR. Dies war maßgeblich für die Planüberschreitung der Sonstigen betrieblichen Aufwendungen von knapp 3,3 Mio. EUR verantwortlich. Im Vergleich zum Vorjahr sind die sonstigen betrieblichen Aufwendungen aufgrund dieses Sachverhalts um 2,9 Mio. EUR auf 4,7 Mio. EUR angestiegen.

## 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.

Der Vergleich der Prognosen der finanziellen Leistungsindikatoren mit der tatsächlichen Entwicklung im Geschäftsjahr 2019, stellen wir in den Erläuterungen zur Ertragslage dar.

## 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 potentiellen 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.

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

## RISIKEN

Wichtige Risiken des Unternehmens sind:

Bis einschließlich 31. Dezember 2019 gehört der Gesellschaft lediglich noch eine Wohnung im Bauprojekt Praedium in Frankfurt am Main. Der Verkauf ist bereits erfolgt. Die Übergabe scheidet derzeit noch an der Abnahme durch den Erwerber, da aufgrund von einem Wasserschaden verschiedene Mängel beanstandet werden. Diese befinden sich derzeit in der Abwicklung. Die Übergabe erfolgt im April 2020. Insofern bestehen vor dem Hintergrund, dass derzeit keine weitere aktive Geschäftstätigkeit der Gesellschaft stattfindet, keine erhöhten Risiken.

## FINANZIELLE RISIKEN

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

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

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

## CHANCEN

Da derzeit keine aktive Geschäftstätigkeit mit Ausnahme der Abwicklung der letzten verbleibenden Wohnung stattfindet, ergeben sich die zukünftigen Chancen eher aus der strategischen Nutzung der Gesellschaft:

### UMFELD- UND MARKTBEZOGENE 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 dauerhaft hohe 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 Strategiemassnahmen, wie z. B. die Einführung einer zusätzlichen Mietpreisbegrenzung für untere und mittlere Einkommensempfänger zur Erfüllung des sozialen Unternehmensauftrags.

## 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. Es wurden messbare Ziele, insbesondere im Bereich Klimaschutz ergänzt sowie ein konkreter Maßnahmenplan für drei Jahre entwickelt. Die Nachhaltigkeitsstrategie wurde zudem in die Unternehmensstrategie 2018+ integriert.

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 zweiten Führungsebene und den speziellen Beratungseinheiten. Die Gesamtverantwortung für eine nachhaltige Unternehmensführung liegt bei der Geschäftsführung. Der Nachhaltigkeitsbeauftragte koordiniert die Aktivitäten zur Nachhaltigkeit in der Unternehmensgruppe und leitet die Lenkungsgruppe zu Nachhaltigkeitsthemen, die sich aus Vertretern verschiedener Unternehmensbereiche zusammensetzt.

Am 17. September 2019 hat die Geschäftsführung der Unternehmensgruppe im Rahmen einer Landespresskonferenz zusammen mit Staatsministerin Priska Hinz (Hessische Umweltministerin) und Staatsminister Tarek Al-Wazir (Hessischer Wirtschafts- und Energieminister) eine Zielvereinbarung zur Klimaneutralität bis 2050 unterzeichnet. Ziel ist die Einhaltung des kleiner-2-Grad-Ziels. Das Land sichert dem Unternehmen Unterstützung bei der wirtschaftlich- und sozialverträglichen Umsetzung zu.

Auf der ExpoReal hat die Unternehmensgruppe gemeinsam mit dem GdW-Präsident Axel Gedaschko eine Branchen-Initiative zur Klimaneutralität angestoßen – die Initiative Wohnen.2050 ([www.iw2050.de](http://www.iw2050.de)). Bis Ende Januar haben sich bereits deutschlandweit 24 Wohnungsunternehmen, der Spitzenverband GdW, der VdW Südwest und der VdW NW sowie die Branchenhochschule EBZ als Partner zusammengefunden. Unter den Partnern sind sechs der zehn größten Wohnungsunternehmen. Das Bündnis vertritt somit über eine Millionen Wohneinheiten, die bis 2050 klimaneutral entwickelt werden sollen.

Aus diesen Anlässen heraus und aufgrund der insgesamt stetig weiterwachsenden Bedeutung der Handlungsfelder der Nachhaltigkeit wurde zum 1. Januar 2020 im Konzern ein Kompetenzzentrum Nachhaltigkeitsmanagement eingerichtet. Dieses führt die bisherigen Aufgaben des Nachhaltigkeitsmanagements weiter, trägt die Entwicklung der Brancheninitiative und übernimmt perspektivisch weitere Aufgaben der nachhaltigen Konzernentwicklung.

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.

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 Wohngeundheit 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.

## PROGNOSEBERICHT

Für das Geschäftsjahr 2020 wird gemäß der aktuellen Planung des Unternehmens mit einem Jahresfehlbetrag nach Steuern vor Verlustübernahme durch die Alleingesellschafterin Nassauische Heimstätte von 0,3 Mio. EUR gerechnet. Die Eigenkapitalquote wird auf Vorjahresniveau geplant.

Da seit 2017 alle Bauträgermaßnahmen wieder bei der Nassauischen Heimstätte entwickelt und vermarktet werden, sind für die NH-ProjektStadt GmbH seit 2019 keine Baubeginne mehr erfolgt.

Frankfurt, den 14. April 2020

NH ProjektStadt GmbH

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal



# BILANZ ZUM 31.12.2019

## AKTIVA

|   | EUR           | Geschäftsjahr<br>EUR | Vorjahr<br>EUR       |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
| <b>A. Umlaufvermögen</b>  |               |                      |                      |
| <b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>                                |               |                      |                      |
| 1. Grundstücke mit fertigen Bauten  | 644.927,23    |                      | 12.983.240,91        |
|   |               | <b>644.927,23</b>    | <b>12.983.240,91</b> |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>                                      |               |                      |                      |
| 1. Forderungen aus Grundstücksverkäufen   | 5.967.269,76  |                      | 6.103.289,94         |
| 2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen  | 46.618.685,28 |                      | 33.671.165,19        |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände  | 12.070,20     |                      | 3.292,96             |
|   |               | <b>52.598.025,24</b> | <b>39.777.748,09</b> |
| <b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>   |               |                      |                      |
| 1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben,<br>Guthaben bei Kreditinstituten | 0,00          |                      | 103.000,00           |
|   |               | <b>0,00</b>          | <b>103.000,00</b>    |
|   |               | <b>53.242.952,47</b> | <b>52.863.989,00</b> |

## PASSIVA

|  | EUR           | Geschäftsjahr<br>EUR | Vorjahr<br>EUR |
|--|---------------|----------------------|----------------|
| <b>A. Eigenkapital</b>                                 |               |                      |                |
| 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>B. Rückstellungen</b>                               |               |                      |                |
| 1. Sonstige Rückstellungen                             | 16.838.214,43 |                      | 16.081.683,70  |
|  |               | 16.838.214,43        | 16.081.683,70  |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>                            |               |                      |                |
| 1. Erhaltene Anzahlungen                               | 0,00          |                      | 300.000,00     |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 105.145,85    |                      | 174.787,02     |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 0,00          |                      | 7.926,09       |
|  |               | 105.145,85           | 482.713,11     |
|  |               | 53.242.952,47        | 52.863.989,00  |

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019

|   | EUR         | Geschäftsjahr<br>EUR | Vorjahr<br>EUR |
|---|-------------|----------------------|----------------|
| 1. Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken  |             | 19.497.042,43        | 49.948.813,83  |
| 2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen |             | -12.338.313,68       | -30.480.097,67 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge  |             | 13.467,40            | 4.195,13       |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen   |             |                      |                |
| a) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke   | -909.652,09 |                      | -4.759.762,05  |
|   |             | -909.652,09          | -4.759.762,05  |
| 5. Sonstige betriebliche Aufwendungen   |             | -4.723.008,00        | -1.833.298,31  |
| 6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge   |             | 33.081,04            | 23,00          |
| 7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen   |             | -373,83              | -48.790,47     |
| 8. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag   |             | 1.572.243,27         | 12.831.083,46  |
| 9. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abgeführte Gewinne  |             | -1.572.243,27        | -12.831.083,46 |
| 10. Jahresüberschuss  |             | 0,00                 | 0,00           |



# ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

## ALLGEMEINE ANGABEN

Die NH Projektstadt GmbH ist eine große 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 2019 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 2019.

## BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Aufgrund von einem erhöhten zu erwartenden Risiko wurde der angewandte Prozentsatz auf den Jahresumsatz zur Kalkulation der Gewährleistungsrückstellung innerhalb der sonstigen Rückstellungen von 0,5% auf 2,0% erhöht

Die weiteren 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 1,97% (Vorjahr 2,32%) beträgt, abgezinst.

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

## ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### AKTIVSEITE

#### UMLAUFVERMÖGEN

Die **Grundstücke mit fertigen Bauten** enthalten eine Eigentumswohnung und einen Stellplatz in Frankfurt-Europaviertel.

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

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** (46.618,7 TEUR; i.V. 33.671,2 TEUR) resultieren aus Cash-Pool Forderungen und bestehen wie im Vorjahr in voller Höhe gegenüber der Gesellschafterin.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von 12,1 TEUR (i.V. 3,3 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 2019.

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 11.756 TEUR (i.V. 14.849 TEUR) sowie für Baudelkredere mit 5.000 TEUR (i.V. 1.150 TEUR).

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

## ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken** resultieren im Wesentlichen aus der Übergabe von 17 Eigentumswohnungen in Frankfurt Europaviertel. Die Einheiten wurden für 19.073 TEUR verkauft. Außerdem wurde eine Eigentumswohnung in Wiesbaden für 424 TEUR verkauft.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeiten liegt im Bundesland Hessen.

Die **Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten** resultiert aus der Anschaffung von Grundstücken mit fertigen Bauten von insgesamt 0,3 Mio. EUR sowie dem entgegenwirkendem Verkauf der fertigen Bauten von 12,6 Mio. EUR.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beinhalten ausschließlich periodenfremde Erträge aus Gutschriften für Versicherungspolicen.

Die **Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke** beinhalten Bauleistungen durch Dritte und Grundstückskosten sowie Vertriebskosten.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betreffen mit 718 TEUR Geschäftsbesorgungskosten aus dem Vertrag mit der Muttergesellschaft Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH

sowie die Zuführung zur Rückstellung für Baudelkredere in Höhe von 3,85 Mio. EUR. Des Weiteren beinhalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 53 TEUR aus nachträglichen Kaufpreisminderungen.

Die **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** enthalten an Wohnungskäufer berechnete Verzugszinsen in Höhe von 69,10 EUR (i.V. 23,00 EUR), sowie Zinserträge aus Cash-Pooling mit der Muttergesellschaft in Höhe von 33.011,94 EUR.

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind Aufwendungen für Avale 126,83 EUR (i.V. 26.395,71 EUR) enthalten.

## SONSTIGE ANGABEN

### GESAMTBETRAG DER SONSTIGEN FINANZIELLEN VERPFLICHTUNGEN

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen beläuft sich auf 0,2 Mio. EUR und besteht ausschließlich aus vergebenen Aufträgen für unfertige Baumaßnahmen.

Sämtliche finanzielle Verpflichtungen haben eine Fälligkeit bis zu einem Jahr.

Vorteile des Abschlusses von Miet- und Leasingverträgen sind u. a. die Liquiditäts-verschonung, die Bilanzneutralität und eine transparente Kalkulationsgrundlage. Risiken ergeben sich u.U. aus insgesamt höheren Kosten, der Laufzeitbindung und damit Bestehen eines Fixkostenblocks.

### 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.

### 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.

### 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.

## MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat wurde in der Gesellschafterversammlung am 19. August 2019 aufgelöst.

Die Eintragung im Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt erfolgte am 11. Oktober 2019.

### **TAREK AL-WAZIR** (seit 1. April 2019)

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

### **PRISKA HINZ** (bis 8. März 2019)

Vorsitzende, Staatsministerin, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Wiesbaden, Land Hessen

### **JENS BERSCH**

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

### **JAN SCHNEIDER**

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

### **OLIVER BALTES**

Fachbereich Informationssysteme, Anwendungssysteme, Nassauische Heimstätte, Arbeitnehmervertreter

### **ELMAR DAMM**

Ministerialdirigent, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden, Land Hessen

### **DR. FRANK ROLAND**

Ministerialrat, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden, Land Hessen

## MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

### **Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer**

**Unternehmensbereiche:** Finanzen und Rechnungswesen, Immobilienservices, Personal, IT und Recht, Konzernservices

**Kompetenzcenter:** Unternehmensentwicklung (bis 30.09.2019), Organisation (ab 01.10.2019), Portfolio- und Mietenmanagement

**Stabsbereiche:** Innenrevision und Risikomanagement (bis 30.09.2019), Nachhaltigkeitsmanagement (ab 01.10.2019), Referent des leitenden Geschäftsführers (ab 01.10.2019)

### **Dr. Constantin Westphal, Geschäftsführer**

Regionalcenter Frankfurt, Regionalcenter Kassel, Regionalcenter Offenbach, Regionalcenter Wiesbaden

**Unternehmensbereich:** Akquisition; Projektentwicklung & Vertrieb

**Kompetenzcenter:** Sozialmanagement und Marketing, Zentraler Vermietungsservice (ab 01.06.2019)

**Stabsbereich:** Koordination Immobilienmanagement (ab 01.10.2019), Referent des Geschäftsführers Immobilienmanagement

### **Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin**

**Unternehmensbereiche:** Modernisierung / Großinstandhaltung, Neubau, Stadtentwicklung

**Kompetenzcenter:** Einkauf und Vertragsmanagement

**Stabsbereich:** Qualitätssicherung im Bauen (ab 01.04.2019 – 31.07.2019), Technisches Qualitätsmanagement (01.08.2019), Referent der technischen Geschäftsführerin (bis 31.07.2019)

## GESAMTBEZÜGE DES AUFSICHTSRATS UND DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die Bezüge des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr betragen 750,40 EUR.

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

## ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG

Aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrags wird für das Jahr 2019 ein Betrag in Höhe von 1.572.243,27 EUR an die Gesellschafterin abgeführt.

## NACHTRAGSBERICHT

Am 30. Januar 2020 hat die Weltgesundheitsorganisation WHO den internationalen Gesundheitsnotstand aufgrund des Ausbruchs des Coronavirus ausgerufen. Seit dem 11. März 2020 stuft die WHO die Verbreitung des Coronavirus nunmehr als Pandemie ein. Der weitere Verlauf der Ausbreitung des Coronavirus und Folgen auf den Geschäftsverlauf der Gesellschaft wird laufend überwacht. Die Gesellschaft geht auf Grundlage der jüngsten Entwicklungen davon aus, dass sie durch die zunehmende Ausbreitung des Coronavirus und die notwendigen Eindämmungsmaßnahmen im Vergleich zum Gesamtmarkt weniger stark betroffen sein wird.

Frankfurt am Main, den 14. April 2020

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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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, 27. April 2020

Mazars GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Jörg Maas  
Wirtschaftsprüfer

Patrick Riedel  
Wirtschaftsprüfer



# LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

## GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die geschäftliche Entwicklung ist im Jahr 2019 erfolgreich verlaufen. Der Gesamtumsatz des Unternehmens betrug 18.464,8 TEUR und der Jahresüberschuss vor Gewinnabführung 6.390,5 TEUR.

Die Ertragslage der MET, die über ihre Alleingesellschafterin 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 Wärmecontracting, 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.

## WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### GESAMTWIRTSCHAFT IN DEUTSCHLAND

#### KONJUNKTURELLE LAGE 2019

Die Wachstumsdynamik der Weltwirtschaft hat merklich nachgelassen, insbesondere bei den fortgeschrittenen Volkswirtschaften. Doch auch in den Schwellenländern hat sich das Wachstum verlangsamt. Der Welthandel ist zurückgegangen, das verarbeitende Gewerbe hat sich besonders schwach entwickelt. Konjunkturelle und strukturelle Faktoren dürften hierzu beigetragen haben. Für 2019/20 wird nur ein relativ verhaltenes Wachstum der Weltwirtschaft erwartet. Vermutlich werden Handelskonflikte und die daraus resultierende Unsicherheit weiter belastend wirken.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2019/2020 Seite 12)

#### EURO-RAUM: WENIGER INVESTITIONEN UND EXPORTE

Im Euro-Raum setzte sich die verhaltene konjunkturelle Dynamik aus dem Vorjahr in der ersten Jahreshälfte 2019 fort. Dazu trug insbesondere die schwächere Entwicklung der Investitionen und der Exporte bei. Angesichts der bislang positiven Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt dürften hingegen vom privaten Konsum weiterhin positive Wachstumsimpulse ausgehen. Zudem hat der EZB-Rat seine seit Jahren sehr expansive Geldpolitik nochmals spürbar gelockert. Die Notenbankbilanz soll so lange durch Anleihezukäufe ausgeweitet und die negativen Zinsen beibehalten werden, bis die Inflationsprognose anhaltend im Einklang mit dem mittelfristigen Ziel von unter, aber nahe 2% steht. Die Wachstumsrate des realen BIP im Euro-Raum dürfte mit 1,2% im Jahr 2019 deutlich unter dem im Vorjahr erreichten Wert von 1,9% liegen. Damit nähert sie sich dem von der Europäischen Kommission geschätzten Potenzialwachstum von etwa 1,3% von oben an und wird es im Prognosezeitraum voraussichtlich leicht unterschreiten.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2019/2020 Seite 28)

### DEUTSCHE VOLKSWIRTSCHAFT: ABSCHWUNG ERFASST VOR ALLEM DIE INDUSTRIE

Die deutsche Volkswirtschaft befindet sich in einem Abschwung, der vor allem die Industrie erfasst hat. Dort ist die Produktion bereits seit rund anderthalb Jahren rückläufig. Die schwierige Auftragslage und die pessimistischen Geschäftsaussichten lassen keine schnelle Belebung erwarten. Neben den nach wie vor erheblichen internationalen Risiken dürfte die Unsicherheit über Ausmaß und Länge des zyklischen Abschwungs zu einer größeren Zurückhaltung der Unternehmen bei Investitionen und Beschäftigung führen.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2019/2020 Seite 41)

### BINNENWIRTSCHAFT: ROBUST MIT ERSTEN ANZEICHEN FÜR ABSCHWÄCHUNG

Die Binnenwirtschaft erweist sich bislang als robust. Die anhaltend kräftigen Lohnsteigerungen sowie die günstigen Finanzierungsbedingungen stärken die Nachfrage. Von den Bauinvestitionen und vom privaten Konsum dürften weiterhin Wachstumsimpulse ausgehen. Gleiches gilt für den Staatskonsum. Je länger jedoch die Schwäche in der Industrie anhält, desto wahrscheinlicher ist ein Übergreifen auf die Gesamtwirtschaft. Bereits jetzt gibt es erste Anzeichen für eine Abschwächung.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2019/2020 Seite 41)

### WIRTSCHAFTLICHE DYNAMIK: WACHSTUM LEICHT NEGATIV

Bei der Arbeitslosigkeit scheint sich ein Plateau gebildet zu haben und die Zahl gemeldeter Stellen sinkt. Zudem haben sich die Erwartungen der Unternehmen im Dienstleistungsbereich verschlechtert. Im Jahr 2018 wuchs die Wirtschaftsleistung in Deutschland mit 1,5% gemäß Potenzialrate. Zugleich zeigte sich im Jahresverlauf bereits eine deutliche Verlangsamung der wirtschaftlichen Dynamik. Momentan ist das Wachstum sogar leicht negativ und dürfte erst im Jahresverlauf 2020 wieder stärker anziehen. Für 2019 und 2020 erwartet der Sachverständigenrat jahresdurchschnittliche Wachstumsraten des BIP von 0,5% beziehungsweise 0,9%. Korrigiert man um die höhere Anzahl an Arbeitstagen im kommenden Jahr, ergibt sich ein Zuwachs von ebenfalls nur 0,5%. Insbesondere die schwache und zum Teil sogar rückläufige Entwicklung der Ausrüstungsinvestitionen und der Ausfuhren lastet auf dem Wachstum. Vom Konsum sind hingegen weiterhin positive Wachstumsbeiträge zu erwarten.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2019/2020 Seite 41)

### HOHE UNGLEICHHEIT BEIM NETTOVERMÖGEN

Die durchschnittlichen Vermögen liegen in Deutschland im internationalen Vergleich auf einem niedrigen Niveau. Zudem sind die Nettovermögen durch eine hohe Ungleichheit gekennzeichnet, wenngleich diese seit dem Jahr 2007 signifikant zurückgegangen ist und sich wieder auf dem Niveau des Jahres 2002 befindet.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2019/2020 Seite 5)

Quelle:

„Den Strukturwandel meistern“. Jahresgutachten 2019/2020 des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

### WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2019

Der Wohnungsmarkt in Deutschland befindet sich im Spannungsfeld zwischen demographischem Wandel und einem Nachfragegefälle zwischen Großstädten und abgehängten ländlichen Regionen. Die Wohnungswirtschaft reagiert auf den Bedarf – doch eine Entspannung ist vorerst nicht in Sicht.

### BEVÖLKERUNGSZUWACHS LÄSST VOR ALLEM DIE GROSSSTÄDTE WACHSEN

Deutschlands Bevölkerung wächst. Dies erhöht vor allem in Großstädten die Nachfrage nach Wohnungen. Ausschlaggebend für das Wachstum ist die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2018 betrug der Wanderungsgewinn Deutschlands fast 400.000 Personen. Gleichzeitig ist in den vergangenen 17 Jahren die Zahl der Studierenden um mehr als eine Million gestiegen.

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 8)

Von dem Bevölkerungswachstum profitieren jedoch nicht alle Regionen in Deutschland gleichermaßen. Knapp 30% der Kreise und kreisfreien Städte haben zwischen 2010 und 2017 an Einwohnern verloren. Dünnbesiedelte Landkreise abseits der Zentren schrumpfen, während die 66 kreisfreien Großstädte zwischen 2010 und 2017 um insgesamt 1,5 Millionen Einwohner gewachsen sind.

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 8)

### TRENDUMKEHR: ZURÜCK INS UMLAND

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten acht Jahren verändert: von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktsituation.

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 9)

Nachdem jahrelang eine starke Einwohnerwanderung vom Umland in die großen Städte zu beobachten war, lässt sich jüngst eine Trendumkehr feststellen. Wohnungssuchende erweitern ihren Suchradius wieder in Richtung Umland. Es fehlt an Wohnraum und bezahlbaren Mieten in den Großstädten. Auch der in breiten Bevölkerungsschichten wieder aufkeimende Wunsch nach einem Eigenheim mit Garten am Stadtrand oder im Umland spielt eine Rolle.

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 8)

### ES WIRD GEBAUT, ABER ZU WENIG

Der Anteil der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft an der gesamtdeutschen Wertschöpfung betrug 2018 rund 326 Milliarden Euro, ein Wachstum von 1% im Vergleich zum Vorjahr. Mit dem Bevölkerungszuwachs stiegen auch die Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen an, der Anstieg war mit 2,8% jedoch etwas geringer als im Vorjahr (GdW Seite 8). Die GdW-Unternehmen investierten 2018 mit knapp 16,9 Milliarden Euro 13,4% mehr als 2017, mit knapp 7,5 Milliarden Euro erreichten die Neubauinvestitionen sogar ein Rekordhoch. Dennoch stieg die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2018 nur leicht um 2.500 Einheiten auf 287.400 Wohnungen. Die Abschwächung basiert jedoch in erster Linie auf einer schwächeren Bautätigkeit im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser.

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 7 und 8)

Anders sieht es bei Mietwohnungen aus: Im Geschosswohnungsbau wurden fast ein Fünftel mehr Mietwohnungen gebaut. Den Bedarf an Wohnraum in den Städten können diese Zahlen jedoch nicht auffangen. Von den aus Sicht des GdW benötigten 360.000 Wohnungen wurden 2018 nur 80% errichtet. Eine große Lücke ergibt sich bei geförderten Mietwohnungen, hier wurden nur 34% des Bedarfs auch wirklich gebaut.

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 7)

### BESTANDSMIETEN UNTERHALB DER INFLATION, NEUVERMIETUNGEN STARK DARÜBER

Laut GdW sind die Mieten im Bestand 2018 bundesweit im Mittel um 1,6% gestiegen und liegen damit unter der Inflationsrate. 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 5,2% auf durchschnittlich 8,41 EUR/m<sup>2</sup> (GdW Seite 9). Auch das Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft betont, dass sich die mittlere Neuvertragsmiete seit dem dritten Quartal 2017 innerhalb eines Jahres um 3,9% erhöht habe und stellt fest, dass die Mieten erneut stärker gestiegen seien als die allgemeinen Verbraucherpreise. Noch deutlicher sichtbar werde dies in den A-Städten, wo die Steigerungsraten deutlich höher ausgefallen seien als im bundesweiten Mittel.

(Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2019 des Rates der Immobilienweisen Seite 233)

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 9)

### WOHNUNGSWIRTSCHAFT KOMMT DER NACHFRAGE IN STÄDTEN NICHT HINTERHER

Insgesamt ist die Wohnungsnachfrage weiter gestiegen, unterscheidet sich jedoch regional sehr stark. Während strukturschwächere, ländliche Regionen Einwohner verlieren, verzeichnen die A-Städte hingegen weiter steigende Einwohnerzahlen. Das insbesondere in den Wachstumsregionen steigende Preisniveau ist Ausdruck des weiter bestehenden Missverhältnisses zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage (ZIA Seite 233). Das bestätigt auch der GdW und stellt fest, dass in eher peripher gelegenen kleineren Städten sowie ländlichen Kreisen abseits der Ballungsräume die Mieten sehr viel niedriger seien.

(Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2019 des Rates der Immobilienweisen Seite 233)

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 9)

## PREISKAMPF IM UMLAND VERSCHÄRFT SICH

Im Verhältnis von stark nachgefragten Städten und ihrem Umland verschärft sich die Marktanspannung weiter: Aufgrund des vielfach geringeren Miet- und Kaufpreisniveaus ziehen immer mehr Menschen in das mit der Kernstadt funktionell verflochtene Umland. Hier ist das Angebot an Wohnraum und Bauflächen noch größer. Diese Verschiebung führt jedoch dazu, dass die Preisdynamik im Umland teilweise bereits jetzt größer ist als in den Kernstädten selbst.

(Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2019 des Rates der Immobilienweisen Seite 233)

## KOSTENFAKTOR ENERGIE

Gleichzeitig sieht der GdW die Energiepreise als nicht zu unterschätzenden Kostenfaktor und betrachtet die Energieträger langfristig als den größten Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 89% gestiegen, Strompreise sogar um 109% (GdW Seite 9). Vor diesem Hintergrund und durch die Herausforderungen des Klimawandels wird die rasche Entwicklung und Umsetzung energiesparender Maßnahmen eine Schlüsselrolle im Hinblick auf bezahlbaren Wohnraum einnehmen.

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 9)

GdW-Präsident Axel Gedaschko warnt aufgrund der aktuellen Lage in seinem Vorwort zu den „Wohnwirtschaftlichen Daten und Trends 2018/2019“: „Der Wohnungsmangel in Deutschland droht zur Dauersituation zu werden, die Baupipeline ist absolut verstopft. (...) Das ist keine Überraschung, aber ein Alarmsignal für die Zukunft des bezahlbaren Wohnens.“

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 5)

Quellen:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2019 des Rates der Immobilienweisen

## GESCHÄFTSVERLAUF IN DEN EINZELNEN SPARTEN

### MULTIMEDIA

Das Dienstleistungsangebot im Bereich Multimediasversorgung wurde im Jahr 2019 von 175 Auftraggebern in Anspruch genommen. Diese haben die MET beauftragt, einen Bestand von rd. 63.040 Wohnungen gebührenpflichtig an das Breitbandkabelnetz des jeweiligen Signalanbieters anzuschließen oder eine eigene Versorgung mit TV- und Hörfunksignalen zu gewährleisten.

Die MET hat zum 01.06.2015 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.

### WÄRMECONTRACTING

Im Geschäftsbereich Wärmelieferung betreibt die MET 84 Heizungsanlagen zur Versorgung von 4.971 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 in 2019 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. Im Jahr 2019 haben diese ca. 167.000 kWh Strom erzeugt, der gemäß EEG an die jeweiligen Netzbetreiber verkauft wurde.

Aufgrund der weiter fallenden Einspeiseentgelte für Strom aus Photovoltaikanlagen gemäß EEG hat die MET auch in 2019 keine weiteren Photovoltaikanlagen zum Verkauf des erzeugten Stroms in das öffentliche Stromnetz errichtet.

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 (17 WE) konnte in 2019 ca. 99.400 kWh Strom erzeugen, der meistens im Gebäude genutzt wurde.

## MESSDIENST/ ABRECHNUNG VON WASSER UND WÄRME

Im Jahr 2019 wurde die Entwicklung des Geschäftsmodells Selbstabrechnung weiter vorangetrieben, das 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 2019 in ca. 7.900 Wohnungen im Bestand der Unternehmensgruppe ca. 41.200 Messgeräte getauscht, wodurch per Ende 2019 insgesamt 32.600 Wohnungen mit insgesamt 200.930 Messgeräten ausgestattet sind. Dieser Austausch von Geräten wird auch 2020 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 2019 die verbrauchsgerechte Abrechnung für ca. 44.000 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 2019 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 58.000 auszustattenden Wohnungen der Unternehmensgruppe sind Rauchwarnmelder installiert.

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

## VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DES UNTERNEHMENS

### VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2019 und 2018 wie folgt dar:

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 2,7 Mio. EUR erhöht. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf den Anstieg der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände zurückzuführen, hier sind insbesondere die Forderungen gegen verbundene Unternehmen von 7,2 Mio. EUR aufgrund von gestiegenen Cash-Pool Forderungen gegen die Wohnstadt auf 9,5 Mio. EUR angestiegen. Demgegenüber stieg das Sachanlagevermögen insbesondere aufgrund der durchgeführten Investitionen in Messeinrichtungen von 6,5 Mio. EUR im Vorjahr um 0,4 Mio. EUR auf 6,9 Mio. EUR an.

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2019 ist gekennzeichnet durch eine Erhöhung des Eigenkapitals infolge des nicht abgeführten Teilbetrags des Jahresergebnisses von 3,1 Mio. EUR sowie einer Einstellung in die andere Gewinnrücklagen der Gesellschaft in Höhe von 2,7 Mio. EUR. Dadurch wird die Eigenkapitalstruktur der Gesellschaft verbessert. Die Verbindlichkeiten bestehen überwiegend gegenüber der Wohnstadt und betreffen unter anderem die Teil-Gewinnabführung für das abgelaufene Geschäftsjahr.

### FINANZLAGE

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

Die Abführung des im Vorjahr erzielten Jahresüberschusses von 3,9 Mio. EUR ist im Geschäftsjahr 2019 planmäßig erfolgt.

### ERTRAGSLAGE

Das gegenüber dem Vorjahr um -184 TEUR schlechtere Ergebnis nach Steuern ist nach Auffassung der Geschäftsführung vor allem den Geschäftsbereichen Wärmecontracting und Rauchwarnmelder zuzurechnen. Hier verschlechterten sich die Roherträge um insgesamt 0,7 Mio. EUR. Dem gegenüber sind die Roherträge in den Geschäftsfeldern Abrechnungsdienst und Gerätedienst um 0,4 Mio. EUR gestiegen.

Die Umsatzerlöse 2019 sind gegenüber dem Planungsansatz um rd. 5 Prozent - das entspricht rd. 846 TEUR - höher ausgefallen. Grund hierfür waren die Steigerung der Erlöse in den Geschäftsfeldern Wärmecontracting (rd. 353 TEUR), Abrechnungsdienst (rd. 211 TEUR) sowie Multimedia (rd. 192 TEUR). Im Vergleich zum Vorjahr sind die Umsatzerlöse um 0,6 Mio. EUR von 17,9 Mio. EUR auf 18,5 Mio. EUR angestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus erhöhten Gerätemieten, sowie konzern-internen Abrechnungsdienstleistungen.

Der im Vorjahr prognostizierte Überschuss vor Ergebnisabführung von 5 Mio. EUR für 2019 konnte mit 6,4 Mio. EUR übertroffen werden. Die Verbesserung begründet sich im Wesentlichen durch die höheren Erlöse (rd. 846 TEUR) und geringeren Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (rd. 355 TEUR).

### 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.

## RISIKOBERICHT

### BESCHREIBUNG DES RISIKOFRÜHERKENNUNGSSYSTEMS

Die frühzeitige Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung und Kontrolle von Risiken, die sich aus der geschäftlichen Tätigkeit ergeben können obliegt den Sorgfaltspflichten der Geschäftsführung. Diesbezüglich fand die Festlegung einer verbindlichen Aufbau- und Ablauforganisation im Zusammenhang mit dem Risiko- und dem Compliance-Managementsystem 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 potentiellen 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.

Potentielle 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

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 operative Anwendung erfolgt ab dem Jahr 2020.

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. In 2019 ergaben sich aus dieser neuen Rechtslage noch keine erkennbaren Änderungen in der praktischen Handhabung. Über die Chancen und Risiken dieser neuen Rechtslage für die Multimediastruktur in Bestand und Neubau in der Unternehmensgruppe wird in 2019 weiter beraten werden.

## 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 auch in 2019 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. Aufgrund des sich 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 weltweiten Ausbreitung der Pandemie macht es zum jetzigen Zeitpunkt schwierig, die Auswirkungen auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der Unternehmensgruppe zuverlässig einzuschätzen.

## RISIKEN AUS DEN PROJEKTEN

Um den Anforderungen des DigiNetzG bei Modernisierungen und Neubaumaßnahmen im Konzern zu entsprechen, hat die MET ihre Planungs- und Ausführungsrichtlinien auch in 2019 entsprechend überarbeitet, um im Interesse des Konzerns auch zukünftig die Errichtung und Betreiberschaft der netzgebundenen Multimediastruktur in den Liegenschaften des Konzerns verantwortungs- und zukunftsbewusst wahrnehmen zu können.

Insgesamt geht die Geschäftsleitung von keinen bestandsgefährdenden Risiken aus.

## CHANCEN

Die Chancen sind nach Relevanz absteigend gegliedert:

### CHANCEN AUS DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Für 2020 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) innerhalb des Konzerns sowie gegenüber Dritten durch die MET wird weiterhin im Sammelinkasso erfolgen und wird innerhalb der Betriebskosten seitens des Vermieters abgerechnet.

Die MET reagiert hier mit vertikalen Allianzen im Bereich des zunehmend hybriden Kabelempfangs, um auch künftig durch entsprechende Inhalte und für den Endkunden günstigen Tarifen eine weiterhin hohe Akzeptanz zu sichern.

### CHANCEN AUS DEN PROJEKTEN

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

## UMFELD- UND MARKTBEZOGENE CHANCEN

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

## 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.

## PROGNOSEBERICHT

Für das Geschäftsjahr 2020 wird gemäß dem Wirtschaftsplan mit einem Überschuss vor Ergebnisabführung von 5,9 Mio. EUR (Ist 2019: 6,4 Mio. EUR) gerechnet. Die Verschlechterung zum Jahr 2019 begründet sich im Wesentlichen durch gestiegene Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (+ 370,6 TEUR) und höhere Abschreibungen auf Sachanlagen (+ 248,0 TEUR). Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden höhere Aufwendungen aus Geschäftsbesorgung (+ 362,3 TEUR) erwartet.

Kassel, den 14. April 2020

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal



# BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

## AKTIVA

|  | EUR          | Geschäftsjahr<br>EUR | Vorjahr<br>EUR       |
|--|--------------|----------------------|----------------------|
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                 |              |                      |                      |
| <b>I. Sachanlagen</b>                                    |              |                      |                      |
| 1. Bauten auf fremden Grundstücken                       | 23.239,06    |                      | 29.240,46            |
| 2. Technische Anlagen und Maschinen                      | 6.735.810,72 |                      | 6.481.237,81         |
| 3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung    | 13.908,97    |                      | 23.313,72            |
| 4. Anlagen im Bau  | 166.044,41   |                      | 0,00                 |
| 5. Bauvorbereitungskosten                                | 0,00         |                      | 19.737,04            |
|  |              | <b>6.939.003,16</b>  | <b>6.553.529,03</b>  |
| <b>II. Finanzanlagen</b>                                 |              |                      |                      |
| 1. Beteiligungen   | 2.500,00     |                      | 2.500,00             |
|  |              | <b>2.500,00</b>      | <b>2.500,00</b>      |
|  |              | <b>6.941.503,16</b>  | <b>6.556.029,03</b>  |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                 |              |                      |                      |
| <b>I. Vorräte</b>  |              |                      |                      |
| 1. Unfertige Leistungen                                  | 65.603,70    |                      | 52.650,41            |
| 2. Andere Vorräte  | 184.129,46   |                      | 11.996,44            |
|  |              | <b>249.733,16</b>    | <b>64.646,85</b>     |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b> |              |                      |                      |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen            | 27.453,69    |                      | 30.937,09            |
| 2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen         | 9.469.605,60 |                      | 7.184.371,59         |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände                         | 320.573,15   |                      | 505.901,54           |
|  |              | <b>9.817.632,44</b>  | <b>7.721.210,22</b>  |
| <b>III. Kassenbestand</b>                                |              | <b>622,79</b>        | <b>546,80</b>        |
|  |              | <b>10.067.988,39</b> | <b>7.786.403,87</b>  |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                     |              | <b>2.079,17</b>      | <b>614,60</b>        |
|  |              | <b>17.011.570,72</b> | <b>14.343.047,50</b> |

## PASSIVA

|  | EUR          | Geschäftsjahr<br>EUR | Vorjahr<br>EUR       |
|--|--------------|----------------------|----------------------|
| <b>A. Eigenkapital</b>                                 |              |                      |                      |
| <b>I. Gezeichnetes Kapital</b>                         |              | <b>25.564,59</b>     | <b>25.564,59</b>     |
| <b>II. Gewinnrücklage</b>                              |              |                      |                      |
| 1. Satzungsmäßige Rücklage                             | 2.556,46     |                      | 2.556,46             |
| 2. Andere Gewinnrücklagen                              | 7.081.649,00 |                      | 4.407.000,00         |
|  |              | <b>7.084.205,46</b>  | <b>4.409.556,46</b>  |
| <b>III. Jahresüberschuss</b>                           |              | <b>3.089.000,00</b>  | <b>2.674.649,00</b>  |
|  |              | <b>10.198.770,05</b> | <b>7.109.770,05</b>  |
| <b>B. Rückstellungen</b>                               |              |                      |                      |
| 1. Sonstige Rückstellungen                             | 979.308,19   |                      | 988.750,86           |
|  |              | <b>979.308,19</b>    | <b>988.750,86</b>    |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>                            |              |                      |                      |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten        | 91.183,39    |                      | 126.670,15           |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 222.019,12   |                      | 128.124,82           |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 5.516.939,05 |                      | 5.987.899,65         |
| 4. Sonstige Verbindlichkeiten                          | 3.350,92     |                      | 1.831,97             |
|  |              | <b>5.833.492,48</b>  | <b>6.244.526,59</b>  |
|  |              | <b>17.011.570,72</b> | <b>14.343.047,50</b> |

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

|  | Geschäftsjahr<br>EUR | Vorjahr<br>EUR |
|--|----------------------|----------------|
| 1. Umsatzerlöse  | 18.464.759,63        | 17.911.757,56  |
| 2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen                               | 12.953,29            | 21.832,68      |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge   | 73.044,78            | 257.088,36     |
| 4. Aufwendungen für bezogene Leistungen  | 8.803.938,53         | 8.434.746,43   |
| 5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände<br>des Anlagevermögens und Sachanlagen | 1.331.220,55         | 1.121.890,32   |
| 6. Sonstige betriebliche Aufwendungen  | 2.024.855,82         | 2.050.848,04   |
| 7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge  | 4.675,58             | 0,00           |
| 8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen  | 4.630,38             | 8.233,98       |
| 9. Ergebnis nach Steuern   | 6.390.788,00         | 6.574.959,83   |
| 10. Sonstige Steuern   | 248,00               | 248,00         |
| 11. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abgeführte Gewinne                              | 3.301.540,00         | 3.900.062,83   |
| 12. Jahresüberschuss   | 3.089.000,00         | 2.674.649,00   |



# ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

## 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 2019.

## BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten.

### 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 **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.

## 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.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### AKTIVSEITE

#### ANLAGEVERMÖGEN

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist wie folgt dargestellt:

#### ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR ZUM 31. DEZEMBER 2019

|   | Anschaffungs- und Herstellungskosten |                     |                  |                    | 31.12.2019<br>EUR    |
|---|--------------------------------------|---------------------|------------------|--------------------|----------------------|
|   | 01.01.2019<br>EUR                    | Zugänge<br>EUR      | Abgänge<br>EUR   | Umbuchungen<br>EUR |                      |
| <b>I. Sachanlagen</b>                                 |                                      |                     |                  |                    |                      |
| 1. Bauten auf fremden Grundstücken                    | 149.363,72                           | 0,00                | 0,00             | 0,00               | 149.363,72           |
| 2. Technische Anlagen und Maschinen                   | 11.851.054,58                        | 1.552.943,99        | 29.217,82        | 19.737,04          | 13.394.517,79        |
| 3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 59.731,16                            | 555,91              | 0,00             | 0,00               | 60.287,07            |
| 4. Anlagen im Bau                                     | 0,00                                 | 166.044,41          | 0,00             | 0,00               | 166.044,41           |
| 5. Bauvorbereitungskosten                             | 19.737,04                            | 0,00                | 0,00             | -19.737,04         | 0,00                 |
|   | <b>12.079.886,50</b>                 | <b>1.719.544,31</b> | <b>29.217,82</b> | <b>0,00</b>        | <b>13.770.212,99</b> |
| <b>II. Finanzanlagen</b>                              |                                      |                     |                  |                    |                      |
| 1. Beteiligungen                                      | 2.500,00                             | 0,00                | 0,00             | 0,00               | 2.500,00             |
|   | <b>2.500,00</b>                      | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>        | <b>2.500,00</b>      |
|   | <b>12.082.386,50</b>                 | <b>1.719.544,31</b> | <b>29.217,82</b> | <b>0,00</b>        | <b>13.772.712,99</b> |

|  | kumulierte Abschreibungen |                     |                  | Restbuchwerte       |                     |                     |
|--|---------------------------|---------------------|------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|  | 01.01.2019<br>EUR         | Zugänge<br>EUR      | Abgänge<br>EUR   | 31.12.2019<br>EUR   | 31.12.2019<br>EUR   | 31.12.2018<br>EUR   |
|  | 120.123,26                | 6.001,40            | 0,00             | 126.124,66          | 23.239,06           | 29.240,46           |
|  | 5.369.816,77              | 1.315.258,49        | 26.368,19        | 6.658.707,07        | 6.735.810,72        | 6.481.237,81        |
|  | 36.417,44                 | 9.960,66            | 0,00             | 46.378,10           | 13.908,97           | 23.313,72           |
|  | 0,00                      | 0,00                | 0,00             | 0,00                | 166.044,41          | 0,00                |
|  | 0,00                      | 0,00                | 0,00             | 0,00                | 0,00                | 19.737,04           |
|  | <b>5.526.357,47</b>       | <b>1.331.220,55</b> | <b>26.368,19</b> | <b>6.831.209,83</b> | <b>6.939.003,16</b> | <b>6.553.529,03</b> |
|  | 0,00                      | 0,00                | 0,00             | 0,00                | 2.500,00            | 2.500,00            |
|  | <b>0,00</b>               | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>         | <b>2.500,00</b>     | <b>2.500,00</b>     |
|  | <b>5.526.357,47</b>       | <b>1.331.220,55</b> | <b>26.368,19</b> | <b>6.831.209,83</b> | <b>6.941.503,16</b> | <b>6.556.029,03</b> |

## UMLAUFVERMÖGEN

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

### ANGABEN ZU FORDERUNGEN UND SONSTIGEN VERMÖGENSGEGENSTÄNDEN

|   | Bilanzausweis                                | davon  |  |
|---|--|--|--|
|   |  | gegen<br>Gesellschafter                      | gegen<br>Unternehmen<br>mit denen ein<br>Beteiligungsverhältnis<br>besteht |
|   | EUR<br>(Vorjahr)                             | EUR<br>(Vorjahr)                             | EUR<br>(Vorjahr)   |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen    | 27.453,69<br>(30.937,09)                     | 0,00<br>(0,00)                               | 8.153,50<br>(10.960,56)  |
| Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen | 9.469.605,60<br>(7.184.371,59)               | 8.935.253,20<br>(7.172.238,58)               | 0,00<br>(0,00)   |
| Sonstige Vermögensgegenstände                 | 320.573,15<br>(505.901,54)                   | 0,00<br>(0,00)                               | 0,00<br>(0,00)   |
|   | <b>9.817.632,44</b><br><b>(7.721.210,22)</b> | <b>8.935.253,20</b><br><b>(7.172.238,58)</b> | <b>8.153,50</b><br><b>(10.960,56)</b>                                      |

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

## PASSIVSEITE

### EIGENKAPITAL

Als **gezeichnetes Kapital** wird unverändert das Stammkapital ausgewiesen; es beträgt laut Eintragung im Handelsregister 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 4.407.000,00 EUR um 2.674.649,00 EUR auf 7.081.649,00 EUR ergibt sich aus der Einstellung des Jahresüberschusses von 2018 in die anderen Gewinnrücklagen.

### RÜCKSTELLUNGEN

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten wie im Vorjahr im Wesentlichen mit 940 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 (Vorjahr)                                | EUR (Vorjahr)                                | EUR (Vorjahr)                          | EUR (Vorjahr)                          | EUR (Vorjahr)                                |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten        | 91.183,39<br>(126.670,15)                    | 9.642,04<br>(14.207,88)                      | 81.541,35<br>(58.619,38)               | 39.194,09<br>(53.842,89)               | 0,00<br>(0,00)                               |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 222.019,12<br>(128.124,82)                   | 222.019,12<br>(128.124,82)                   | 0,00<br>(0,00)                         | 0,00<br>(0,00)                         | 0,00<br>(0,00)                               |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 5.516.939,05<br>(5.987.899,65)               | 5.516.939,05<br>(5.987.899,65)               | 0,00<br>(0,00)                         | 0,00<br>(0,00)                         | 3.529.987,12<br>(4.149.283,88)               |
| Sonstige Verbindlichkeiten                          | 3.350,92<br>(1.831,97)                       | 3.350,92<br>(1.831,97)                       | 0,00<br>(0,00)                         | 0,00<br>(0,00)                         | 0,00<br>(0,00)                               |
|   | <b>5.833.492,48</b><br><b>(6.244.526,59)</b> | <b>5.751.951,13</b><br><b>(6.132.064,32)</b> | <b>81.541,35</b><br><b>(58.619,38)</b> | <b>39.194,09</b><br><b>(53.842,89)</b> | <b>3.529.987,12</b><br><b>(4.149.283,88)</b> |

#### SICHERUNGSÜBEREIGNUNG

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

## 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 4,8 Mio. EUR (i.V. 4,6 Mio. EUR).

Die im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt erzielten Umsatzerlöse beinhalten hauptsächlich mit 9,7 Mio. EUR (i.V. 9,7 Mio. EUR) Gebührenerträge für Breitbandkabel- und Satellitenservice sowie mit 4,3 Mio. EUR (i.V. 4,1 Mio. EUR) Erlöse aus dem Geschäftsbereich Wärmelieferung und mit 1,9 Mio. EUR (i.V. 1,8 Mio. EUR) Erlöse aus Abrechnungsdienstleistungen.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeiten liegt im Bundesland Hessen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von 73 TEUR betreffen im Wesentlichen Erstattungen von Instandhaltungs- und Montagekosten (60 TEUR; i.V. 0 TEUR) sowie periodenfremde Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen (10 TEUR; i.V. 104 TEUR).

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** betreffen haupt-sächlich Nutzungsgebühren für die Breitbandkabelanschlüsse mit 4,1 Mio. EUR (i.V. 4,2 Mio. EUR), Kosten für Wärmelieferungen 2,4 Mio. EUR (i.V. 1,7 Mio. EUR), Aufwendungen für Abrechnungsdienstleistungen 0,5 Mio. EUR (i.V. 0,7 Mio. EUR), Miete und Wartung für Rauchwarnmelder 1,0 Mio. EUR (i.V. 1,0 Mio. EUR) sowie Kosten der Vertragshandwerker für Instandhaltungsleistungen 0,7 Mio. EUR (i.V. 0,8 Mio. EUR).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten im Wesentlichen das Honorar für die umfassende Geschäftsbesorgung durch die WOHNSTADT in Höhe von 1,9 Mio. EUR (i.V. 1,9 Mio. EUR).

Von den **Zinsen und ähnlichen Erträgen** entfallen 4.675,58 EUR (i.V. 0,00 EUR) auf Erträge aus verbundenen Unternehmen.

## SONSTIGE ANGABEN

### SONSTIGE FINANZIELLEN VERPFLICHTUNGEN

Die finanziellen Verpflichtungen aus abgeschlossenen Kooperationsverträgen mit Signalanbietern für die betriebenen Breitbandkabelnetze, aus Gaslieferungsverträgen im Geschäftsfeld Wärmecontracting, Abrechnungsdienstleistungen sowie für Miete und Wartung für Rauchwarnmelder umfassen 5,9 Mio. EUR und weisen eine Restlaufzeit bis ein Jahr auf.

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

### 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.

### 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 31.12.2019 einbezogen. Der Konzernabschluss der Nassauischen Heimstätte wird im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht.

### 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.

## GESCHÄFTSFÜHRUNG

### Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer

**Unternehmensbereiche:** Finanzen und Rechnungswesen, Immobilienservices, Personal, IT und Recht, Konzernservices

**Kompetenzcenter:** Unternehmensentwicklung (bis 30.09.2019), Organisation (ab 01.10.2019), Portfolio- und Mietenmanagement

**Stabsbereiche:** Innenrevision und Risikomanagement (bis 30.09.2019), Nachhaltigkeitsmanagement (ab 01.10.2019), Referent des leitenden Geschäftsführers (ab 01.10.2019)

### Dr. Constantin Westphal, Geschäftsführer

Regionalcenter Frankfurt, Regionalcenter Kassel, Regionalcenter Offenbach, Regionalcenter Wiesbaden

**Unternehmensbereich:** Akquisition; Projektentwicklung & Vertrieb

**Kompetenzcenter:** Sozialmanagement und Marketing, Zentraler Vermietungsservice (ab 01.06.2019)

**Stabsbereich:** Koordination Immobilienmanagement (ab 01.10.2019), Referent des Geschäftsführers Immobilienmanagement

**Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin**

**Unternehmensbereiche:** Modernisierung / Großinstandhaltung, Neubau, Stadtentwicklung

**Kompetenzcenter:** Einkauf und Vertragsmanagement

**Stabsbereich:** Qualitätssicherung im Bauen (ab 01.04.2019 – 31.07.2019),

Technisches Qualitätsmanagement (01.08.2019), Referent der technischen Geschäftsführerin (bis 31.07.2019)

**GESAMTBEZÜGE DER GESCHÄFTSFÜHRUNG**

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

**ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG**

Aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrags wird für das Jahr 2019 ein Betrag in der Höhe von 3.301.540,00 EUR an die Gesellschafterin abgeführt.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Jahres 2019 in Höhe von 3.089.000,00 EUR zur Verbesserung der Eigenkapitalstruktur in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

**NACHTRAGSBERICHT**

Am 30. Januar 2020 hat die Weltgesundheitsorganisation WHO den internationalen Gesundheitsnotstand aufgrund des Ausbruchs des Coronavirus ausgerufen. Seit dem 11. März 2020 stuft die WHO die Verbreitung des Coronavirus nunmehr als Pandemie ein. Der weitere Verlauf der Ausbreitung des Coronavirus und Folgen auf den Geschäftsverlauf der Gesellschaft wird laufend überwacht. Die Gesellschaft geht auf Grundlage der jüngsten Entwicklungen davon aus, dass sie durch die zunehmende Ausbreitung des Coronavirus und die notwendigen Eindämmungsmaßnahmen im Vergleich zum Gesamtmarkt weniger stark betroffen sein wird.

Kassel, den 14. April 2020

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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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, 27. April 2020

Mazars GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Jörg Maas  
Wirtschaftsprüfer

Patrick Riedel  
Wirtschaftsprüfer



# LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

## 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, 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 derzeitigen Alleingesellschafterin Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag.

## WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### GESAMTWIRTSCHAFT IN DEUTSCHLAND

#### KONJUNKTURELLE LAGE 2019

Die Wachstumsdynamik der Weltwirtschaft hat merklich nachgelassen, insbesondere bei den fortgeschrittenen Volkswirtschaften. Doch auch in den Schwellenländern hat sich das Wachstum verlangsamt. Der Welthandel ist zurückgegangen, das verarbeitende Gewerbe hat sich besonders schwach entwickelt. Konjunkturelle und strukturelle Faktoren dürften hierzu beigetragen haben. Für 2019/20 wird nur ein relativ verhaltenes Wachstum der Weltwirtschaft erwartet. Vermutlich werden Handelskonflikte und die daraus resultierende Unsicherheit weiter belastend wirken.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2019/2020 Seite 12)

#### EURO-RAUM: WENIGER INVESTITIONEN UND EXPORTE

Im Euro-Raum setzte sich die verhaltene konjunkturelle Dynamik aus dem Vorjahr in der ersten Jahreshälfte 2019 fort. Dazu trug insbesondere die schwächere Entwicklung der Investitionen und der Exporte bei. Angesichts der bislang positiven Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt dürften hingegen vom privaten Konsum weiterhin positive Wachstumsimpulse ausgehen. Zudem hat der EZB-Rat seine seit Jahren sehr expansive Geldpolitik nochmals spürbar gelockert. Die Notenbankbilanz soll so lange durch Anleihezukäufe ausgeweitet und die negativen Zinsen beibehalten werden, bis die Inflationsprognose anhaltend im Einklang mit dem mittelfristigen Ziel von unter, aber nahe 2% steht. Die Wachstumsrate des realen BIP im Euro-Raum dürfte mit 1,2% im Jahr 2019 deutlich unter dem im Vorjahr erreichten Wert von 1,9% liegen. Damit nähert sie sich dem von der Europäischen Kommission geschätzten Potenzialwachstum von etwa 1,3% von oben an und wird es im Prognosezeitraum voraussichtlich leicht unterschreiten.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2019/2020 Seite 28)

#### DEUTSCHE VOLKSWIRTSCHAFT: ABSCHWUNG ERFASST VOR ALLEM DIE INDUSTRIE

Die deutsche Volkswirtschaft befindet sich in einem Abschwung, der vor allem die Industrie erfasst hat. Dort ist die Produktion bereits seit rund anderthalb Jahren rückläufig. Die schwierige Auftragslage und die pessimistischen Geschäftsaussichten lassen keine schnelle Belebung erwarten. Neben den nach wie vor erheblichen internationalen Risiken dürfte die Unsicherheit über Ausmaß und Länge des zyklischen Abschwungs zu einer größeren Zurückhaltung der Unternehmen bei Investitionen und Beschäftigung führen.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2019/2020 Seite 41)

### **BINNENWIRTSCHAFT: ROBUST MIT ERSTEN ANZEICHEN FÜR ABSCHWÄCHUNG**

Die Binnenwirtschaft erweist sich bislang als robust. Die anhaltend kräftigen Lohnsteigerungen sowie die günstigen Finanzierungsbedingungen stärken die Nachfrage. Von den Bauinvestitionen und vom privaten Konsum dürften weiterhin Wachstumsimpulse ausgehen. Gleiches gilt für den Staatskonsum. Je länger jedoch die Schwäche in der Industrie anhält, desto wahrscheinlicher ist ein Übergreifen auf die Gesamtwirtschaft. Bereits jetzt gibt es erste Anzeichen für eine Abschwächung.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2019/2020 Seite 41)

### **WIRTSCHAFTLICHE DYNAMIK: WACHSTUM LEICHT NEGATIV**

Bei der Arbeitslosigkeit scheint sich ein Plateau gebildet zu haben und die Zahl gemeldeter Stellen sinkt. Zudem haben sich die Erwartungen der Unternehmen im Dienstleistungsbereich verschlechtert. Im Jahr 2018 wuchs die Wirtschaftsleistung in Deutschland mit 1,5% gemäß Potenzialrate. Zugleich zeigte sich im Jahresverlauf bereits eine deutliche Verlangsamung der wirtschaftlichen Dynamik. Momentan ist das Wachstum sogar leicht negativ und dürfte erst im Jahresverlauf 2020 wieder stärker anziehen. Für 2019 und 2020 erwartet der Sachverständigenrat jahresdurchschnittliche Wachstumsraten des BIP von 0,5% beziehungsweise 0,9%. Korrigiert man um die höhere Anzahl an Arbeitstagen im kommenden Jahr, ergibt sich ein Zuwachs von ebenfalls nur 0,5%. Insbesondere die schwache und zum Teil sogar rückläufige Entwicklung der Ausrüstungsinvestitionen und der Ausfuhren lastet auf dem Wachstum. Vom Konsum sind hingegen weiterhin positive Wachstumsbeiträge zu erwarten.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2019/2020 Seite 41)

### **HOHE UNGLEICHHEIT BEIM NETTOVERMÖGEN**

Die durchschnittlichen Vermögen liegen in Deutschland im internationalen Vergleich auf einem niedrigen Niveau. Zudem sind die Nettovermögen durch eine hohe Ungleichheit gekennzeichnet, wenngleich diese seit dem Jahr 2007 signifikant zurückgegangen ist und sich wieder auf dem Niveau des Jahres 2002 befindet.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2019/2020 Seite 5)

Quelle:

„Den Strukturwandel meistern“. Jahresgutachten 2019/2020 des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

### **WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2019**

Der Wohnungsmarkt in Deutschland befindet sich im Spannungsfeld zwischen demographischem Wandel und einem Nachfragegefälle zwischen Großstädten und abgehängten ländlichen Regionen. Die Wohnungswirtschaft reagiert auf den Bedarf – doch eine Entspannung ist vorerst nicht in Sicht.

### **BEVÖLKERUNGSZUWACHS LÄSST VOR ALLEM DIE GROSSSTÄDTE WACHSEN**

Deutschlands Bevölkerung wächst. Dies erhöht vor allem in Großstädten die Nachfrage nach Wohnungen. Ausschlaggebend für das Wachstum ist die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2018 betrug der Wanderungsgewinn Deutschlands fast 400.000 Personen. Gleichzeitig ist in den vergangenen 17 Jahren die Zahl der Studierenden um mehr als eine Million gestiegen.

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 8)

Von dem Bevölkerungswachstum profitieren jedoch nicht alle Regionen in Deutschland gleichermaßen. Knapp 30% der Kreise und kreisfreien Städte haben zwischen 2010 und 2017 an Einwohnern verloren. Dünnbesiedelte Landkreise abseits der Zentren schrumpfen, während die 66 kreisfreien Großstädte zwischen 2010 und 2017 um insgesamt 1,5 Millionen Einwohner gewachsen sind.

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 8)

### **TRENDUMKEHR: ZURÜCK INS UMLAND**

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten acht Jahren verändert: von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktsituation.

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 9)

Nachdem jahrelang eine starke Einwohnerwanderung vom Umland in die großen Städte zu beobachten war, lässt sich jüngst eine Trendumkehr feststellen. Wohnungssuchende erweitern ihren Suchradius

wieder in Richtung Umland. Es fehlt an Wohnraum und bezahlbaren Mieten in den Großstädten. Auch der in breiten Bevölkerungsschichten wieder aufkeimende Wunsch nach einem Eigenheim mit Garten am Stadtrand oder im Umland spielt eine Rolle.

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 8)

### ES WIRD GEBAUT, ABER ZU WENIG

Der Anteil der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft an der gesamtdeutschen Wertschöpfung betrug 2018 rund 326 Milliarden Euro, ein Wachstum von 1% im Vergleich zum Vorjahr. Mit dem Bevölkerungszuwachs stiegen auch die Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen an, der Anstieg war mit 2,8% jedoch etwas geringer als im Vorjahr.

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 8)

Die GdW-Unternehmen investierten 2018 mit knapp 16,9 Milliarden Euro 13,4% mehr als 2017, mit knapp 7,5 Milliarden Euro erreichten die Neubauinvestitionen sogar ein Rekordhoch. Dennoch stieg die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2018 nur leicht um 2.500 Einheiten auf 287.400 Wohnungen. Die Abschwächung basiert jedoch in erster Linie auf einer schwächeren Bautätigkeit im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser.

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 7)

Anders sieht es bei Mietwohnungen aus: Im Geschosswohnungsbau wurden fast ein Fünftel mehr Mietwohnungen gebaut. Den Bedarf an Wohnraum in den Städten können diese Zahlen jedoch nicht auffangen. Von den aus Sicht des GdW benötigten 360.000 Wohnungen wurden 2018 nur 80% errichtet. Eine große Lücke ergibt sich bei geförderten Mietwohnungen, hier wurden nur 34% des Bedarfs auch wirklich gebaut.

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 7)

### BESTANDSMIETEN UNTERHALB DER INFLATION, NEUVERMIETUNGEN STARK DARÜBER

Laut GdW sind die Mieten im Bestand 2018 bundesweit im Mittel um 1,6% gestiegen und liegen damit unter der Inflationsrate. 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 5,2% auf durchschnittlich 8,41 EUR/m<sup>2</sup> (GdW Seite 9). Auch das Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft betont, dass sich die mittlere Neuvertragsmiete seit dem dritten Quartal 2017 innerhalb eines Jahres um 3,9% erhöht habe und stellt fest, dass die Mieten erneut stärker gestiegen seien als die allgemeinen Verbraucherpreise. Noch deutlicher sichtbar werde dies in den A-Städten, wo die Steigerungsraten deutlich höher ausgefallen seien als im bundesweiten Mittel.

(Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2019 des Rates der Immobilienweisen Seite 233)  
(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 9)

### WOHNUNGSWIRTSCHAFT KOMMT DER NACHFRAGE IN STÄDTEN NICHT HINTERHER

Insgesamt ist die Wohnungsnachfrage weiter gestiegen, unterscheidet sich jedoch regional sehr stark. Während strukturschwächere, ländliche Regionen Einwohner verlieren, verzeichnen die A-Städte hingegen weiter steigende Einwohnerzahlen. Das insbesondere in den Wachstumsregionen steigende Preisniveau ist Ausdruck des weiter bestehenden Missverhältnisses zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage (ZIA Seite 233). Das bestätigt auch der GdW und stellt fest, dass in eher peripher gelegenen kleineren Städten sowie ländlichen Kreisen abseits der Ballungsräume die Mieten sehr viel niedriger seien.

(Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2019 des Rates der Immobilienweisen Seite 233)  
(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 9)

### PREISKAMPF IM UMLAND VERSCHÄRFT SICH

Im Verhältnis von stark nachgefragten Städten und ihrem Umland verschärft sich die Marktanspannung weiter: Aufgrund des vielfach geringeren Miet- und Kaufpreisniveaus ziehen immer mehr Menschen in das mit der Kernstadt funktionell verflochtene Umland. Hier ist das Angebot an Wohnraum und Bauflächen noch größer. Diese Verschiebung führt jedoch dazu, dass die Preisdynamik im Umland teilweise bereits jetzt größer ist als in den Kernstädten selbst.

(Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2019 des Rates der Immobilienweisen Seite 233)

## KOSTENFAKTOR ENERGIE

Gleichzeitig sieht der GdW die Energiepreise als nicht zu unterschätzenden Kostenfaktor und betrachtet die Energieträger langfristig als den größten Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 89 % gestiegen, Strompreise sogar um 109 % (GdW Seite 9). Vor diesem Hintergrund und durch die Herausforderungen des Klimawandels wird die rasche Entwicklung und Umsetzung energiesparender Maßnahmen eine Schlüsselrolle im Hinblick auf bezahlbaren Wohnraum einnehmen.

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 9)

GdW-Präsident Axel Gedaschko warnt aufgrund der aktuellen Lage in seinem Vorwort zu den „Wohnwirtschaftlichen Daten und Trends 2018/2019“: „Der Wohnungsmangel in Deutschland droht zur Dauersituation zu werden, die Baupipeline ist absolut verstopft. (...) Das ist keine Überraschung, aber ein Alarmsignal für die Zukunft des bezahlbaren Wohnens.“

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 5)

Quellen:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2019 des Rates der Immobilienweisen

## GESCHÄFTSVERLAUF

In 2019 wurden 15 Flächen finalisiert weiterhin wurde ein Interessenbekundungsverfahren durchgeführt, bei dem 8 Kommunen mit insgesamt 12 Flächen ihr Interesse an den Gesellschaftsanteilen der BOH bekundet haben. Diese Bewerbungen sind über einen Magistratsbeschluss abgesichert und als verbindlich anzusehen. Aufgrund der in 2019 abgeschlossenen Projekte konnten die Umsatzerlöse von 132,6 TEUR auf 451,1 TEUR erhöht werden. Damit ist auch der Verlust aus dem Vorjahr in Höhe von 57,5 TEUR in einen Gewinn in Höhe von 2,1 TEUR umgeschlagen. Der Geschäftsverlauf ist dementsprechend als positiv anzusehen.

## 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.

## VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DES UNTERNEHMENS

### VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich in der Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2018 und 2019 wie folgt dar:

Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 46,3 TEUR erhöht. Die Erhöhung des Umlaufvermögens resultiert aus Zugängen bei den Forderungen gegen verbundenen Unternehmen, hier Forderungen aus Cash-Pooling mit der Gesellschafterin Nassauische Heimstätte von 74,1 TEUR, denen ein Rückgang bei den unfertigen Leistungen von 27,8 TEUR aufgrund von abgeschlossenen Projekten in 2019 entgegensteht.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen mit 8,0 TEUR die Prüfungskosten für den Jahresabschluss sowie Rückstellungen für die Steuerberatung in Höhe von 8,8 TEUR. Bei den Verbindlichkeiten werden erhaltene Anzahlungen von 280,1 TEUR, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von 0,6 TEUR sowie sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 12,6 TEUR ausgewiesen. Die erhaltenen Anzahlungen haben sich im Geschäftsjahr um 39,7 TEUR von 240,4 TEUR auf 280,1 TEUR erhöht.

## FINANZLAGE

Die Kapitalstruktur zum 31.12.2019 ist von einem positiven Jahresergebnis geprägt. Die Zunahme der Rückstellungen resultiert im Wesentlichen durch den Anstieg der Rückstellungen für Steuerberatungskosten von 280,1 TEUR und die sonstigen Verbindlichkeiten von 12,6 TEUR gekennzeichnet, denen die Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen von 12,5 TEUR entgegenstehen.

Am Ende des Geschäftsjahres beträgt die Fremdkapitalquote 70,4%. Die Eigenkapitalquote beträgt 29,6% und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr von 32,5% reduziert.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG:

Der Liquiditätsbestand (inkl. Cash-Pooling) hat sich im Geschäftsjahr um 86 TEUR auf 272 TEUR erhöht. Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelzufluss von 87 TEUR (i. V. 18 TEUR). Die Zunahme resultiert im Wesentlichen durch die Zunahme der erhaltenen Anzahlungen sowie des Cash-Pooling von 113,9 TEUR. Diesen stehen im Wesentlichen die Reduzierung um 27,8 TEUR der unfertigen Leistungen von 185,4 TEUR auf 157,6 TEUR entgegen. 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. 749,6 TEUR geringeren Umsatzerlöse entstanden durch nicht realisierte Umsatzerlöse bei der Grundstücksentwicklung und den Machbarkeitsstudien. Gegenüber dem Vorjahr sind die Umsatzerlöse von 132,6 TEUR auf 451,1 TEUR angestiegen.

Der gegenüber der Planung um rd. 17,3 TEUR geringere Aufwand für bezogene Leistungen steht in Zusammenhang zu den niedrigeren als geplanten Umsatzerlösen. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Aufwendungen für bezogene Leistungen um 3,2 TEUR gesunken.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr um 48,1 TEUR von 318,5 TEUR auf 366,6 TEUR angestiegen, was im Wesentlichen auf um 47,2 TEUR erhöhte Aufwendungen im Zusammenhang mit der Geschäftsbesorgung durch die Nassauische Heimstätte zurückzuführen ist.

Aufgrund der in 2019 gesteigerten Umsatzerlöse konnte durch die Gesellschaft ein Jahresüberschuss in Höhe von 2,1 TEUR (i. V. Jahresfehlbetrag 57,5 TEUR) erzielt werden. Der Jahresüberschuss liegt jedoch aufgrund der Planunterschreitung bei den Umsatzerlösen um 24,9 TEUR unter dem im Vorjahr geplanten Jahresüberschuss von 27 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 2019 wurden die Vorgaben der Wirtschaftsplanung erreicht. Zwar konnte die BOH in der Phase II noch keine Erlöse erzielen, jedoch war die Phase I so erfolgreich und hat die nicht realisierten Erlöse der Phase II kompensiert. Der Vergleich der Prognosen der finanziellen Leistungsindikatoren mit der tatsächlichen Entwicklung im Geschäftsjahr 2019, stellen wir in unseren Erläuterungen zur Ertragslage dar.

## RISIKOBERICHT

Die frühzeitige Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung und Kontrolle von Risiken, die sich aus der geschäftlichen Tätigkeit ergeben können obliegt den Sorgfaltspflichten der Geschäftsführung. Diesbezüglich fand die Festlegung einer verbindlichen Aufbau- und Ablauforganisation im Zusammenhang mit dem Risiko- und dem 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 potentiellen 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.

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

## RISIKEN

Wichtige Risiken der Gesellschaft sind:

Die Rolle der BOH wird von konkurrierenden Marktteilnehmern in Frage gestellt. Eine rechtliche Prüfung läuft. Eine mögliche Klage Dritter gegen den Betrauungsakt des Landes Hessen würde evtl. zur Überprüfung des Betrauungsaktes durch die Europäische Kommission führen. Der Erfolg einer solchen Klage könnte dazu führen, dass das Modell BOH einer Modifikation unterzogen werden muss.

Durch die Beteiligung des Landes Hessen in den Gesprächen wird derzeit versucht, die Abwendung eines Rechtsstreits zu ermöglichen.

Aufgrund des sich 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 weltweiten Ausbreitung der Pandemie macht es zum jetzigen Zeitpunkt schwierig, die Auswirkungen auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der Unternehmensgruppe zuverlässig einzuschätzen.

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

## CHANCEN

Wichtige Chancen sind:

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 (Phase I) und Gebietsentwicklungen (Phase II) auch künftig nachgefragt werden.

Durch den geplanten Start der Gebietsentwicklungen (Phase II) in 2020 ist mit steigenden Umsätzen in der BOH zu rechnen.

## 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. Es wurden messbare Ziele, insbesondere im Bereich Klimaschutz ergänzt sowie ein konkreter Maßnahmenplan für drei Jahre entwickelt. Die Nachhaltigkeitsstrategie wurde zudem in die Unternehmensstrategie 2018+ integriert.

Im Jahr 2015 wurde das Nachhaltigkeitsmanagement implementiert. Es wurde 2018 mit einem Handlungsfeldmodell ergänzt. Durch das Managementsystem wird konzernweite die Bearbeitung und Integration in die Führungsstrukturen gewährleistet. Diese bestehen aus dem übergeordneten Aufsichtsrat, der operativ verantwortlichen Geschäftsführung samt der zweiten Führungsebene und den speziellen Beratungseinheiten. Die Gesamtverantwortung für eine nachhaltige Unternehmensführung liegt bei der Geschäftsführung. Der Nachhaltigkeitsbeauftragte koordiniert die Aktivitäten zur Nachhaltigkeit in der Unternehmensgruppe und leitet die Lenkungsgruppe zu Nachhaltigkeitsthemen, die sich aus Vertretern verschiedener Unternehmensbereiche zusammensetzt.

Am 17. September 2019 hat die Geschäftsführung der Unternehmensgruppe im Rahmen einer Landespressekonferenz zusammen mit Staatsministerin Priska Hinz (Hessische Umweltministerin) und Staatsminister Tarek Al-Wazir (Hessischer Wirtschafts- und Energieminister) eine Zielvereinbarung zur Klimaneutralität bis 2050 unterzeichnet. Ziel ist die Einhaltung des kleiner-2-Grad-Ziels. Das Land sichert dem Unternehmen Unterstützung bei der wirtschaftlich- und sozialverträglichen Umsetzung zu.

Auf der ExpoReal hat die Unternehmensgruppe gemeinsam mit dem GdW-Präsident Axel Gedaschko eine Branchen-Initiative zur Klimaneutralität angestoßen – die Initiative Wohnen.2050 ([www.iw2050.de](http://www.iw2050.de)). Bis Ende Januar haben sich bereits deutschlandweit 24 Wohnungsunternehmen, der Spitzenverband GdW, der VdW Südwest und der VdW NW sowie die Branchenhochschule EBZ als Partner zusammengefunden. Unter den Partnern sind sechs der zehn größten Wohnungsunternehmen. Das Bündnis vertritt somit über eine Millionen Wohneinheiten, die bis 2050 klimaneutral entwickelt werden sollen.

Aus diesen Anlässen heraus und aufgrund der insgesamt stetig weiterwachsenden Bedeutung der Handlungsfelder der Nachhaltigkeit wurde zum 1. Januar 2020 im Konzern ein Kompetenzzentrum Nachhaltigkeitsmanagement eingerichtet. Dieses führt die bisherigen Aufgaben des Nachhaltigkeitsmanagements weiter, trägt die Entwicklung der Brancheninitiative und übernimmt perspektivisch weitere Aufgaben der nachhaltigen Konzernentwicklung.

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.

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 Wohnge-sundheit unter Kostengesichtspunkten beim Bauen für die Zukunft und im Betrieb voran getrieben.

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

## PROGNOSEBERICHT

Für das Geschäftsjahr 2020 plant die Bauland-Offensive Hessen mit Umsatzerlösen von 809 TEUR. Den Erlösen stehen Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen von 47 TEUR, Zinsaufwendungen von 1 TEUR sowie sonstige betriebliche Aufwendungen von 737 TEUR entgegen.

Gemäß aktueller Planung wird für das Geschäftsjahr 2020 ein Jahresüberschuss von 24 TEUR veranschlagt. Beeinträchtigungen der künftigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft sind derzeit nicht erkennbar. Es wird eine leicht erhöhte Eigenkapitalquote erwartet.

Frankfurt am Main, den 14. April 2020

Bauland-Offensive Hessen GmbH

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

# BILANZ ZUM 31.12.2019

## AKTIVA

|  | EUR        | Geschäftsjahr<br>EUR | Vorjahr<br>EUR    |
|--|------------|----------------------|-------------------|
| <b>A. Umlaufvermögen</b>                                 |            |                      |                   |
| <b>I. Vorräte</b>  |            |                      |                   |
| 1. Unfertige Leistungen                                  | 162.615,00 |                      | 185.366,00        |
|  |            | <b>162.615,00</b>    | <b>185.366,00</b> |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b> |            |                      |                   |
| 1. Forderungen aus Betreuungstätigkeit                   | 8.900,00   |                      | 8.900,00          |
| 2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen         | 74.121,14  |                      | 0,00              |
|  |            | <b>83.021,14</b>     | <b>8.900,00</b>   |
| <b>III. Guthaben bei Kreditinstituten</b>                |            | <b>199.937,50</b>    | <b>200.000,00</b> |
|  |            | <b>445.573,64</b>    | <b>394.266,00</b> |
|  |            | <b>445.573,64</b>    | <b>394.266,00</b> |

## PASSIVA

|  | EUR        | Geschäftsjahr<br>EUR | Vorjahr<br>EUR |
|--|------------|----------------------|----------------|
| <b>A. Eigenkapital</b>                                 |            |                      |                |
| I. Gezeichnetes Kapital                                |            | 200.000,00           | 200.000,00     |
| II. Verlustvortrag                                     |            | -71.700,11           | -14.222,16     |
| III. Jahresüberschuss/-fehlbetrag                      |            | 2.140,93             | -57.477,95     |
|  |            | 130.440,82           | 128.299,89     |
| <b>B. Rückstellungen</b>                               |            |                      |                |
| 1. Sonstige Rückstellungen                             | 21.800,00  |                      | 12.500,00      |
|  |            | 21.800,00            | 12.500,00      |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>                            |            |                      |                |
| 1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen              | 280.113,32 |                      | 240.369,00     |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 626,22     |                      | 548,81         |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 12.593,28  |                      | 12.548,30      |
|  |            | 293.332,82           | 253.466,11     |
|  |            | 445.573,64           | 394.266,00     |

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

|   | EUR | Geschäftsjahr<br>EUR | Vorjahr<br>EUR |
|---|-----|----------------------|----------------|
| 1. Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit                       |     | 451.051,20           | 132.606,34     |
| 2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Erzeugnissen |     | -22.751,00           | 185.366,00     |
| 3. Aufwendungen für bezogene Leistungen                           |     | 57.736,00            | 54.719,70      |
| 4. Sonstige betriebliche Aufwendungen                             |     | 366.632,49           | 318.453,94     |
| 5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                           |     | 7,34                 | 0,00           |
| 6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen                               |     | 215,64               | 882,42         |
| 7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag                           |     | 1.582,48             | 1.394,23       |
| 8. Ergebnis nach Steuern  |     | 2.140,93             | -57.477,95     |
| 9. Jahresüberschuss   |     | 2.140,93             | -57.477,95     |



# ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

## ALLGEMEINE ANGABEN

Die Bauland-Offensive Hessen Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 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 2019.

## 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.

## ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ

### AKTIVSEITE

#### UMLAUFVERMÖGEN

Die **unfertigen Leistungen** enthalten noch nicht abgerechnete Betreuungsaufträge in Höhe von 162.615,00 EUR (i.V. 185.366,00 EUR) gegenüber Städten und Gemeinden.

Die **Forderungen aus Betreuungstätigkeit** in Höhe von 8.900,00 EUR (i.V. 8.900,00 EUR) bestehen wie im Vorjahr aus abgerechneten Honoraren gegenüber betreuten Städten und Gemeinden.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** in Höhe von 74.121,14 EUR betreffen ausschließlich Forderungen aus Cash-Pooling gegen die Gesellschafterin.

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

### PASSIVSEITE

#### EIGENKAPITAL

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

#### RÜCKSTELLUNGEN

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

#### VERBINDLICHKEITEN

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Betreuungsaufträge in Höhe von 280.113,32 EUR (i.V. 240.369,00 EUR).

Die **Verbindlichkeit gegenüber verbundenen Unternehmen** in Höhe von 12.593,28 EUR (i.V. 12.548,30 EUR) besteht gegenüber der Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsgesellschaft Hessen GmbH, Kassel.

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

## 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 451.051,20 EUR (i.V. 132.606,34 EUR) und beschränken sich daher regional auf das Bundesland Hessen.

Die Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen in Höhe von 22.751,00 EUR (i.V. Erhöhung um 185.366,00 EUR) resultiert aus dem niedrigeren Bestand an unfertigen Betreuungsaufträgen.

Die **Aufwendungen für bezogene Leistungen** betreffen Honorare von Fremdarchitekten in Höhe von 57.736,00 EUR (i.V. 54.719,70 EUR).

Die sonstigen **betrieblichen Aufwendungen** betreffen im Wesentlichen mit 349.200,25 EUR (i.V. 301.964,13 EUR) Geschäftsbesorgungskosten aus dem Vertrag mit der Muttergesellschaft Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH sowie die Zuführung zur Rückstellung für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses und die Erstellung der Steuererklärung in Höhe von 15.129,11 EUR (i.V. 13.980,00 EUR).

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

## SONSTIGE ANGABEN

### 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.

### KONZERNVERHÄLTNISSE

Alleingesellschafterin 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.

### PRÜFUNGS- UND BERATUNGSGEBÜHREN

Die im Aufwand des Geschäftsjahres 2019 erfassten Honorare des Abschlussprüfers betragen für die Abschlussprüfung 8.000,00 EUR.

### MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

**TAREK AL-WAZIR** (seit 01.04.2019)

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

**PRISKA HINZ** (bis 08.03.2019)

Vorsitzende, Staatsministerin, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 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

**JAN SCHNEIDER**

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

## MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

### Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer

**Unternehmensbereiche:** Finanzen und Rechnungswesen, Immobilienservices, Personal, IT und Recht, Konzernservices

**Kompetenzcenter:** Unternehmensentwicklung (bis 30.09.2019), Organisation (ab 01.10.2019), Portfolio- und Mietenmanagement

**Stabsbereiche:** Innenrevision und Risikomanagement (bis 30.09.2019), Nachhaltigkeitsmanagement (ab 01.10.2019), Referent des leitenden Geschäftsführers (ab 01.10.2019)

### Dr. Constantin Westphal, Geschäftsführer

Regionalcenter Frankfurt, Regionalcenter Kassel, Regionalcenter Offenbach, Regionalcenter Wiesbaden

**Unternehmensbereich:** Akquisition; Projektentwicklung & Vertrieb

**Kompetenzcenter:** Sozialmanagement und Marketing, Zentraler Vermietungsservice (ab 01.06.2019)

**Stabsbereich:** Koordination Immobilienmanagement (ab 01.10.2019), Referent des Geschäftsführers Immobilienmanagement

### Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin

**Unternehmensbereiche:** Modernisierung / Grobinstandhaltung, Neubau, Stadtentwicklung

**Kompetenzcenter:** Einkauf und Vertragsmanagement

**Stabsbereich:** Qualitätssicherung im Bauen (ab 01.04.2019 – 31.07.2019), Technisches Qualitätsmanagement (01.08.2019), Referent der technischen Geschäftsführerin (bis 31.07.2019)

## GESAMTBEZÜGE DES AUFSICHTSRATES UND DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die Sitzungsgelder des Aufsichtsrates betragen 1.360,00 EUR.

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

## ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Jahres 2019 in Höhe von 2.140,93 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

## NACHTRAGSBERICHT

Am 30. Januar 2020 hat die Weltgesundheitsorganisation WHO den internationalen Gesundheitsnotstand aufgrund des Ausbruchs des Coronavirus ausgerufen. Seit dem 11. März 2020 stuft die WHO die Verbreitung des Coronavirus nunmehr als Pandemie ein. Der weitere Verlauf der Ausbreitung des Coronavirus und Folgen auf den Geschäftsverlauf der Gesellschaft wird laufend überwacht. Die Gesellschaft geht auf Grundlage der jüngsten Entwicklungen davon aus, dass sie durch die zunehmende Ausbreitung des Coronavirus und die notwendigen Eindämmungsmaßnahmen im Vergleich zum Gesamtmarkt weniger stark betroffen sein wird.

Frankfurt, den 14. April 2020

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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

## GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

## VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze

ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – 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, 27. April 2020

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 2019 kam der Aufsichtsrat zu vier Sitzungen zusammen. Außerdem fanden zwei Gesellschafterversammlungen statt.

Herr Stadtrat Jan Schneider hat an einer Sitzung in vollem Umfang teilgenommen, an drei Sitzungen gar nicht.

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

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2019 geleistete Arbeit.

gez. Staatsminister Al-Wazir  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Frankfurt am Main, den 17.06.2020

# KONZERN-LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

## GRUNDLAGEN DES KONZERNES

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 57.561 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.

## WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### GESAMTWIRTSCHAFT IN DEUTSCHLAND

#### KONJUNKTURELLE LAGE 2019

Die Wachstumsdynamik der Weltwirtschaft hat merklich nachgelassen, insbesondere bei den fortgeschrittenen Volkswirtschaften. Doch auch in den Schwellenländern hat sich das Wachstum verlangsamt. Der Welthandel ist zurückgegangen, das verarbeitende Gewerbe hat sich besonders schwach entwickelt. Konjunkturelle und strukturelle Faktoren dürften hierzu beigetragen haben. Für 2019/20 wird nur ein relativ verhaltenes Wachstum der Weltwirtschaft erwartet. Vermutlich werden Handelskonflikte und die daraus resultierende Unsicherheit weiter belastend wirken.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2019/2020 Seite 12)

#### EURO-RAUM: WENIGER INVESTITIONEN UND EXPORTE

Im Euro-Raum setzte sich die verhaltene konjunkturelle Dynamik aus dem Vorjahr in der ersten Jahreshälfte 2019 fort. Dazu trug insbesondere die schwächere Entwicklung der Investitionen und der Exporte bei. Angesichts der bislang positiven Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt dürften hingegen vom privaten Konsum weiterhin positive Wachstumsimpulse ausgehen. Zudem hat der EZB-Rat seine seit Jahren sehr expansive Geldpolitik nochmals spürbar gelockert. Die Notenbankbilanz soll so lange durch Anleihezukäufe ausgeweitet und die negativen Zinsen beibehalten werden, bis die Inflationsprognose anhaltend im Einklang mit dem mittelfristigen Ziel von unter, aber nahe 2% steht. Die Wachstumsrate des realen BIP im Euro-Raum dürfte mit 1,2% im Jahr 2019 deutlich unter dem im Vorjahr erreichten Wert von 1,9% liegen. Damit nähert sie sich dem von der Europäischen Kommission geschätzten Potenzialwachstum von etwa 1,3% von oben an und wird es im Prognosezeitraum voraussichtlich leicht unterschreiten.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2019/2020 Seite 28)

### DEUTSCHE VOLKSWIRTSCHAFT: ABSCHWUNG ERFASST VOR ALLEM DIE INDUSTRIE

Die deutsche Volkswirtschaft befindet sich in einem Abschwung, der vor allem die Industrie erfasst hat. Dort ist die Produktion bereits seit rund anderthalb Jahren rückläufig. Die schwierige Auftragslage und die pessimistischen Geschäftsaussichten lassen keine schnelle Belebung erwarten. Neben den nach wie vor erheblichen internationalen Risiken dürfte die Unsicherheit über Ausmaß und Länge des zyklischen Abschwungs zu einer größeren Zurückhaltung der Unternehmen bei Investitionen und Beschäftigung führen.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2019/2020 Seite 41)

### BINNENWIRTSCHAFT: ROBUST MIT ERSTEN ANZEICHEN FÜR ABSCHWÄCHUNG

Die Binnenwirtschaft erweist sich bislang als robust. Die anhaltend kräftigen Lohnsteigerungen sowie die günstigen Finanzierungsbedingungen stärken die Nachfrage. Von den Bauinvestitionen und vom privaten Konsum dürften weiterhin Wachstumsimpulse ausgehen. Gleiches gilt für den Staatskonsum. Je länger jedoch die Schwäche in der Industrie anhält, desto wahrscheinlicher ist ein Übergreifen auf die Gesamtwirtschaft. Bereits jetzt gibt es erste Anzeichen für eine Abschwächung.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2019/2020 Seite 41)

### WIRTSCHAFTLICHE DYNAMIK: WACHSTUM LEICHT NEGATIV

Bei der Arbeitslosigkeit scheint sich ein Plateau gebildet zu haben und die Zahl gemeldeter Stellen sinkt. Zudem haben sich die Erwartungen der Unternehmen im Dienstleistungsbereich verschlechtert. Im Jahr 2018 wuchs die Wirtschaftsleistung in Deutschland mit 1,5% gemäß Potenzialrate. Zugleich zeigte sich im Jahresverlauf bereits eine deutliche Verlangsamung der wirtschaftlichen Dynamik. Momentan ist das Wachstum sogar leicht negativ und dürfte erst im Jahresverlauf 2020 wieder stärker anziehen. Für 2019 und 2020 erwartet der Sachverständigenrat jahresdurchschnittliche Wachstumsraten des BIP von 0,5% beziehungsweise 0,9%. Korrigiert man um die höhere Anzahl an Arbeitstagen im kommenden Jahr, ergibt sich ein Zuwachs von ebenfalls nur 0,5%. Insbesondere die schwache und zum Teil sogar rückläufige Entwicklung der Ausrüstungsinvestitionen und der Ausfuhren lastet auf dem Wachstum. Vom Konsum sind hingegen weiterhin positive Wachstumsbeiträge zu erwarten.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2019/2020 Seite 41)

### HOHE UNGLEICHHEIT BEIM NETTOVERMÖGEN

Die durchschnittlichen Vermögen liegen in Deutschland im internationalen Vergleich auf einem niedrigen Niveau. Zudem sind die Nettovermögen durch eine hohe Ungleichheit gekennzeichnet, wenngleich diese seit dem Jahr 2007 signifikant zurückgegangen ist und sich wieder auf dem Niveau des Jahres 2002 befindet.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2019/2020 Seite 5)

Quelle:

„Den Strukturwandel meistern“. Jahresgutachten 2019/2020 des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

### WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2019

Der Wohnungsmarkt in Deutschland befindet sich im Spannungsfeld zwischen demographischem Wandel und einem Nachfragegefälle zwischen Großstädten und abgehängten ländlichen Regionen. Die Wohnungswirtschaft reagiert auf den Bedarf – doch eine Entspannung ist vorerst nicht in Sicht.

### BEVÖLKERUNGSZUWACHS LÄSST VOR ALLEM DIE GROSSSTÄDTE WACHSEN

Deutschlands Bevölkerung wächst. Dies erhöht vor allem in Großstädten die Nachfrage nach Wohnungen. Ausschlaggebend für das Wachstum ist die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2018 betrug der Wanderungsgewinn Deutschlands fast 400.000 Personen. Gleichzeitig ist in den vergangenen 17 Jahren die Zahl der Studierenden um mehr als eine Million gestiegen.

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 8)

Von dem Bevölkerungswachstum profitieren jedoch nicht alle Regionen in Deutschland gleichermaßen. Knapp 30% der Kreise und kreisfreien Städte haben zwischen 2010 und 2017 an Einwohnern verloren. Dünnbesiedelte Landkreise abseits der Zentren schrumpfen, während die 66 kreisfreien Großstädte zwischen 2010 und 2017 um insgesamt 1,5 Millionen Einwohner gewachsen sind.

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 8)

### TRENDUMKEHR: ZURÜCK INS UMLAND

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten acht Jahren verändert: von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktsituation.

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 9)

Nachdem jahrelang eine starke Einwohnerwanderung vom Umland in die großen Städte zu beobachten war, lässt sich jüngst eine Trendumkehr feststellen. Wohnungssuchende erweitern ihren Suchradius wieder in Richtung Umland. Es fehlt an Wohnraum und bezahlbaren Mieten in den Großstädten. Auch der in breiten Bevölkerungsschichten wieder aufkeimende Wunsch nach einem Eigenheim mit Garten am Stadtrand oder im Umland spielt eine Rolle.

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 8)

### ES WIRD GEBAUT, ABER ZU WENIG

Der Anteil der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft an der gesamtdeutschen Wertschöpfung betrug 2018 rund 326 Milliarden Euro, ein Wachstum von 1% im Vergleich zum Vorjahr. Mit dem Bevölkerungszuwachs stiegen auch die Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen an, der Anstieg war mit 2,8% jedoch etwas geringer als im Vorjahr.

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 8)

Die GdW-Unternehmen investierten 2018 mit knapp 16,9 Milliarden Euro 13,4% mehr als 2017, mit knapp 7,5 Milliarden Euro erreichten die Neubauinvestitionen sogar ein Rekordhoch. Dennoch stieg die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2018 nur leicht um 2.500 Einheiten auf 287.400 Wohnungen. Die Abschwächung basiert jedoch in erster Linie auf einer schwächeren Bautätigkeit im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser.

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 7)

Anders sieht es bei Mietwohnungen aus: Im Geschosswohnungsbau wurden fast ein Fünftel mehr Mietwohnungen gebaut. Den Bedarf an Wohnraum in den Städten können diese Zahlen jedoch nicht auffangen. Von den aus Sicht des GdW benötigten 360.000 Wohnungen wurden 2018 nur 80% errichtet. Eine große Lücke ergibt sich bei geförderten Mietwohnungen, hier wurden nur 34% des Bedarfs auch wirklich gebaut.

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 7)

### BESTANDSMIETEN UNTERHALB DER INFLATION, NEUVERMIETUNGEN STARK DARÜBER

Laut GdW sind die Mieten im Bestand 2018 bundesweit im Mittel um 1,6% gestiegen und liegen damit unter der Inflationsrate. Betrachtet man jedoch die Neu- und Wiedervermietungs-mieten, die in der Regel eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, ergibt sich ein anderes Bild. Hier erhöhten sich die Mieten deutschlandweit um 5,2% auf durchschnittlich 8,41 EUR/m<sup>2</sup> (GdW Seite 9). Auch das Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft betont, dass sich die mittlere Neuvertragsmiete seit dem dritten Quartal 2017 innerhalb eines Jahres um 3,9% erhöht habe und stellt fest, dass die Mieten erneut stärker gestiegen seien als die allgemeinen Verbraucherpreise. Noch deutlicher sichtbar werde dies in den A-Städten, wo die Steigerungsraten deutlich höher ausgefallen seien als im bundesweiten Mittel.

(Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2019 des Rates der Immobilienweisen Seite 233)

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 9)

### WOHNUNGSWIRTSCHAFT KOMMT DER NACHFRAGE IN STÄDTEN NICHT HINTERHER

Insgesamt ist die Wohnungsnachfrage weiter gestiegen, unterscheidet sich jedoch regional sehr stark. Während strukturschwächere, ländliche Regionen Einwohner verlieren, verzeichnen die A-Städte hingegen weiter steigende Einwohnerzahlen. Das insbesondere in den Wachstumsregionen steigende Preisniveau ist Ausdruck des weiter bestehenden Missverhältnisses zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage (ZIA Seite 233). Das bestätigt auch der GdW und stellt fest, dass in eher peripher gelegenen kleineren Städten sowie ländlichen Kreisen abseits der Ballungsräume die Mieten sehr viel niedriger seien.

(Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2019 des Rates der Immobilienweisen Seite 233)

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 9)

## PREISKAMPF IM UMLAND VERSCHÄRFT SICH

Im Verhältnis von stark nachgefragten Städten und ihrem Umland verschärft sich die Marktanspannung weiter: Aufgrund des vielfach geringeren Miet- und Kaufpreisniveaus ziehen immer mehr Menschen in das mit der Kernstadt funktionell verflochtene Umland. Hier ist das Angebot an Wohnraum und Bauflächen noch größer. Diese Verschiebung führt jedoch dazu, dass die Preisdynamik im Umland teilweise bereits jetzt größer ist als in den Kernstädten selbst.

(Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2019 des Rates der Immobilienweisen Seite 233)

## KOSTENFAKTOR ENERGIE

Gleichzeitig sieht der GdW die Energiepreise als nicht zu unterschätzenden Kostenfaktor und betrachtet die Energieträger langfristig als den größten Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 89% gestiegen, Strompreise sogar um 109% (GdW Seite 9). Vor diesem Hintergrund und durch die Herausforderungen des Klimawandels wird die rasche Entwicklung und Umsetzung energiesparender Maßnahmen eine Schlüsselrolle im Hinblick auf bezahlbaren Wohnraum einnehmen.

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 9)

GdW-Präsident Axel Gedaschko warnt aufgrund der aktuellen Lage in seinem Vorwort zu den „Wohnwirtschaftlichen Daten und Trends 2018/2019“: „Der Wohnungsmangel in Deutschland droht zur Dauersituation zu werden, die Baupipeline ist absolut verstopft. (...) Das ist keine Überraschung, aber ein Alarmsignal für die Zukunft des bezahlbaren Wohnens.“

(Vgl. Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Seite 5)

Quellen:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2019 des Rates der Immobilienweisen

# GESCHÄFTSVERLAUF IN DEN EINZELNEN SPARTEN

## WOHNUNGSVERWALTUNG

Schwerpunkt unserer Tätigkeit im Berichtsjahr war die Bewirtschaftung der 66.415 (Vorjahr 66.480) eigenen Verwaltungseinheiten, davon 57.561 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 wieder. Die durchschnittliche Fluktuationsquote im Konzern beträgt 6,0%. Die im bundesweiten Vergleich niedrigen 3-Monats-Leerstände belaufen sich in Abhängigkeit der Situation der Teilmärkte auf durchschnittlich 0,8% 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 75,7 Mio. EUR für nicht mietwirksame und mietwirksame Instandhaltungsmaßnahmen aufgewandt, davon Fremdkosten in Höhe von 73,9 Mio. EUR. In aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen wurden darüber hinaus 42,0 Mio. EUR investiert. Dies waren zusammen 32,06 EUR pro qm Wohnfläche.

Im Leistungsbereich Verwaltung für Dritte betreut der Konzern 756 Wohnungen mit technischen und kaufmännischen Verwaltungsleistungen.

## 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 zusätzlich sechs eigene Photovoltaikanlagen auf Dächern der Unternehmensgruppe.

Im Multimediabereich wurden in 2019 Dienstleistungen im Bereich Multimediaversorgung 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 2019 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 2019 für knapp 44.000 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 in 2019 veräußert:

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Einzelverkäufe | 86 Wohnungen         |
| Blockverkäufe  | 490 Wohnungen        |
|                | <b>576 Wohnungen</b> |

Der Bestandsverkauf stellt auch in den kommenden Jahren ein wichtiges Geschäftsfeld dar. Im Rahmen der Portfoliostrategie sollen auch zukünftig eine Arrondierung des Bestandes und ein Verkauf von Objekten mit technisch schlechtem Zustand erfolgen. Hierdurch wird in der Hauptsache eine zielgerichtete Steuerung der knappen Ressourcen und Optimierung der Bestandsbewirtschaftung erreicht. Dieses Programm wird bis zum Jahr 2021 abgeschlossen sein.

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 Dezember 2019 wurde für die Nassauische Heimstätte ein Portfolio von der Buderus Immobilien GmbH mit rund 1.000 Wohnungen erworben. Das Paket enthält 8 Gewerbeeinheiten sowie 36 unbebaute Grundstücke. Die Wohnungen – fast ausschließlich ehemalige Werkwohnungen der Buderus Immobilien GmbH – verteilen sich auf 234 Gebäude. Die meisten befinden sich in Wetzlar (640) und in Lollar (204).

In Babenhausen wurden im Rahmen einer Konversion sechs ehemals militärisch genutzte Wohngebäude auf 21.737 m<sup>2</sup> Grundstück erworben, in denen durch Umbauten 140 Wohnungen mit ca. 18.000 m<sup>2</sup> BGF entstehen.

Bei der Wohnstadt wurden neben dem Bestandsverkauf 87 Wohneinheiten in Kassel angekauft. Die Gebäude wurden im Jahre 1996 errichtet und haben eine Gesamtwohnfläche von 6.041,79 m<sup>2</sup> sowie eine Grundstücksfläche von 4.896 m<sup>2</sup>. Von diesen 87 Wohneinheiten sind 75 Wohneinheiten öffentlich gefördert.

## NEUBAUTÄTIGKEIT – ANLAGEVERMÖGEN

Die Unternehmensgruppe NHW hat im Berichtsjahr die Neubautätigkeit für den eigenen Bestand fortgesetzt. Im Berichtsjahr wurde in Frankfurt mit dem Bau von 965 Mietwohnungen und 17 Gewerbeeinheiten für den eigenen Bestand begonnen.

Die Mietansätze für die Wohnungen liegen zwischen 5,00 und 13,80 EUR pro qm Wohnfläche.

Damit waren hier 2019 insgesamt 1.651 Wohneinheiten und 24 Gewerbeeinheiten für den eigenen Bestand im Bau. Weitere Projekte in Frankfurt am Main, Wiesbaden, Offenbach und Hanau befanden sich 2019 im Planungsprozess.

Zudem erfolgten schlüsselfertige Ankäufe in Wiesbaden, Gießen, Hanau und Frankfurt am Main.

In Kassel wurde im Berichtsjahr mit dem Bau von 71 Mietwohnungen für den eigenen Bestand begonnen.

Die kalkulierten Herstellungskosten für diese Investitionen belaufen sich auf rd. 15,5 Mio. EUR.

Die Mietansätze für die Wohnungen liegen voraussichtlich bei 8,95 EUR pro qm Wohnfläche.

Für weitere 21 Wohneinheiten wurde eine Baugenehmigung erteilt und für 59 Mietwohnungen, sowie 3 Gewerbeeinheiten wird die Baugenehmigung Anfang 2020 erwartet.

Im Geschäftsjahr 2019 erfolgten in Kassel keine weiteren Grundstücksankäufe.

## PROJEKTENTWICKLUNG – UMLAUFVERMÖGEN

Im Geschäftsjahr 2019 wurden in Neu-Isenburg mit dem Bau von 56 Eigentumswohnungen begonnen.

Mittelfristig ist die Veräußerung im Einzelvertrieb von Eigentumswohnungen in Offenbach am Main und Frankfurt am Main, sowie die Veräußerung von ca. 80 Eigentumswohnungen in Kassel geplant.

Darüber hinaus ist ebenfalls längerfristig im Quartier Schönhof-Viertel in Frankfurt am Main der Vertrieb von mehreren Eigentumswohnungen geplant.

Die zukünftige Entwicklung des Bauträgergeschäftes ist sehr stark von erfolgreichen Grundstückseinkäufen abhängig, weshalb hierauf in der Akquisition ein Handlungsschwerpunkt liegt.

## STADTENTWICKLUNG

Die Unternehmensgruppe ist treuhänderisch oder beratend und als Projektentwickler an den Standorten Frankfurt am Main, Kassel und Weimar in über 130 Städten und Gemeinden tätig. Das Auftragsvolumen umfasst 218 (Vorjahr 249) Aufträge wie städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen, Maßnahmen in den Förderprogrammen „Soziale Stadt“, „Stadtumbau Hessen“, „Stadtumbau Ost“, „Aktive Kernbereiche“, „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und „Zukunft Stadtgrün“.

Für die von uns treuhänderisch durchgeführten Maßnahmen in allen Städtebauförderprogrammen und Entwicklungsmaßnahmen kamen im Geschäftsjahr 2019 Finanzierungsmittel von rd. 24,5 Mio. EUR (Vorjahr rd. 13,2 Mio. EUR) zur Verwendung.

## VERMÖGENS-, FINANZ-, UND ERTRAGSLAGE DES KONZERNS

### VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 290,7 Mio. EUR erhöht. Die Veränderungen im Anlagevermögen resultieren im Wesentlichen aus der Erhöhung des Sachanlagevermögens von 360,3 Mio. EUR. Die Erhöhung des Sachanlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus den um 250,7 Mio. EUR gestiegenen geleisteten Anzahlungen für neue Projekte sowie den um 55,2 Mio. EUR gestiegenen Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten. Die Anlagen im Bau sind aufgrund der vorangeschrittenen Bautätigkeit von 40,5 Mio. EUR um 27,6 Mio. EUR auf 68,1 Mio. EUR angestiegen. Dem stehen die Verminderung der immateriellen Vermögensgegenstände von 0,3 Mio. EUR und der Rückgang bei den Finanzanlagen um 0,1 Mio. EUR entgegen.

Das Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 69,5 Mio. EUR. Wesentlich war der Rückgang bei den flüssigen Mittel von 84,6 Mio. EUR, welche für Auszahlungen in neue Objekte aufgebracht wurden sowie der Rückgang der Grundstücke mit fertigen Bauten in Höhe von 12,2 Mio. EUR aus dem Abverkauf. Diesen stand die Zunahme der Grundstücke mit unfertigen Bauten in Höhe von 11,9 Mio. EUR und die Zunahme der unfertigen Leistungen um 5,3 Mio. EUR sowie der Anstieg der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte ohne Bauten um 3,5 Mio. EUR gegenüber.

Das Eigenkapital des Konzerns ist aufgrund einer Kapitalerhöhung bei der Nassauische Heimstätte in Höhe von 50,1 Mio. EUR sowie Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen in Höhe von 44,3 Mio. EUR um 98,9 Mio. EUR angestiegen. Weiterhin sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie gegenüber anderen Kreditgebern aufgrund weiterer Darlehensaufnahmen um insgesamt 158,3 Mio. EUR angestiegen. Die erhaltenen Anzahlungen haben sich um 17,9 Mio. EUR von 128,6 Mio. EUR auf 146,5 Mio. EUR erhöht.

### FINANZLAGE

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2019 ist durch eine Kapitalerhöhung bei der Nassauische Heimstätte in Höhe von 50,1 Mio. EUR sowie von einer Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen in Höhe von 44,3 Mio. EUR sowie des erzielten Jahresüberschusses geprägt. Die Eigenkapitalquote liegt aufgrund der ebenfalls um 193,5 Mio. EUR gestiegenen Verbindlichkeiten sowie Rechnungsabgrenzungsposten auf Vorjahresniveau und beträgt 33,97%.

### ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG:

Der Finanzmittelfonds hat sich im Geschäftsjahr 2019 von 146,1 Mio. EUR im Vorjahr um 84,6 Mio. EUR auf 61,5 Mio. EUR verringert. Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelzufluss von 137,2 Mio. EUR (i.V. 137,1 Mio. EUR). Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit reichte aus die Zahlungsmittelabflüsse für planmäßige Zins- und Tilgungsleistungen der Objekt- und Unternehmensfinanzierungsmittel von 82,6 Mio. EUR zu bestreiten.

Die Investitionstätigkeit führte zu einem Mittelabfluss von insgesamt 402,2 Mio. EUR (i.V. 82,5 Mio. EUR), im Wesentlichen infolge von Auszahlungen für Investitionen in Grundstücke, Bestandsgebäude und Neubauten von insgesamt 434,9 Mio. (i.V. 116,2 Mio. EUR) sowie für immaterielle Anlagen von 0,2 Mio. EUR. Diesen Auszahlungen stehen vor allem Einzahlungen für Kaufpreise aus Bestandsveräußerungen von 31,3 Mio. EUR (i.V. 27,7 Mio. EUR) sowie Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen von 0,1 Mio. EUR (i.V. 5,0 Mio. EUR) sowie erhaltene Zinsen und Dividenden von insgesamt 1,4 Mio. EUR (i.V. 1,5 Mio. EUR) gegenüber.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit weist im Geschäftsjahr 2019 einen Mittelzufluss von 180,5 Mio. EUR (i.V. Mittelabfluss von 50,4 Mio. EUR) aus. Den Einzahlungen aus Kapitalzuführungen von 50,1 Mio. EUR (i.V. 50,1 Mio. EUR) und aus Darlehensaufnahmen von 292,6 Mio. EUR (i.V. 83,6 Mio. EUR)

standen Tilgungen von 134,5 Mio. EUR (i.V. 151,4 Mio. EUR) gegenüber, davon 77,8 Mio. EUR (i.V. 93,5 Mio. EUR) für außerplanmäßige Tilgungen. Die gezahlten Zinsen betragen 25,8 Mio. EUR (i.V. 28,0 Mio. EUR). Wie im Vorjahr erfolgte die Auszahlung einer Dividende, unter Berücksichtigung von einzelnen Dividendenverzichten, an die Anteilseigner des Mutterunternehmens in Höhe von 2,0 Mio. EUR (i.V. 4,8 Mio. EUR).

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

## ERTRAGSLAGE

Der Konzernjahresüberschuss des Jahres 2019 liegt mit 50,8 Mio. EUR um 16,7 Mio. EUR über dem Planwert, jedoch um 6,1 Mio. EUR unter dem Vorjahreswert. Die Ursachen hierfür sind vielfältig und werden im Folgenden in den wesentlichen Punkten beschrieben:

Die Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen liegen um 24,7 Mio. EUR über dem Planwert. Dabei wurden gegenüber der Planung rd. 2,2 Mio. EUR höhere Mieterlöse erzielt. Die Mehrerlöse bei den Mieten entstanden u.a. durch früheren Mietbeginn bei Neubauprojekten sowie durch Mieterhöhungen, aus Mieterwechsel.

Die Umsatzerlöse aus Betriebs- und Heizkosten liegen gegenüber der Planung um rd. 4,3 Mio. EUR unter Plan. Volatile Energiepreise lassen diese Position nur schwer planen.

Der Planwert für Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens wurde um rd. 0,8 Mio. EUR übertroffen. Beim Vertrieb bebauter Grundstücke im Anlagevermögen konnten Mehrerlöse von rd. 9,9 Mio. EUR erzielt werden. Diese Mehrerlöse entstanden v.a. durch den Abverkauf in Westhausen.

Im Vergleich zum Vorjahr liegen die Umsatzerlöse mit 427,3 Mio. EUR um 26,3 Mio. EUR unter dem Vorjahreswert in Höhe von 453,6 Mio. EUR. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus um 29,9 Mio. EUR von 79,9 Mio. EUR auf 50 Mio. EUR gesunkene Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken aufgrund von umfangreichen Übergaben im Vorjahr. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind demgegenüber um 3,2 Mio. EUR angestiegen.

Die Unterschreitung der Aktivierten Eigenleistungen um 248 TEUR (i.V. rd. 780 TEUR) gegenüber dem Planwert entstand maßgeblich bei Neubau-Projekten (rd. 197 TEUR), Aktivierte Eigenleistungen für Aufstockungsmaßnahmen 68 TEUR sowie Verschiebungen bei Modernisierungen 16 TEUR.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen aus verschiedenen Gründen um insgesamt 657 TEUR unter dem Planwert: v.a. rd. 1,5 Mio. EUR Planunterschreitung der Erträge aus Teilschulderlassen, die anders als im Plan angenommen im IST über 10 Jahre aktiviert werden. Denen stehen Mehrerträge von rd. 284 TEUR aus Aufwandsberichtigungen, rd. 276 TEUR für Versicherungsentschädigungen, rd. 104 TEUR aus Auflösungen für sonstige Rückstellungen sowie anderen Kleinpositionen gegenüber.

Die höheren Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (rd. 9,4 Mio. EUR) gegenüber der Planung resultieren im Wesentlichen auf nicht geplanten Baukosten (rd. 11,4 Mio. EUR) sowie rd. 246 TEUR höhere Buchwertabgänge für Verkäufe im Anlagevermögen und Mehraufwand für Werbung/Vertrieb UV von rd. 227 TEUR, denen eine Planunterschreitung der Betriebskosten von rd. 1,5 Mio. EUR gegenüberstehen. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen lediglich leicht um 1 Mio. EUR erhöht.

Der Personalaufwand liegt mit rd. 58 Mio. EUR knapp 722 TEUR unter Plan. Dies lag v.a. an unbesetzten Planstellen. Im Vergleich zum Vorjahr hat er sich um 2,5 Mio. EUR von 55,6 Mio. EUR auf 58,1 Mio. EUR erhöht was im Wesentlichen auf Neueinstellungen sowie Tarifsteigerungen zurückzuführen ist.

Sonderabschreibungen für das Verkaufsportfolio in Höhe von 670 TEUR führen zu einer Planüberschreitung der Konzernabschreibungen von 390 TEUR.

Das Finanzergebnis liegt rd. 2,9 Mio. EUR besser als im Plan, aufgrund Investitionsverschiebungen und des nach wie vor äußerst niedrigen Marktzinsniveaus.

Die Planüberschreitung bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen von rd. 2,9 Mio. EUR lag v.a. an der Zuweisung zur RST für Risiken aus Eigentumsmaßnahmen (Gewährleistungsrückstellungen) in Höhe von insgesamt 3,9 Mio. EUR. Hier führte die Anwendung eines neuen Risikoansatzes zur Bewertung der Rückstellungen für Gewährleistungen von Pauschal 0,5% auf 2% zu einer Planüberschreitung von 3,46 Mio. EUR. Außerdem erfolgte eine zusätzliche Wertberichtigung von Forderungen aus übrigem Umlaufvermögen in Höhe von 827 TEUR, die in dieser Aufwandsposition zu einer Planüberschreitung von 882 TEUR beitrug. Dem stehen Planunterschreitungen in folgenden Aufwandspositionen gegenüber: Gerichts-, Anwalts- und Beratungskosten mit einer Unterschreitung von 776 TEUR, geringerer Instandhaltungsaufwand für Geschäftsbauten in Höhe von 661 TEUR und geringeren Abschreibungen auf Mietforderungen von 544 TEUR unter Plan. Im Vergleich zum Vorjahr sind die sonstigen betrieblichen Aufwendungen infolge der erläuterten Sachverhalte um 7,8 Mio. EUR von 25,4 Mio. EUR auf 33,1 Mio. EUR angestiegen. Die Steuern verzeichnen eine Planunterschreitung in Höhe von 1,6 Mio. EUR. Die Steuerlast verringert sich ggü. dem Vorjahr um 3,9 Mio. EUR aufgrund einer Steuerauflösung in Höhe von 1,2 Mio. EUR aufgrund eines Dividendenverzichts sowie einem geringeren Ergebnis.

## 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.

## RISIKOBERICHT

### BESCHREIBUNG DES RISIKOFRÜHERKENNUNGSSYSTEMS

Die frühzeitige Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung und Kontrolle von Risiken, die sich aus der geschäftlichen Tätigkeit ergeben können obliegt den Sorgfaltspflichten der Geschäftsführung. Diesbezüglich fand die Festlegung einer verbindlichen Aufbau- und Ablauforganisation im Zusammenhang mit dem Risiko- und dem Compliance-Managementsystem 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 potentiellen 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.

Potentielle 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-Compliancemanagement-Systems identifiziert und in einer Risikomatrix erfasst. Die operative Anwendung erfolgt ab dem Jahr 2020.

### 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 des sich 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 Mieteinbußen entstehen. Die Geschwindigkeit der weltweiten 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.

### 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

Der Verkehrswertermittlung unserer Bestände liegen Annahmen zugrunde, die sich abweichend von unserer derzeitigen Erwartung verändern können.

Im Zusammenhang mit Akquisitionsentscheidungen können Risiken entstehen. Zu diesen Risiken können zum Beispiel zu hohe Kaufpreise, unerwartete Haftungsfälle, eine höhere Verschuldung sowie höhere Zinsaufwendungen gehören. Weiterhin könnten sich Immobilienportfolien oder einzelne Immobilien, die in Zukunft erworben werden können, möglicherweise nicht so vorteilhaft wie erwartet entwickeln.

Bei dem umfangreichen Einsatz von General- und Nachunternehmern kann es zu Ausfällen kommen, die wirtschaftliche Risiken sowie rechtliche Haftung 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, insbesondere bei dem Erwerb von Immobilienportfolien. Denn eine vollständige Due Diligence und Integration von insbesondere größeren Immobilienbeständen benötigt Zeit. Mögliche Gesetzesänderungen können zu Einschränkungen in der Geschäftstätigkeit führen, beispielsweise im Hinblick auf die anhaltenden öffentlichen und politischen Debatten über Miethöhen.

#### FINANZIELLE RISIKEN

Aufgrund der expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) sind die Refinanzierungsbedingungen noch immer attraktiv. Die 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 potentiell 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 Fachbereich Portfolio- und Mietenmanagement 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.

Im Gesamtergebnis lassen sich Handlungsoptionen für unseren Wohnungsbestand ableiten, eine werthaltige und zielgerichtete Bestandsinvestitionssteuerung vornehmen und ebenso mögliche Desinvestitionsportfolios definieren. Darüber hinaus stellt die Portfolio-Analyse inklusive Investitionsrechnungen eine fundierte Basis zur Entscheidungsfindung bezüglich unserer Neubauaktivitäten dar.

Es werden keine Risiken gesehen, welche den Fortbestand des Konzerns gefährden.

## CHANCEN

Die Chancen 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.

### 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 des von uns angebotenen Wohnraums weiter steigern.

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

### 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 Strategiemeasures, 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. Die langfristige, solide finanzwirtschaftliche Ausstattung des Unternehmens bildet darüber hinaus den Spielraum für wohnungspolitische Strategiemeasures, wie z. B. die Installation einer zusätzlichen Mietpreisbegrenzung für untere und mittlere Einkommensempfänger zur Erfüllung des sozialen Unternehmenszwecks.

## 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. Es wurden messbare Ziele, insbesondere im Bereich Klimaschutz ergänzt sowie ein konkreter Maßnahmenplan für drei Jahre entwickelt. Die Nachhaltigkeitsstrategie wurde zudem in die Unternehmensstrategie 2018+ integriert.

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 zweiten Führungsebene und den speziellen Beratungseinheiten. Die Gesamtverantwortung für eine nachhaltige Unternehmensführung liegt bei der Geschäftsführung. Der Nachhaltigkeitsbeauftragte koordiniert die Aktivitäten zur Nachhaltigkeit in der Unternehmensgruppe und leitet die Lenkungsgruppe zu Nachhaltigkeitsthemen, die sich aus Vertretern verschiedener Unternehmensbereiche zusammensetzt.

Am 17. September 2019 hat die Geschäftsführung der Unternehmensgruppe im Rahmen einer Landespresskonferenz zusammen mit Staatsministerin Priska Hinz (Hessische Umweltministerin) und Staatsminister Tarek Al-Wazir (Hessischer Wirtschafts- und Energieminister) eine Zielvereinbarung zur Klimaneutralität bis 2050 unterzeichnet. Ziel ist die Einhaltung des kleiner-2-Grad-Ziels. Das Land sichert dem Unternehmen Unterstützung bei der wirtschaftlich- und sozialverträglichen Umsetzung zu.

Auf der ExpoReal hat die Unternehmensgruppe gemeinsam mit dem GdW-Präsident Axel Gedaschko eine Branchen-Initiative zur Klimaneutralität angestoßen – die Initiative Wohnen.2050 ([www.iw2050.de](http://www.iw2050.de)). Bis Ende Januar haben sich bereits deutschlandweit 24 Wohnungsunternehmen, der Spitzenverband GdW, der VdW Südwest und der VdW NW sowie die Branchenhochschule EBZ als Partner zusammengefunden. Unter den Partnern sind sechs der zehn größten Wohnungsunternehmen. Das Bündnis vertritt somit über eine Millionen Wohneinheiten, die bis 2050 klimaneutral entwickelt werden sollen.

Aus diesen Anlässen heraus und aufgrund der insgesamt stetig weiterwachsenden Bedeutung der Handlungsfelder der Nachhaltigkeit wurde zum 1. Januar 2020 im Konzern ein Kompetenzcenter Nachhaltigkeitsmanagement eingerichtet. Dieses führt die bisherigen Aufgaben des Nachhaltigkeitsmanagements weiter, trägt die Entwicklung der Brancheninitiative und übernimmt perspektivisch weitere Aufgaben der nachhaltigen Konzernentwicklung.

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.

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 Wohngeundheit unter Kostengesichtspunkten beim Bauen für die Zukunft und im Betrieb voran getrieben.

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

## PROGNOSEBERICHT

Am 17. September 2019 unterzeichneten Umweltministerin Priska Hinz, Wirtschaftsminister und Aufsichtsratsvorsitzender Tarek Al-Wazir sowie die Geschäftsführung der NHW eine bislang in der Wohnungsbranche einmalige **Zielvereinbarung für einen klimaneutralen Wohnungsbestand der NHW bis zum Jahr 2050**. Mit der Umsetzung dieser Vereinbarung wird die Unternehmensgruppe bis 2050 voraussichtlich mehr als 1,8 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub> einsparen; infolge dessen soll der Primärenergieverbrauch für Heizung und Warmwassererzeugung von derzeit 155 Kilowattstunden pro Quadratmeter auf 27 Kilowattstunden pro Quadratmeter im Jahr 2050 gesenkt werden. Im Neubau eigener Mietwohnungen setzt die Unternehmensgruppe ab den Planungen 2019 ausschließlich auf den Standard KfW-Effizienzhaus-55, ab Mitte der 2020er-Jahre sogar auf KfW-Effizienzhaus-40. Die Weiterentwicklung zum klimaneutralen Bestand bei gleichzeitiger Beibehaltung der Neubaupläne wird den Finanzbedarf der Unternehmensgruppe deutlich ansteigen lassen. Insgesamt belaufen sich die geschätzten Kosten für die klimafreundliche Modernisierung und Entwicklung des derzeit rund 60.000 Wohnungen umfassenden Bestands auf 1,8 Milliarden Euro bis 2050. Jährlich müssten also zu den geplanten 113 Millionen Euro für Modernisierung und Instandhaltung weitere 62 Millionen Euro für die Bestandertüchtigung bereitgestellt werden, die eine zusätzliche Zurverfügungstellung von staatlichen Finanzierungshilfen zwingend erforderlich macht; Mieterhöhungen können somit nur partiell und in einem moderaten Rahmen aufgrund der getroffenen Vereinbarungen in der Landesinitiative für bezahlbares Wohnen zur Refinanzierung herangezogen werden.

Einen Finanzierungsbeitrag zur Deckung der Investitionen für die Erreichung der Klimaneutralität sowie für die Erweiterung des Bestands auf 75.000 Wohnungen stellen die Emissionen von Schuldscheinen am Kapitalmarkt dar, mit der die Unternehmensgruppe in der Vergangenheit bereits gute Erfahrungen gemacht hatte. Als Vorteil gegenüber klassischen Immobiliendarlehen können insbesondere die höheren erzielbaren Finanzvolumen, die Schonung der Beleihungsreserven und die Realisierung niedriger Zinskosten für lange Laufzeiten herangeführt werden. In der aktuellen Emissionsrunde konnte die NHW erstmalig sogenannte **grüne Schuldscheindarlehen** in Höhe von 80 Mio. EUR mit Laufzeiten von 10, 15 und 20 Jahren platzieren, die zur Finanzierung der Modernisierungsprogramme 2019 und 2020 herangezogen werden sollen. Die Voraussetzung für die Ausgabe von grünen Schuldscheinen bildete die positive Bewertung des Vorhabens durch die unabhängige Ratingagentur ISS-oekom, nach der die NHW mit einem Nachhaltigkeitssiegel zu den TOP 20% der bei oekom bewerteten Unternehmen gelistet wird.

Mit der Ende 2018 verabschiedeten Strategie 2018+ verfolgt die Unternehmensgruppe 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. Mit einem **Portfolio-Ankauf** kam man diesem Ziel einen weiteren Schritt näher, in dem man rund 1.000 Wohnungen von der Buderus Immobilien GmbH im Dezember 2019 erwerben konnte. Das Paket enthält Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 73 500 Quadratmetern, 8 Gewerbeeinheiten sowie 35 unbebaute Grundstücke. Die Wohnungen – fast ausschließlich ehemalige Werkwohnungen der Firma Buderus – verteilen sich auf 234 Gebäude. Die meisten befinden sich in Wetzlar (634) und in Lollar (204).

Das Bestandsinvestitionsprogramm wird auch in den kommenden Jahren auf hohem Niveau fortgesetzt und ausgeweitet. Im Jahr 2020 sind in der Unternehmensgruppe Fremdkosten für Instandhaltung in Höhe von 78,7 Mio. EUR und aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 45,7 Mio. EUR für ca. 747 Wohnungen geplant. Die Investitionen werden den Ausstattungsstandard 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 Sinne des Programms „Soziale Stadt“.

Die Neubautätigkeit im Wohnungsbau in 2020 betrifft gemäß aktueller Planung den Baubeginn von 468 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten für den eigenen Bestand.

Einen wesentlichen Beitrag für den geplanten Unternehmenserfolg soll noch bis zum Ende 2021 neben der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes die Veräußerung von Bestandswohnungen im Rahmen von Einzelprivatisierung sowie von En-bloc-Verkäufen leisten.

Darüber hinaus plant die Unternehmensgruppe für das Geschäftsjahr 2020 mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von 357,1 Mio. EUR sowie aus dem Verkauf von Grundstücken von 52,5 Mio. EUR. Diesen Erlösen stehen vor allem die geplanten Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung von 177,5 Mio. EUR, Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke von 32,2 Mio. EUR, Personalaufwendungen von 52,2 Mio. EUR, Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen von 71,3 Mio. EUR, sonstige betriebliche Aufwendungen von 28,2 Mio. EUR sowie Zinsaufwendungen von 29,9 Mio. EUR gegenüber.

Für das Geschäftsjahr 2020 wird gemäß der aktuellen Planung der Unternehmensgruppe mit einem Konzernjahresüberschuss vor Ertragsteuern von 42,2 Mio. EUR gerechnet. Auch für die darauf folgenden Geschäftsjahre sind Konzernjahresüberschüsse in einer Höhe geplant, die die im Gesellschaftsvertrag des Konzernmutterunternehmens festgelegten maximal auszuschüttenden Gewinnanteile auf die Stammeinlage der Gesellschafter abdecken und zu einem leicht gestiegenen Eigenkapitals und damit einer leicht gestiegenen Eigenkapitalquote führen werden.

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

### **GESETZ FÜR DIE GLEICHBERECHTIGTE TEILHABE VON FRAUEN UND MÄNNERN AN FÜHRUNGSPPOSITIONEN 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 20. September 2017 beschlossen, die Quote für den Frauenanteil in der Geschäftsführung in Höhe von 33% beizubehalten und hat als Frist zur Zielerreichung den 30. Juni 2021 bestimmt.

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

Im Berichtszeitraum hat sich der Frauenanteil im Aufsichtsrat von 19% auf 20% leicht erhöht und lag in der Geschäftsführung unverändert bei 33%. In der zweiten Führungsebene betrug der Frauenanteil weiterhin 25% und in der dritten Führungsebene erhöhte sich dieser von 34% auf 36%.

Frankfurt am Main, den 14. April 2020

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal



## CORPORATE GOVERNANCE BERICHT MIT ENTSPRECHEN- DERKLÄRUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019 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 2019 den Empfehlungen des Public Corporate Governance Kodex des Landes Hessen in der Fassung vom 09. November 2015 entsprochen und werden den geltenden Empfehlungen auch künftig entsprechen mit Ausnahme folgender Empfehlung(en):

| Referenz PCGK | Inhalt   | Begründung für Abweichung  |
|---------------|--|--|
| Nr. 5.1.1     | Überprüfung der Qualität und Effizienz der Tätigkeiten des Überwachungsorgans sowie Überwachung der zur Umsetzung beschlossenen Maßnahmen.     | Der Aufsichtsrat hat 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. 5.1.2     | Mitglieder der Geschäftsführung sollen für höchstens fünf Jahre, bei der erstmaligen Bestellung nur für drei Jahre angestellt werden.          | Die erstmalige Bestellung von Frau Fontaine-Kretschmer erfolgte für fünf Jahre. Von der ursprünglich angestrebten Bestellung für nur drei Jahre wurde abgewichen, da Frau Fontaine-Kretschmer bereits seit 25 Jahren in der Unternehmensgruppe tätig ist.  |
| 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. EUR und 20 Mio. EUR) sowie der Erwerb von Immobilien bzw. schlüsselfertigen Projektentwicklungen (zwischen 20 Mio. EUR und 60 Mio. EUR) 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 Aufsichtsratsaktivitäten oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern gegenüber der Gesellschaft (d. h. dem Aufsichtsratsvorsitzenden) kundzutun und zu erläutern, warum hierdurch keine Interessenkonflikte entstehen.<br>Im Geschäftsjahr 2019 ist jedes Aufsichtsratsmitglied dieser Verpflichtung nachgekommen. Die nachfolgenden Aufsichtsratsmitglieder haben eine Funktion bei einem wesentlichen Wettbewerber gemeldet und zeitgleich aufgezeigt, warum hierdurch kein Interessenkonflikt entsteht:<br>Herr Oberbürgermeister Peter Feldmann und Herr Jan Schneider. |

### OFFENLEGUNG DER VERGÜTUNGEN (Vergütungsbericht)

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

| Name                            | Festvergütung  | Tantieme kurzfristig | Tantieme langfristig | Nebenleistungen   | Jährlich vereinbartes Gesamtbrutto |
|---------------------------------|----------------|----------------------|----------------------|---|------------------------------------|
| Herr Dr. Thomas Hain            | 215.000,00 EUR | 51.000,00 EUR        | 9.000,00 EUR         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dienstwagen</li> <li>• jährlicher Versorgungsbeitrag i. H. v. 35.000,00 EUR</li> </ul> | 310.000,00 EUR                     |
| Frau Monika Fontaine-Kretschmer | 180.000,00 EUR | 34.000,00 EUR        | 6.000,00 EUR         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dienstwagen</li> <li>• jährlicher Versorgungsbeitrag i. H. v. 35.000,00 EUR</li> </ul> | 255.000,00 EUR                     |
| Herr Dr. Constantin Westphal    | 194.000,00 EUR | 44.190,00 EUR        | 4.910,00 EUR         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dienstwagen</li> <li>• jährlicher Versorgungsbeitrag i. H. v. 35.000,00 EUR</li> </ul> | 278.100,00 EUR                     |

Im Jahr 2019 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 aufgliedert nach Bestandteilen in allgemein verständlicher Form dargestellt werden. Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten keine Festvergütung, sondern ein Sitzungsgeld in Höhe von 80,00 EUR pro Sitzung. Vergütungen der Aufsichtsratsmitglieder:

| Name   | Sitzungsgeld<br>(inkl. Ausschüsse/<br>Tochtergesellschaften) |
|--|--|
| Staatsminister Tarek Al-Wazir (ab 12.03.2019)          | 960,00 EUR   |
| Oberbürgermeister Peter Feldmann                       | 400,00 EUR   |
| Herr Jens Bersch                                       | 960,00 EUR   |
| Herr Oliver Baltés                                     | 960,00 EUR   |
| Stadtverordneter Ulrich Baier                          | 720,00 EUR   |
| Ministerialrätin Dagmar Brinkmann                      | 800,00 EUR   |
| Herr Gerd Brückmann                                    | 480,00 EUR   |
| Herr Ulrich Caspar                                     | 400,00 EUR   |
| Ministerialdirigent Elmar Damm                         | 1.040,00 EUR   |
| Staatssekretär Jens Deutschendorf (ab 12.06.2019)      | 160,00 EUR   |
| Frau MdL Martina Feldmayer (bis 12.06.2019)            | 240,00 EUR   |
| Frau MdL Hildegard Förster-Heldmann (ab 12.06.2019)    | 160,00 EUR   |
| Ministerialrat Dr. Christian Hermann (bis 31.12.2019)  | 720,00 EUR   |
| Ministerialdirigent Dr. Christian Hey (bis 12.06.2019) | 160,00 EUR   |
| Herr MdL Heiko Kasseckert (ab 12.06.2019)              | 160,00 EUR   |
| Herr Wolfgang Koberg                                   | 720,00 EUR   |
| Staatssekretär a. D. Werner Koch (bis 12.06.2019)      | 80,00 EUR  |
| Herr Bernhard Köppler (bis 31.10.2019)                 | 320,00 EUR   |
| Regierungspräsident Dr. Walter Lübcke (bis 03.06.2019) | 80,00 EUR  |
| Ministerialrat Dr. Frank Roland                        | 1.520,00 EUR   |
| Stadtrat Jan Schneider                                 | 720,00 EUR   |
| Frau Simone Stock (ab 01.11.2019)                      | 80,00 EUR  |
| Herr Ulrich Türk                                       | 400,00 EUR   |
| Herr Thomas Völker                                     | 400,00 EUR   |
| Landtagsabgeordnete Astrid Wallmann                    | 0,00 EUR   |

#### ANTEIL DER FRAUEN IM AUFSICHTSRAT (Nr. 6.1)

Gemäß §9 Abs. 1 des Gesellschaftervertrags der Nassauischen Heimstätte, besteht der Aufsichtsrat aus 21 Mitgliedern. Zum 31.12.2019 war die Nachbesetzung eines Mitglieds noch nicht abgeschlossen. Somit bestand der Aufsichtsrat an diesem Stichtag aus 20 Mitgliedern, 16 Männern und 4 Frauen. Der Frauenanteil betrug also 20%.

# BILANZ ZUM 31.12.2019

## AKTIVA

|  | EUR              | Geschäftsjahr<br>EUR    | Vorjahr<br>EUR          |
|--|------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                       |                  |                         |                         |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                    |                  |                         |                         |
| 1. Entgeltlich erworbene Software                              | 830.998,54       |                         | 1.098.088,10            |
|  |                  | <b>830.998,54</b>       | <b>1.098.088,10</b>     |
| <b>II. Sachanlagen</b>   |                  |                         |                         |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten    | 1.640.922.912,22 |                         | 1.626.602.393,17        |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten               | 135.164.864,51   |                         | 79.984.909,00           |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten       | 23.116.171,42    |                         | 7.941.271,41            |
| 4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter                       | 10.012.636,58    |                         | 10.012.636,58           |
| 5. Bauten auf fremden Grundstücken                             | 23.239,06        |                         | 29.240,46               |
| 6. Technische Anlagen  | 7.391.844,94     |                         | 6.889.193,80            |
| 7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung          | 3.538.706,97     |                         | 3.926.619,64            |
| 8. Anlagen im Bau  | 68.142.801,67    |                         | 40.498.047,87           |
| 9. Bauvorbereitungskosten                                      | 4.053.409,01     |                         | 6.584.658,23            |
| 10. Geleistete Anzahlungen                                     | 342.789.972,07   |                         | 92.087.527,48           |
|  |                  | <b>2.235.156.558,45</b> | <b>1.874.556.497,64</b> |
| <b>III. Finanzanlagen</b>                                      |                  |                         |                         |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen                          | 215.600,00       |                         | 215.600,00              |
| 2. Beteiligungen   | 544.070,29       |                         | 544.070,29              |
| 3. Wertpapiere des Anlagevermögens                             | 41.270.074,79    |                         | 41.270.074,79           |
| 4. Sonstige Ausleihungen                                       | 99.401,23        |                         | 167.553,31              |
|  |                  | <b>42.129.146,31</b>    | <b>42.197.298,39</b>    |
|  |                  | <b>2.278.116.703,30</b> | <b>1.917.851.884,13</b> |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                       |                  |                         |                         |
| <b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b> |                  |                         |                         |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten       | 47.881.530,92    |                         | 44.410.509,61           |
| 2. Bauvorbereitungskosten                                      | 86.230,00        |                         | 356.377,96              |
| 3. Unfertige Erschließungsmaßnahmen                            | 2.515.543,16     |                         | 2.510.737,46            |
| 4. Grundstücke mit unfertigen Bauten                           | 19.419.946,18    |                         | 7.464.205,37            |
| 5. Grundstücke mit fertigen Bauten                             | 640.036,27       |                         | 12.884.433,62           |
| 6. Unfertige Leistungen  | 104.462.632,76   |                         | 99.212.340,29           |
| 7. Andere Vorräte  | 1.493.192,09     |                         | 1.318.971,10            |
| 8. Geleistete Anzahlungen                                      | 3.898.421,11     |                         | 4.441.504,43            |
|  |                  | <b>180.397.532,49</b>   | <b>172.599.079,84</b>   |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>       |                  |                         |                         |
| 1. Forderungen aus Vermietung                                  | 2.449.275,44     |                         | 2.709.922,96            |
| 2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken                    | 6.001.505,03     |                         | 6.172.342,34            |
| 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit                         | 1.409.465,43     |                         | 1.590.688,90            |
| 4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                  | 27.453,69        |                         | 30.937,09               |
| 5. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen               | 12.615,87        |                         | 12.601,91               |
| 6. Sonstige Vermögensgegenstände                               | 11.689.136,76    |                         | 3.673.950,18            |
|  |                  | <b>21.589.452,22</b>    | <b>14.190.443,38</b>    |
| <b>III. Flüssige Mittel</b>                                    |                  |                         |                         |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten                | 61.516.650,95    |                         | 146.138.577,32          |
|  |                  | <b>61.516.650,95</b>    | <b>146.138.577,32</b>   |
|  |                  | <b>263.503.635,66</b>   | <b>332.928.100,54</b>   |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                           |                  | <b>1.195.024,55</b>     | <b>1.310.312,26</b>     |
|  |                  | <b>2.542.815.363,51</b> | <b>2.252.090.296,93</b> |

## PASSIVA

|  | EUR              | Geschäftsjahr<br>EUR    | Vorjahr<br>EUR          |
|--|------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>A. Eigenkapital</b>                                       |                  |                         |                         |
| <b>I. Gezeichnetes Kapital</b>                               |                  | 119.965.553,00          | 119.965.553,00          |
| <b>II. Kapitalrücklage</b>                                   |                  | 200.285.525,48          | 150.226.450,48          |
| <b>III. Gewinnrücklage</b>                                   |                  |                         |                         |
| 1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage                        | 60.000.000,00    |                         | 60.000.000,00           |
| 2. Bauerneuerungsrücklage                                    | 200.469.270,65   |                         | 200.469.270,65          |
| 3. Andere Gewinnrücklagen                                    | 205.395.815,15   |                         | 161.078.709,86          |
|  |                  | <b>786.116.164,28</b>   | <b>691.739.983,99</b>   |
| <b>IV. Bilanzgewinn</b>                                      |                  | 65.970.904,05           | 62.865.140,81           |
|  |                  | <b>852.087.068,33</b>   | <b>754.605.124,80</b>   |
| <b>V. Anteile anderer Gesellschafter</b>                     |                  | 11.781.006,84           | 10.336.215,04           |
|  |                  | <b>863.868.075,17</b>   | <b>764.941.339,84</b>   |
| <b>B. Rückstellungen</b>                                     |                  |                         |                         |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 7.998.508,00     |                         | 7.725.477,00            |
| 2. Steuerrückstellungen                                      | 6.841.571,38     |                         | 10.065.698,68           |
| 3. Sonstige Rückstellungen                                   | 37.778.887,70    |                         | 36.493.676,05           |
|  |                  | <b>52.618.967,08</b>    | <b>54.284.851,73</b>    |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>                                  |                  |                         |                         |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten              | 1.089.267.287,84 |                         | 1.081.046.192,59        |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern          | 342.383.019,92   |                         | 192.263.538,98          |
| 3. Erhaltene Anzahlungen                                     | 146.487.851,32   |                         | 128.547.345,39          |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung                          | 7.782.257,07     |                         | 8.834.291,03            |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen          | 19.215.716,18    |                         | 9.825.908,42            |
| 6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen       | 5.759.800,34     |                         | 5.627.448,07            |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten                                | 1.451.859,18     |                         | 1.370.924,10            |
|  |                  | <b>1.612.347.791,85</b> | <b>1.427.515.648,58</b> |
| <b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                         |                  | 13.980.529,41           | 5.348.456,78            |
|  |                  | <b>2.542.815.363,51</b> | <b>2.252.090.296,93</b> |

# KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019

|   | EUR            | Geschäftsjahr<br>EUR  | Vorjahr<br>EUR        |
|---|----------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>1. Umsatzerlöse</b>  |                |                       |                       |
| a) Aus der Hausbewirtschaftung  | 369.018.750,52 |                       | 365.814.288,31        |
| b) Aus Verkauf von Grundstücken   | 50.019.857,42  |                       | 79.977.314,83         |
| c) Aus Betreuungstätigkeit  | 5.729.987,59   |                       | 5.469.382,44          |
| d) Aus anderen Lieferungen und Leistungen   | 2.557.178,37   |                       | 2.407.634,24          |
|   |                | <b>427.325.773,90</b> | <b>453.668.619,82</b> |
| <b>2. Erhöhung (im VJ Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b> |                | <b>4.696.293,67</b>   | <b>-23.653.514,92</b> |
| <b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>   |                | <b>10.596.042,10</b>  | <b>10.507.813,66</b>  |
| <b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>   |                | <b>1.716.927,65</b>   | <b>1.515.647,38</b>   |
| <b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>  |                |                       |                       |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung   | 174.546.770,33 |                       | 174.962.144,29        |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke   | 25.602.696,29  |                       | 24.761.551,09         |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen   | 7.702.046,27   |                       | 7.093.194,40          |
|   |                | <b>207.851.512,89</b> | <b>206.816.889,78</b> |
| <b>6. Personalaufwand</b>   |                |                       |                       |
| a) Löhne und Gehälter   | 46.575.827,30  |                       | 44.535.486,99         |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung  | 11.482.762,50  |                       | 11.049.809,44         |
|   |                | <b>58.058.589,80</b>  | <b>55.585.296,43</b>  |
| <b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>  |                | <b>68.038.812,55</b>  | <b>65.239.480,82</b>  |
| <b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>  |                | <b>33.111.145,39</b>  | <b>25.350.954,91</b>  |
| <b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>   |                | <b>1.180.453,70</b>   | <b>1.137.929,31</b>   |
| <b>10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>  |                | <b>4.478,11</b>       | <b>39.663,38</b>      |
| <b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>   |                | <b>257.311,99</b>     | <b>287.567,46</b>     |
| <b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>   |                | <b>27.460.057,80</b>  | <b>29.218.296,71</b>  |
| <b>13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>   |                | <b>354.608,70</b>     | <b>4.252.938,55</b>   |
| <b>14. Ergebnis nach Steuern</b>  |                | <b>50.902.553,99</b>  | <b>57.039.868,89</b>  |
| <b>15. Sonstige Steuern</b>   |                | <b>75.645,26</b>      | <b>84.816,72</b>      |
| <b>16. Konzernjahresüberschuss</b>  |                | <b>50.826.908,73</b>  | <b>56.955.052,17</b>  |
| <b>17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>  |                | <b>16.588.787,12</b>  | <b>7.135.244,99</b>   |
| <b>18. Auf andere Gesellschafter entfallende Gewinne/Verluste</b>   |                | <b>1.444.791,80</b>   | <b>1.225.156,35</b>   |
| <b>19. Konzernbilanzgewinn</b>  |                | <b>65.970.904,05</b>  | <b>62.865.140,81</b>  |



# KONZERNANHANG VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

## 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 Wohnungsbau-gesellschaft 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 2019 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 2019.

## 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 2019 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 Wohnungsbau-gesellschaft 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 Wohnungsbau-gesellschaft Hessen mbH

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

| Name und Sitz der Gesellschaft  | Eigenkapital | Anteil am Kapital | Jahresüberschuss/<br>Jahresfehlbetrag | Umsatzerlöse | Bilanzsumme |
|---|--------------|-------------------|---------------------------------------|--------------|-------------|
|   | TEUR         | %                 | TEUR                                  | TEUR         | TEUR        |
| Bauland-Offensive Hessen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main       | 130          | 100,00            | 2                                     | 451          | 441         |
| Garagen- Bau- und Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung GmbH, Frankfurt am Main | 6.141        | 60,00             | 21                                    | 304          | 6.200       |

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 0,3 %, die Umsatzerlöse 0,2 % der jeweiligen Konzernzahlen.

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

| Name und Sitz der Gesellschaft                          | Eigenkapital | Anteil am Kapital | Jahresüberschuss/<br>Jahresfehlbetrag | Umsatzerlöse | Bilanzsumme |
|---|--------------|-------------------|---------------------------------------|--------------|-------------|
|   | TEUR         | %                 | TEUR                                  | TEUR         | TEUR        |
| Wohnungsbaugesellschaft<br>Dietzenbach mbH, Dietzenbach | 3.895        | 33,33             | 72                                    | 922          | 4.533       |

Wie aus den Umsatzerlösen und den Bilanzsummen 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.

## 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 Projekt-Stadt 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 2019, aufgestellt.

## BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Für gewährte Tilgungszuschüsse wird ein gesonderter Passivposten unter den Rechnungsabgrenzungsposten gebildet. Dieser wird über zehn Jahre ratierlich erfolgswirksam aufgelöst.

In Vorjahren wurden Kosten für Modernisierungsmaßnahmen nur maximal bis zu einem Mietmultiplikator 15 aktiviert und darüberhinausgehend als Aufwand behandelt. Die handelsrechtliche Aktivierungspolitik der Unternehmensgruppe wird sich ab 2019 näher an der steuerrechtlichen Rechtsprechung orientieren (umgekehrte Maßgeblichkeit) und auf Bewertungskorrekturen in Anwendung

des Mietenmultiplikators verzichten; aus diesem Grund wird sich die modernisierungsbegleitende Instandhaltung gegenüber den Vorjahren reduzieren.

Aufgrund von einem erhöhten zu erwartenden Risiko wurde der angewandte Prozentsatz auf den Jahresumsatz zur Kalkulation der Gewährleistungsrückstellung innerhalb der sonstigen Rückstellungen der NH ProjektStadt GmbH von 0,5% auf 2,0% erhöht.

Seit dem Geschäftsjahr 2019 werden die den Herstellungskosten der Bauten des Anlagevermögens unter Inanspruchnahme des §255 Abs. 3 S. 2 HGB auf den Zeitraum der Herstellung entfallenden Fremdkapitalzinsen einbezogen. Grund hierfür ist die verabschiedete Wirtschaftsplanung 2020 bis 2024, die einen deutlichen Anstieg der Investitionen zum Ausbau des Wohnungsbestands auf bis zu 65.000 Wohneinheiten bis 2024 vorsieht. Die hierzu erforderliche Aufnahme von Finanzierungsvolumina und deren Fremdkapitalzinsen soll nicht bei sofortiger Erfolgswirksamkeit zu einer Verzerrung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns führen.

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 gewerbsteuerlichen 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 31,561% (Nassauische Heimstätte) bzw. 29,592% (WOHNSTADT) vorgenommen.

### BILANZIERUNG UND BEWERTUNG DER AKTIVPOSTEN

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

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

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

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

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

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

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 **geleisteten Anzahlungen** werden zum Nennwert angesetzt; sie wurden für eine Kaufpreiszahlung für ein Grundstück in Kassel, Abschlagszahlungen an Bauträger, eine Sicherheitsleistung für den Ankauf eines Grundstücks in Frankfurt Bockenheim und für Notarkosten für den Ankauf eines Grundstücks in Offenbach geleistet.

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 2,71 % (Vorjahr 3,20 %) sowie für die Ermittlung des Unterschiedsbetrages gemäß § 253 Abs. 6 HGB ein Rechnungszins von 1,96 % (Vorjahr 2,32 %) 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 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 586 TEUR (Vorjahr 808 TEUR).

In 2019 hat der Konzern an die Beamtenversorgungskasse Kurhessen-Waldeck, Kassel, Umlagezahlungen in Höhe von 226 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 1,97 % (Vorjahr 2,32 %) beträgt, abgezinst.

Des Weiteren haben Mitarbeiter der Nassauischen Heimstätte unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit einen Altersteilzeitvertrag abzuschließen. 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 0,58 % (i. V. 0,81 %) 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 1,96% 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 1,36% und unter Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Heubeck-Richttafeln 2018 G).

Die Bewertung der Rückstellungen für Sabbatjahr erfolgte unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 0,64% 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.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### AKTIVSEITE

#### ANLAGEVERMÖGEN

Die Entwicklung des Anlagevermögens des Konzerns ist im Folgenden dargestellt:

#### ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2019

|  | Anschaffungs- und Herstellungskosten |                       |                      |                    | 31.12.2019<br>EUR       |
|--|--------------------------------------|-----------------------|----------------------|--------------------|-------------------------|
|  | 01.01.2019<br>EUR                    | Zugänge<br>EUR        | Abgänge<br>EUR       | Umbuchungen<br>EUR |                         |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>  |                                      |                       |                      |                    |                         |
| 1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 8.795.164,54                         | 151.473,99            | 0,00                 | 0,00               | 8.946.638,53            |
|  | <b>8.795.164,54</b>                  | <b>151.473,99</b>     | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>        | <b>8.946.638,53</b>     |
| <b>II. Sachanlagen</b>   |                                      |                       |                      |                    |                         |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten  | 3.012.722.215,61                     | 66.927.288,26         | 36.380.245,77        | 22.007.137,07      | 3.065.276.395,17        |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten   | 100.889.601,63                       | 40.593.917,54         | 0,00                 | 18.115.646,82      | 159.599.165,99          |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten   | 7.941.271,41                         | 23.053.633,01         | 0,00                 | -7.878.733,00      | 23.116.171,42           |
| 4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter   | 10.012.636,58                        | 0,00                  | 0,00                 | 0,00               | 10.012.636,58           |
| 5. Bauten auf fremden Grundstücken   | 53.246,08                            | 0,00                  | 0,00                 | 0,00               | 53.246,08               |
| 6. Technische Anlagen und Maschinen  | 10.053.627,45                        | 1.644.773,87          | 29.217,82            | 257.376,29         | 11.926.559,79           |
| 7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung  | 11.868.615,83                        | 755.942,84            | 41.168,70            | 0,00               | 12.583.389,97           |
| 8. Anlagen im Bau  | 40.498.047,87                        | 36.439.034,35         | 0,00                 | -8.794.280,55      | 68.142.801,67           |
| 9. Bauvorbereitungskosten  | 6.584.658,23                         | 2.826.611,34          | 0,00                 | -5.357.860,56      | 4.053.409,01            |
| 10. Geleistete Anzahlungen   | 92.087.527,48                        | 269.051.730,66        | 0,00                 | -18.349.286,07     | 342.789.972,07          |
|  | <b>3.292.711.448,17</b>              | <b>441.292.931,87</b> | <b>36.450.632,29</b> | <b>0,00</b>        | <b>3.697.553.747,75</b> |
| <b>III. Finanzanlagen</b>  |                                      |                       |                      |                    |                         |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen  | 215.600,00                           | 0,00                  | 0,00                 | 0,00               | 215.600,00              |
| 2. Beteiligungen   | 2.277.837,40                         | 0,00                  | 0,00                 | 0,00               | 2.277.837,40            |
| 3. Wertpapiere des Anlagevermögens   | 41.270.074,79                        | 0,00                  | 0,00                 | 0,00               | 41.270.074,79           |
| 4. Sonstige Ausleihungen   | 167.553,31                           | 0,00                  | 68.152,08            | 0,00               | 99.401,23               |
|  | <b>43.931.065,50</b>                 | <b>0,00</b>           | <b>68.152,08</b>     | <b>0,00</b>        | <b>43.862.913,42</b>    |
|  | <b>3.345.437.678,21</b>              | <b>441.444.405,86</b> | <b>36.518.784,37</b> | <b>0,00</b>        | <b>3.750.363.299,70</b> |

|  | kumulierte Abschreibungen |                      |                      | Restbuchwerte           |                         |                         |
|--|---------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|  | 01.01.2019<br>EUR         | Zugänge<br>EUR       | Abgänge<br>EUR       | 31.12.2019<br>EUR       | 31.12.2019<br>EUR       | 31.12.2018<br>EUR       |
|  | 7.697.076,44              | 418.563,55           | 0,00                 | 8.115.639,99            | 830.998,54              | 1.098.088,10            |
|  | <b>7.697.076,44</b>       | <b>418.563,55</b>    | <b>0,00</b>          | <b>8.115.639,99</b>     | <b>830.998,54</b>       | <b>1.098.088,10</b>     |
|  | 1.386.119.822,44          | 61.544.133,85        | 23.310.473,34        | 1.424.353.482,95        | 1.640.922.912,22        | 1.626.602.393,17        |
|  | 20.904.692,63             | 3.529.608,85         | 0,00                 | 24.434.301,48           | 135.164.864,51          | 79.984.909,00           |
|  | 0,00                      | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                    | 23.116.171,42           | 7.941.271,41            |
|  | 0,00                      | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                    | 10.012.636,58           | 10.012.636,58           |
|  | 24.005,62                 | 6.001,40             | 0,00                 | 30.007,02               | 23.239,06               | 29.240,46               |
|  | 3.164.433,65              | 1.396.649,39         | 26.368,19            | 4.534.714,85            | 7.391.844,94            | 6.889.193,80            |
|  | 7.941.996,19              | 1.143.855,51         | 41.168,70            | 9.044.683,00            | 3.538.706,97            | 3.926.619,64            |
|  | 0,00                      | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                    | 68.142.801,67           | 40.498.047,87           |
|  | 0,00                      | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                    | 4.053.409,01            | 6.584.658,23            |
|  | 0,00                      | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                    | 342.789.972,07          | 92.087.527,48           |
|  | <b>1.418.154.950,53</b>   | <b>67.620.249,00</b> | <b>23.378.010,23</b> | <b>1.462.397.189,30</b> | <b>2.235.156.558,45</b> | <b>1.874.556.497,64</b> |
|  | 0,00                      | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                    | 215.600,00              | 215.600,00              |
|  | 1.733.767,11              | 0,00                 | 0,00                 | 1.733.767,11            | 544.070,29              | 544.070,29              |
|  | 0,00                      | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                    | 41.270.074,79           | 41.270.074,79           |
|  | 0,00                      | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                    | 99.401,23               | 167.553,31              |
|  | <b>1.733.767,11</b>       | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>1.733.767,11</b>     | <b>42.129.146,31</b>    | <b>42.197.298,39</b>    |
|  | <b>1.427.585.794,08</b>   | <b>68.038.812,55</b> | <b>23.378.010,23</b> | <b>1.472.246.596,40</b> | <b>2.278.116.703,30</b> | <b>1.917.851.884,13</b> |

Auf die Herstellungskosten der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten sind im Geschäftsjahr 2019 einbezogene Zinsen für Fremdkapital in Höhe von 298 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 104,5 Mio. EUR (i.V. 99,0 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:

### ZU FORDERUNGEN UND SONSTIGEN VERMÖGENSGEGENSTÄNDEN

|  | Bilanzausweis                                 | davon  |  |  |
|--|---|--|--|--|
|  |   | Restlaufzeit<br>von mehr als<br>einem Jahr   | gegen<br>Gesellschafter                    | gegen<br>Unternehmen<br>mit denen ein<br>Beteiligungs-<br>verhältnis besteht |
|  | EUR<br>(Vorjahr)                              | EUR<br>(Vorjahr)                             | EUR<br>(Vorjahr)                           | EUR<br>(Vorjahr)   |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit        | 1.409.465,43<br>(1.590.688,90)                | 0,00<br>(0,00)                               | 651.518,78<br>(1.059.388,46)               | 0,00<br>(0,00)   |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 27.453,69<br>(30.937,09)                      | 0,00<br>(0,00)                               | 0,00<br>(0,00)                             | 8.153,50<br>(10.960,56)  |
| Sonstige Vermögensgegenstände              | 11.689.136,76<br>(3.673.950,18)               | 1.302.091,99<br>(1.291.564,81)               | 3.878,91<br>(4.896,76)                     | 26.404,91<br>(26.404,91)   |
|  | <b>13.126.055,88</b><br><b>(5.295.576,17)</b> | <b>1.302.091,99</b><br><b>(1.291.564,81)</b> | <b>655.397,69</b><br><b>(1.064.285,22)</b> | <b>34.558,41</b><br><b>(37.365,47)</b>                                       |

Die **Forderungen aus Betreuungstätigkeit** in Höhe von 1.409 TEUR (i.V. 1.591 TEUR) beinhalten Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von 652 TEUR (i.V. 1.059 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 40 TEUR (i.V. 45 TEUR) und Steuererstattungsansprüche in Höhe von 10 TEUR (i.V. 10 TEUR).

## EIGENKAPITAL

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist aus dem Eigenkapitalspiegel zu entnehmen.

Das gezeichnete Kapital beträgt unverändert zum Vorjahr 119.966 TEUR und betrifft das Stammkapital der Nassauischen Heimstätte.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden Bardividenden vom Konzernmutterunternehmen Nassauische Heimstätte in Höhe von 1.959 TEUR (i.V. 4.796 TEUR) ausgeschüttet.

## KAPITALRÜCKLAGE

Mit Wirkung des Beschlusses der 29. Gesellschafterversammlung vom 19. Dezember 2016 der Konzernmutter erfolgten im Rahmen der beschlossenen Kapitalerhöhung der Nassauischen Heimstätte zum 1. Dezember 2019 Einzahlungen der Gesellschafter in Höhe von 50,1 Mio. EUR in die Kapitalrücklage.

## GEWINNRÜCKLAGE

Mit Wirkung des Beschlusses der 33. Sitzung der Gesellschafterversammlung des Mutterunternehmens vom 12. Juni 2019 sind 2,0 Mio. EUR des Jahresüberschusses 2018 an die Gesellschafter ausgeschüttet worden. Die verbleibenden 41,6 Mio. EUR sind in die andere Rücklage eingestellt worden.

Im Rahmen der Folgekonsolidierung der MET resultiert der verbleibende Anstieg aus der Einstellung des Jahresüberschusses 2018 in Höhe von 2,7 Mio. EUR.

Des Weiteren wird vorgeschlagen, dass 32,4 Mio. EUR von insgesamt 33,9 Mio. EUR des Jahresüberschusses 2019 der Nassauischen Heimstätte in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt werden.

## RÜCKSTELLUNGEN

### RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN UND ÄHNLICHE VERPFLICHTUNGEN

Rückstellungspflichtige Pensionsverpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von 7.999 TEUR (Vorjahr 7.725 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 768 TEUR (Vorjahr 842 TEUR). Dieser Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs.6 Satz 2 HGB n.F. ausschüttungsge-sperrt.

### STEUERRÜCKSTELLUNGEN

Die Steuerrückstellungen umfassen im Wesentlichen Rückstellungen für anfallende Ausschüttungsbelastungen der Dividenden des Mutterunternehmens für die Jahre 2017 bis 2018.

### SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten vor allem Rückstellungen für Baukosten von Eigentumsmaßnahmen mit 12,6 Mio. EUR (i. V. 15,8 Mio. EUR), Personalkosten aus rückständigem Urlaub sowie aus Mehrarbeit 2,3 Mio. EUR (i. V. 2,3 Mio. EUR), unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung nach § 249 HGB von 5,6 Mio. EUR (i. V. 2,6 Mio. EUR), Rückstellungen aus Gewährleistungen 6,7 Mio. EUR (i. V. 2,8 Mio. EUR), Altersteilzeit 2,7 Mio. EUR (i. V. 5,0 Mio. EUR) und Verpflichtung aufgrund vorzeitiges Ausscheiden 0,1 Mio. EUR (i. V. 0,5 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<br>EUR<br>(Vorjahr)                    | Restlaufzeit                                     |  |  | davon  |
|---|--|--|--|--|--|
|   |  | bis zu<br>einem Jahr<br>EUR<br>(Vorjahr)         | mehr als<br>ein Jahr<br>EUR<br>(Vorjahr)             | davon mehr als<br>fünf Jahre<br>EUR<br>(Vorjahr)   | durch Grund-<br>pfandrechte ge-<br>sichert<br>EUR<br>(Vorjahr) |
| Verbindlichkeiten gegenüber<br>Kreditinstituten     | 1.089.267.287,84<br>(1.081.046.192,59)               | 54.163.554,07<br>(55.204.901,79)                 | 1.035.103.733,77<br>(1.025.841.290,80)               | 832.675.272,09<br>(813.743.829,74)                 | 914.256.785,68<br>(932.277.712,99)                             |
| Verbindlichkeiten gegenüber<br>anderen Kreditgebern | 342.383.019,92<br>(192.263.538,98)                   | 4.813.342,08<br>(3.853.045,58)                   | 337.569.677,84<br>(188.410.493,40)                   | 322.421.662,22<br>(174.756.521,70)                 | 127.418.410,53<br>(108.558.909,10)                             |
| Erhaltene<br>Anzahlungen                            | 146.487.851,32<br>(128.547.345,39)                   | 143.709.738,19<br>(125.770.001,99)               | 2.778.113,13<br>(2.777.343,40)                       | 0,00<br>(0,00)                                     | 0,00<br>(0,00)   |
|   | <b>1.578.138.159,08</b><br><b>(1.401.857.076,96)</b> | <b>202.686.634,34</b><br><b>(184.827.949,36)</b> | <b>1.375.451.524,74</b><br><b>(1.217.029.127,60)</b> | <b>1.155.096.934,31</b><br><b>(988.500.351,44)</b> | <b>1.041.675.196,21</b><br><b>(1.040.836.622,09)</b>           |

#### MITZUGEHÖRIGKEIT ZU ANDEREN POSTEN

|  | Bilanzausweis<br>EUR<br>(Vorjahr)                    | davon  |  |
|--|--|--|--|
|  |  | gegenüber<br>Gesellschaftern<br>EUR<br>(Vorjahr) | gegenüber<br>Unternehmen<br>mit denen ein<br>Beteiligungs-<br>verhältnis besteht<br>EUR<br>(Vorjahr) |
| Verbindlichkeiten gegenüber<br>Kreditinstituten        | 1.089.267.287,84<br>(1.081.046.192,59)               | 104.051.337,30<br>(381.309.380,63)               | 1.269.387,39<br>(107.630.557,68)   |
| Verbindlichkeiten gegenüber<br>anderen Kreditgebern    | 342.383.019,92<br>(192.263.538,98)                   | 70.706.678,25<br>(73.311.906,03)                 | 0,00<br>(0,00)   |
| Erhaltene<br>Anzahlungen                               | 146.487.851,32<br>(128.547.345,39)                   | 597.893,45<br>(597.123,72)                       | 4.500,00<br>(4.500,00)   |
| Verbindlichkeiten aus<br>Lieferungen und Leistungen    | 19.215.716,18<br>(9.825.908,42)                      | 37.748,47<br>(18.572,00)                         | 486,97<br>(0,00)   |
| Verbindlichkeiten gegenüber<br>verbundenen Unternehmen | 5.759.800,34<br>(5.627.448,07)                       | 4.379.613,06<br>(0,00)                           | 0,00<br>(0,00)   |
|  | <b>1.603.113.675,60</b><br><b>(1.417.310.433,45)</b> | <b>179.773.270,53</b><br><b>(455.236.982,38)</b> | <b>1.274.374,36</b><br><b>(107.635.057,68)</b>   |

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 7,8 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) sowie Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 4,4 Mio. EUR enthalten.

Von den **sonstigen Verbindlichkeiten** bestehen 1.208.882,97 EUR (i.V. 1.283 Mio. EUR) aus Steuern sowie 85.163,90 EUR (i.V. 13,4 TEUR) im Rahmen der sozialen Sicherheit.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** betreffen mit 109,0 Mio. EUR (i.V. 108,7 Mio. EUR) Erlöse aus Heiz- und Betriebskostenumlagen. Die Umsatzerlöse aus Grundmieten haben sich um 3,0 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 19,5 Mio. EUR (i.V. 49,9 Mio. EUR) aus der Veräußerung von Eigentumswohnungen des Umlaufvermögens. Aus dem Verkauf von Grundstücken mit Wohnbauten des Anlagevermögens resultieren Umsatzerlöse von 30,4 Mio. EUR (i.V. 30,1 Mio. EUR); nach Abzug der darauf entfallenden Aufwendungen verbleiben Buchgewinne in Höhe von 17,8 Mio. EUR (i.V. 17,5 Mio. EUR).

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeiten liegt im Bundesland Hessen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** betreffen im Wesentlichen periodenfremde Erträge aus Aufwandsberichtigungen früherer Jahre von 0,5 Mio. EUR, Versicherungsentschädigungen von 0,3 Mio. EUR, Erträge aus Zahlungseingängen bereits abgeschriebener Forderungen von 0,2 Mio. EUR, Erträge aus Teilschulderlassen von 0,4 Mio. EUR und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von 0,1 Mio. EUR.

In den **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** sind als umlagefähige Betriebskosten Grundsteuern in Höhe von 10,1 Mio. EUR (i.V. 9,7 Mio. EUR) enthalten.

Der **Personalaufwand** umfasst Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 3.025.382,66 EUR (i.V. 3,0 Mio. EUR).

Die **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen** in Höhe von 68,0 Mio. EUR beinhalten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 1,0 Mio. EUR auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und resultieren aus der WOHNSTADT.

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

Von den **sonstigen Zinsen** und ähnlichen Erträgen entfallen 22.153,24 EUR (i.V. 21.042,31 EUR) auf Erträge aus (nichtkonsolidierten) verbundenen Unternehmen.

Von den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** betreffen Aufwendungen aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von 761.750,00 EUR (i.V. 856.134,00 EUR).

## SONSTIGE ANGABEN

### 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 2019: 12.118.434,53 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.

### GESAMTBETRAG DER SONSTIGEN FINANZIELLEN VERPFLICHTUNGEN

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen beläuft sich auf 304,4 Mio. EUR (i. V. 239,3 Mio. EUR).

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen gliedern sich wie folgt:

|   | Gesamt   | Restlaufzeit         |                      | davon                  |
|---|----------|----------------------|----------------------|------------------------|
|   |          | bis zu<br>einem Jahr | mehr als<br>ein Jahr | mehr als<br>fünf Jahre |
|   | Mio. EUR | Mio. EUR             | Mio. EUR             | Mio. EUR               |
| Nassauische Heimstätte Wohnungs- und<br>Entwicklungsgesellschaft mbH      | 295,5    | 87,3                 | 208,2                | 4,4                    |
| WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und<br>Wohnungsbaugesellschaft mbH           | 2,8      | 1,4                  | 1,4                  | 0,1                    |
| MET Medien-Energie-Technik Versorgungs- und<br>Betreuungsgesellschaft mbH | 5,9      | 5,9                  | 0,0                  | 0,0                    |
| NH ProjektStadt GmbH  | 0,2      | 0,2                  | 0,0                  | 0,0                    |

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

### MIETKAUTIONEN

Von Mietern geleistete Mietkautionen in Höhe von 46,5 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 2019 zu erhaltenen, noch nicht verwendeten Mitteln von 13.511.493,90 EUR (i. V. 8.067.411,85 EUR). Diese stellen treuhänderisch verwaltete Vermögen dar, die daher nicht in der Bilanz des Konzerns verbucht werden. Die bis zum 31. Dezember 2019 durchgeführten Sanierungs- und

Entwicklungsmaßnahmen umfassen einschließlich der Treuhandvermögen bzw. – verbindlichkeiten noch abzurechnende Einnahmen und Verwendungen von insgesamt 436.056.614,03 EUR (i.V. 415.133.871,08 EUR).

## 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 drei Darlehen zwischen der WOHNSTADT und der Muttergesellschaft.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Im Geschäftsjahr wurden Zinsen in Höhe von 25.790 TEUR gezahlt.

Im Geschäftsjahr wurden Ertragssteuerzahlungen in Höhe von 3.579 TEUR geleistet.

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

Der Finanzmittelfonds besteht zum 31.12.2019 aus dem Bilanzposten Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 61.517 TEUR sowie aus den Kontokorrentkrediten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 76.000 TEUR.

Die sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen in Höhe von 6.750 TEUR umfassen im Wesentlichen Verbindlichkeiten für noch nicht bezahlte Investitionen im Anlagevermögen.

## GESAMTHONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Das für den Konzernabschlussprüfer im Geschäftsjahr 2019 als Aufwand erfasste Honorar für Leistungen gegenüber dem Mutterunternehmen und den vollkonsolidierten Tochterunternehmen verteilt sich auf die einzelnen Leistungskategorien wie folgt:

|   |            |             |
|---|------------|-------------|
| Abschlussprüfungen  | 139        | TEUR        |
| (davon aus Prüfung nicht konsolidierter Tochterunternehmen) | 18         | TEUR)       |
| Andere Bestätigungsleistungen                               | 5          | TEUR        |
|   | <b>144</b> | <b>TEUR</b> |

## ZAHL DER ARBEITNEHMER (JAHRESDURCHSCHNITT GEM. § 267 ABS. 5 HGB)

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Arbeitnehmer betrug 734 (i.V. 727) zuzüglich 20 (i.V. 19) Auszubildenden; die Zahl der nebenamtlichen Hauswarte betrug 16 (i.V. 17). Von den 734 Beschäftigten entfallen auf Angestellte 632 sowie auf gewerbliche Arbeitnehmer 102.

|               | 2019 | 2018 |
|---------------|------|------|
| Lohnempfänger | 102  | 100  |
| Angestellte   | 632  | 628  |
| Insgesamt     | 734  | 728  |

**AUFSICHTSRAT**

**TAREK AL-WAZIR** (seit 12.03.2019)

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

**PRISKA HINZ** (bis 08.03.2019)

Vorsitzende, Staatsministerin, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 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**

Stadtverordneter, Stadt Frankfurt am Main, Stadt Frankfurt am Main

**OLIVER BALTES**

Fachbereich Informationssysteme, Anwendungssysteme, Nassauische Heimstätte, Arbeitnehmervertreter

**DAGMAR BRINKMANN**

Ministerialrätin, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden, Land Hessen

**GERD BRÜCKMANN**

Betriebsratsvorsitzender Betrieb Nord, Nassauische Heimstätte, Arbeitnehmervertreter

**ULRICH CASPAR**

Hessischer Landtag, Wiesbaden, Land Hessen

**ELMAR DAMM**

Ministerialdirigent, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden, Land Hessen

**JENS DEUTSCHENDORF** (seit 12.06.2019)

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

**MARTINA FELDMAYER** (bis 12.06.2019)

stv. Fraktionsvorsitzende, Sprecherin für Landwirtschaft, Wald, Gentechnik, Verbraucherschutz, Wohnungspolitik und Kultur, Hessischer Landtag, Wiesbaden, Land Hessen

**HILDEGARD FÖRSTER-HELDMANN** (seit 12.06.2019)

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden, Land Hessen

**DR. CHRISTIAN HERMANN** (bis 01.01.2020)

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

**DR. CHRISTIAN HEY** (bis 12.06.2019)

Ministerialdirigent, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Wiesbaden, Land Hessen

**HEIKO KASSECKERT** (seit 12.06.2019)

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden, Land Hessen

Hermann-Josef Klüber (seit 21.01.2020)

Regierungspräsident, Regierungspräsidium Kassel, Land Hessen

**WOLFGANG KOBERG**

Leiter Servicecenter Frankfurt 1, Nassauische Heimstätte, Arbeitnehmervertreter

**WERNER KOCH** (bis 12.06.2019)

Staatssekretär a. D., Hessisches Ministerium des Innern und für Sport, Wiesbaden, Land Hessen

**BERNHARD KÖPPLER** (bis 31.10.2019)

Architekt, Kommunalberatung, Nassauische Heimstätte, Arbeitnehmervertreter

**DR. WALTER LÜBCKE** (bis 02.06.2019)

Regierungspräsident, Regierungspräsidium Kassel, Land Hessen

**DR. FRANK ROLAND**

Ministerialrat, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden, Land Hessen

**JAN SCHNEIDER**

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

**SIMONE STOCK** (seit 01.11.2019)

Fachbereich Personal, Ausbildung, Nassauische Heimstätte, Arbeitnehmervertreter

**ULRICH TÜRK**

Leiter Fachbereich Stadtentwicklung Hessen Nord, Nassauische Heimstätte, Arbeitnehmervertreter

**THOMAS VÖLKER**

Dipl. Ing. Architekt, Unternehmensbereich Modernisierung / Großinstandhaltung,

Nassauische Heimstätte, Arbeitnehmervertreter

**ASTRID WALLMANN**

Landtagsabgeordnete, Hessischer Landtag, Wiesbaden, Land Hessen

## GESCHÄFTSFÜHRUNG

**Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer**

**Unternehmensbereiche:** Finanzen und Rechnungswesen,

Immobilienervices, Personal, IT und Recht, Konzernservices

**Kompetenzcenter:** Unternehmensentwicklung, Portfolio- und Mietenmanagement

**Stabsbereiche:** Innenrevision und Risikomanagement

**Dr. Constantin Westphal, Geschäftsführer**

Regionalcenter Frankfurt, Regionalcenter Kassel, Regionalcenter Offenbach, Regionalcenter Wiesbaden

**Unternehmensbereich:** Akquisition; Projektentwicklung & Vertrieb

**Kompetenzcenter:** Sozialmanagement und Marketing,

Referent des Geschäftsführers Immobilienmanagement

**Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin**

**Unternehmensbereiche:** Modernisierung / Großinstandhaltung, Neubau, Stadtentwicklung

**Kompetenzcenter:** Einkauf und Vertragsmanagement, Referent der technischen Geschäftsführerin

## GESAMTBEZÜGE DES AUFSICHTSRATES, DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND FRÜHERER ORGANMITGLIEDER

Die Bezüge des Aufsichtsrates betragen 44.369,28 EUR (i.V. 22.162,77 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 2019 Gesamtbezüge in Höhe von 507.845,01 EUR (i.V. 341.895,59 EUR) geleistet. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene betragen 6,9 Mio. EUR (i.V. 6,5 Mio. EUR).

## NACHTRAGSBERICHT

Mit Kaufvertrag vom 5. Dezember 2019 wurde ein Portfolio von der Buderus Immobilien GmbH mit rund 1.000 Wohnungen erworben; der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte zum 1. Januar 2020.

Am 30. Januar 2020 hat die Weltgesundheitsorganisation WHO den internationalen Gesundheitsnotstand aufgrund des Ausbruchs des Coronavirus ausgerufen. Seit dem 11. März 2020 stuft die WHO die Verbreitung des Coronavirus nunmehr als Pandemie ein. Der weitere Verlauf der Ausbreitung des Coronavirus und Folgen auf den Geschäftsverlauf der Gesellschaft wird laufend überwacht. Die Gesellschaft geht auf Grundlage der jüngsten Entwicklungen davon aus, dass sie durch die zunehmende Ausbreitung des Coronavirus und die notwendigen Eindämmungsmaßnahmen im Vergleich zum Gesamtmarkt weniger stark betroffen sein wird.

## ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG DES MUTTERUNTERNEHMENS

Die Geschäftsführung des Mutterunternehmens schlägt vor, den Jahresüberschuss des Jahres 2019 in Höhe von EUR 33.928.070,17 EUR wie folgt zu verwenden:

|  |                          |
|--|--------------------------|
| Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4% an das dividendenberechtigte Stammkapital am 24. Juni 2020                                       | 4.798.622,12 EUR         |
| Abzüglich der nachstehend aufgeführten Gewinnanteile, die auf die nachfolgenden Gesellschafter entfallen würden * (gem. §15 Abs. 5 Satzung): | 3.226.617,80 EUR*        |
| davon Land Hessen  | 2.832.691,76 EUR         |
| davon Stadt Frankfurt am Main  | 391.000,00 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 24. Juni 2020   | 1.572.004,32 EUR         |
| Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen   | 32.356.065,85 EUR        |
|  | <b>33.928.070,17 EUR</b> |

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

Frankfurt am Main, den 14. April 2020

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal



## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

|  | 2019<br>TEUR      | Vorjahr<br>TEUR   |
|--|-------------------|-------------------|
| 1. Jahresüberschuss  | 50.827            | 56.955            |
| 2. +/- Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens   | 68.039            | 65.239            |
| 3. +/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen  | 796               | -2.025            |
| 4. +/- Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen / Erträge  | -6.750            | -115              |
| 5. -/+ Zunahme / Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -15.356           | 18.460            |
| 6. +/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind   | 34.202            | -15.150           |
| 7. -/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens  | -17.405           | -16.689           |
| 8. +/- Zinsaufwendungen / Zinserträge  | 27.198            | 28.891            |
| 9. - Sonstige Beteiligungserträge  | -1.180            | -1.138            |
| 10. + Ertragsteueraufwand  | 355               | 4.253             |
| 11. - Ertragsteuerzahlungen  | -3.579            | -1.593            |
| <b>12. = Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>   | <b>137.146</b>    | <b>137.090</b>    |
| 13. - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen  | -151              | -435              |
| 14. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens   | 31.326            | 27.686            |
| 15. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen   | -434.913          | -116.218          |
| 16. + Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen  | 68                | 5.023             |
| 17. + Erhaltene Zinsen   | 262               | 327               |
| 18. + Erhaltene Dividenden   | 1.180             | 1.138             |
| <b>19. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>  | <b>-402.228</b>   | <b>-82.478</b>    |
| 20. + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen   | 50.059            | 50.059            |
| 21. + Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten   | 292.603           | 83.615            |
| 22. - Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen  | -56.756           | -57.873           |
| 23. - Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen   | -77.770           | -93.474           |
| 24. - Gezahlte Zinsen  | -25.790           | -28.027           |
| 25. -/+ Auszahlungen / Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten im Cashpool  | 74                | 74                |
| 26. - gezahlte Dividenden an Gesellschafter  | -1.959            | -4.796            |
| <b>27. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>   | <b>180.460</b>    | <b>-50.422</b>    |
| 28. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds   | -84.622           | 4.190             |
| 29. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode  | 146.137           | 141.947           |
| <b>30. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>   | <b>61.516</b>     | <b>146.137</b>    |
|  | <b>31.12.2019</b> | <b>31.12.2018</b> |
|  | <b>TEUR</b>       | <b>TEUR</b>       |
| <b>Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>   |                   |                   |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten   | 61.516            | 146.139           |
|  | <b>61.516</b>     | <b>146.139</b>    |



## KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

|                            | Gezeichnetes<br>Kapital | Kapitalrücklage       |
|----------------------------|-------------------------|-----------------------|
|                            | EUR                     | EUR                   |
| Stand am 01.01.2019        | 119.965.553,00          | 150.226.450,48        |
| Ausschüttungen             | 0,00                    | 0,00                  |
| Kapitalerhöhung            | 0,00                    | 50.059.075,00         |
| Einstellungen in Rücklagen | 0,00                    | 0,00                  |
| Konzernjahresüberschuss    | 0,00                    | 0,00                  |
| <b>Stand am 31.12.2019</b> | <b>119.965.553,00</b>   | <b>200.285.525,48</b> |

## KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

|                            | Gezeichnetes<br>Kapital | Kapitalrücklage       |
|----------------------------|-------------------------|-----------------------|
|                            | EUR                     | EUR                   |
| Stand am 01.01.2018        | 119.965.553,00          | 100.167.385,48        |
| Ausschüttungen             | 0,00                    | 0,00                  |
| Kapitalerhöhung            | 0,00                    | 50.059.065,00         |
| Einstellungen in Rücklagen | 0,00                    | 0,00                  |
| Konzernjahresüberschuss    | 0,00                    | 0,00                  |
| <b>Stand am 31.12.2018</b> | <b>119.965.553,00</b>   | <b>150.226.450,48</b> |

| Eigenkapital des Mutterunternehmens        |                             |                          |                      | Anteile anderer<br>Gesellschafter | Konzern-<br>eigenkapital |
|--|-----------------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| Gewinnrücklagen                            |                             |                          |                      |                                   |                          |
| Gesellschafts-<br>vertragliche<br>Rücklage | Bauerneuerungs-<br>rücklage | andere<br>Gewinnrücklage | Bilanz-<br>Gewinn    |                                   |                          |
| EUR  | EUR                         | EUR                      | EUR                  | EUR                               | EUR                      |
| 60.000.000,00                              | 200.469.270,65              | 161.078.709,86           | 62.865.140,81        | 10.336.215,04                     | 764.941.339,84           |
| 0,00                                       | 0,00                        | 0,00                     | -1.959.248,40        | 0,00                              | -1.959.248,40            |
| 0,00                                       | 0,00                        | 0,00                     | 0,00                 | 0,00                              | 50.059.075,00            |
| 0,00                                       | 0,00                        | 44.317.105,29            | -44.317.105,29       | 0,00                              | 0,00                     |
| 0,00                                       | 0,00                        | 0,00                     | 49.382.116,93        | 1.444.791,80                      | 50.826.908,73            |
| <b>60.000.000,00</b>                       | <b>200.469.270,65</b>       | <b>205.395.815,15</b>    | <b>65.970.904,05</b> | <b>11.781.006,84</b>              | <b>863.868.075,17</b>    |

| Eigenkapital des Mutterunternehmens        |                             |                          |                      | Anteile anderer<br>Gesellschafter | Konzern-<br>eigenkapital |
|--|-----------------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| Gewinnrücklagen                            |                             |                          |                      |                                   |                          |
| Gesellschafts-<br>vertragliche<br>Rücklage | Bauerneuerungs-<br>rücklage | andere<br>Gewinnrücklage | Bilanz-<br>Gewinn    |                                   |                          |
| EUR  | EUR                         | EUR                      | EUR                  | EUR                               | EUR                      |
| 55.000.000,00                              | 200.469.270,65              | 125.161.627,95           | 52.848.817,96        | 9.111.058,69                      | 662.723.713,73           |
| 0,00                                       | 0,00                        | 0,00                     | -4.796.491,06        | 0,00                              | -4.796.491,06            |
| 0,00                                       | 0,00                        | 0,00                     | 0,00                 | 0,00                              | 50.059.065,00            |
| 5.000.000,00                               | 0,00                        | 35.917.081,91            | -40.917.081,91       | 0,00                              | 0,00                     |
| 0,00                                       | 0,00                        | 0,00                     | 55.729.895,82        | 1.225.156,35                      | 56.955.052,17            |
| <b>60.000.000,00</b>                       | <b>200.469.270,65</b>       | <b>161.078.709,86</b>    | <b>62.865.140,81</b> | <b>10.336.215,04</b>              | <b>764.941.339,84</b>    |

# 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 2019 und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 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 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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

## 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.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir 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, 27. April 2020

Mazars GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Jörg Maas         | Patrick Riedel    |
| Wirtschaftsprüfer | Wirtschaftsprüfer |



UNTERNEHMENSGRUPPE  
**NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE  
WOHNSTADT**

Nassauische Heimstätte  
Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH  
Schaumainkai 47  
60596 Frankfurt am Main  
Telefon 069 678674-0  
Fax 069 678674-300

[www.naheimst.de](http://www.naheimst.de)

Wohnstadt  
Stadtentwicklungs- und  
Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH  
Wolfsschlucht 18  
34117 Kassel  
Telefon 0561 1001-0  
Fax 0561 1001-1200

[www.wohnstadt.de](http://www.wohnstadt.de)