

2020



SOZIALE VERANTWORTUNG UND NACHHALTIGE ENTWICKLUNG

MAGAZIN ZUM GESCHÄFTSBERICHT 2020



UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

2020

*SOZIALE VERANTWORTUNG
UND NACHHALTIGE ENTWICKLUNG*

MAGAZIN ZUM GESCHÄFTSBERICHT 2020



IMMOBILIENMANAGEMENT **12**
Corona-Krise: Solidarität mit Mieter:innen



MODERNISIERUNG UND GROSSINSTANDHALTUNG **26**
Wohnraum on top



PROJEKTENTWICKLUNG **32**
Weichen für die Zukunft



STADTENTWICKLUNG **51**
Von der Wiese zum Wohnquartier



NACHHALTIGKEIT **56**
CSR-Preis: Vorreiter nachhaltiger Unternehmensführung



KONZERN INTERN **66**
Inspiration durch die Krise

01

NACHHALTIG HANDELN

- 6 VORWORT
- 12 IMMOBILIENMANAGEMENT
- 22 MODERNISIERUNG UND GROSSINSTANDHALTUNG
- 32 PROJEKTENTWICKLUNG
- 44 STADTENTWICKLUNG
- 56 NACHHALTIGKEIT
- 66 KONZERN INTERN
- 78 WOHNUNGSBESTAND
- 80 NIEDERLASSUNGEN
- 82 JAHRESÜBERSICHT 2020
UND GESELLSCHAFTER
- 84 NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
 - Aufsichtsrat
 - Ausschüsse des Aufsichtsrats
 - Geschäftsführung
- 85 WOHNSTADT
 - Geschäftsführung

Platz 2
CSR-Preis
 Top 10 Bronze
 Beste Ausbilder
 Top 5
 Top 4 Platz 7
Gold Gewinner
 Anerkennung

64

AUSGEZEICHNET
 Ehre, wem Ehre gebührt



Dr. Constantin Westphal
Geschäftsführer

Monika Fontaine-Kretschmer
Geschäftsführerin

Dr. Thomas Hain
Leitender Geschäftsführer

SEHR GEEHRTE GESCHÄFTSPARTNERINNEN UND GESCHÄFTSPARTNER, LIEBE MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER,

ZWÖLF EREIGNISREICHE MONATE, DIE IN KEINER PROGNOSE STANDEN: COVID-19 HATTE 2020 AUCH DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT FEST IM GRIFF. MEHRERE LOCKDOWNS, ABGESAGTE LEITMESSEN UND BRANCHEN-EVENTS, SITUATIONSBEDINGTE SONDERREGELUNGEN IM MIETRECHT, EINE EINSETZENDE RENAISSANCE DER STADTFLUCHT, DIGITALES ARBEITEN, VIRTUELLE MEETINGS – ALL DAS ERFORDERTE GRÖSSTE FLEXIBILITÄT.

Als soziales Unternehmen übernehmen wir Verantwortung. Das wird besonders in Krisenzeiten von uns erwartet und betrifft nicht nur die rund 60.000 Mieterhaushalte und 780 Mitarbeitende unserer Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW). Schließlich musste das Tagesgeschäft bewältigt, Innovationen und Pilotprojekte vorangetrieben, Modernisierungs- und Neubauvorhaben begonnen oder zum Abschluss gebracht werden. Letztere unter dem auch 2020 noch immer immens starken Druck akuten Wohnraum Mangels. Dank der Eigenkapitalerhöhung das Landes Hessen in Höhe von 200 Millionen Euro können über einen Zeitraum von fünf Jahren rund 3.800 Wohnungen zusätzlich energetisch modernisiert werden.

Vor- und Fürsorge galt aber auch unseren Partnern im Markt: Dienstleister unterschiedlicher Sparten, regionale Bauunternehmen und Handwerker, mit denen wir oft schon lange Jahre zusammenarbeiten. Sowohl für Neubauprojekte – wie etwa das Frankfurter Schönhof-Viertel oder das Offenbacher Goethequartier – haben wir kurzfristig Maßnahmen ergriffen, die ein Fortsetzen der Bauarbeiten zuließen. Noch größer waren die Herausforderungen bei laufenden energetischen Modernisierungsvorhaben: Wir konzentrierten uns hier zunächst auf Arbeiten an der Gebäudehülle und der Energieversorgung. Bei Bauarbeiten in der Wohnung wurden Mieter:innen zeitweise umquartiert. Beauftragte Gewerke bekamen einen exakten Zeitplan, um ein Aufeinandertreffen von mehreren Personen zu vermeiden.

Auch für die Nöte unserer Mieter:innen haben wir in dieser schwierigen Zeit individuelle Lösungen gefunden, niemand musste sich Sorgen um seine Wohnung machen. Parallel

starteten wir Hilfsprogramme für ältere Risikogruppen, unterstützten Mieterinitiativen zur gegenseitigen Hilfe und wirkten mit Hof- und Balkonkonzerten der Vereinsamung und Tristesse entgegen.

Hinzu kam unser Engagement für die über 120 Kommunen in Hessen und angrenzenden Bundesländer, für die wir 2020 als Stadtentwickler tätig sein durften. Schließlich sahen auch sie sich mit einer vollkommen neuen Problemlage konfrontiert: Handel, Gastronomie und Hotellerie kamen durch monatelange Schließungen in Schieflage. Darunter litten besonders vormals stark frequentierte Innenstädte. Dies beeinträchtigte wiederum drastisch die Etats der Kommunen. Zudem musste eine Vielzahl von Stadtentwicklungsprojekten verschoben werden, da Präsenzveranstaltungen zur Bürgerbeteiligung nicht mehr erlaubt waren. Sie wurden in Windeseile durch Online-Formate ersetzt. Unsere Experten der ProjektStadt standen – dank ihres etablierten Netzwerks und interdisziplinären Know-hows – Städten und Gemeinden zur Seite.

Nahezu all unsere geschäftlichen Aktivitäten wurden im letzten Jahr von Homeoffices aus gemanagt. Der frühe digitale Vorstoß der NHW und die einhergehende Optimierung von Prozessen haben sich in der Krise mehr als bewährt. Wie wir zeitnah, entschlossen und gemeinsam, über alle Unternehmensbereiche hinweg, das Jahr 2020 gemeistert haben, erfüllt uns mit Freude und Stolz. Dafür möchten wir allen, die sich im vergangenen Jahr über die Maßen engagiert haben, ein großes Lob aussprechen und herzlich Danke sagen!

Mit besten Grüßen

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN!

ZIEL DER LANDESREGIERUNG IST, DASS JEDE HESSIN UND JEDER HESSE EINE ANGEMESSENE WOHNUNG ZU EINEM BEZAHLBAREN PREIS FINDEN KANN.

Dass jeder und jede ein sicheres und bezahlbares Zuhause finden kann, ist eine Frage des gesellschaftlichen Zusammenhalts. Die Corona-Pandemie, deren wirtschaftliche Folgen zahlreiche Menschen um Arbeitsplatz und Einkommen fürchten lassen, hat dieser Frage zusätzliche Dringlichkeit verschafft.

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) hat in dieser Zeit gezeigt, dass sie ihrem sozialen Auftrag gerecht wird. Für Mieter:innen, die wegen der Corona-Pandemie Einkommensausfälle hatten und ihre Miete nicht fristgerecht zahlen konnten, wurden individuelle Lösungen erarbeitet. Keine Mieterin und kein Mieter der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) muss wegen der Corona-Pandemie den Verlust der Wohnung fürchten. Dieses Versprechen aus den Anfangstagen der Pandemie gilt unverändert.

Und unverändert gilt auch: Wir in Hessen können froh sein, dass unser Bundesland mit der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) noch eine mehrheitlich landeseigene Wohnungsbaugesellschaft besitzt. Sie ist für die Landesregierung ein starker Partner bei der Umsetzung ihrer Wohnungspolitik.

Ziel dieser Politik ist, dass jede Hessin und jeder Hesse eine angemessene Wohnung zu einem bezahlbaren Preis finden kann. Wir verzeichnen dabei

ansehnliche Erfolge, aber auch die Herausforderungen bleiben beträchtlich. Es geht ja nicht nur um das sprichwörtliche Dach über dem Kopf; lebenswerte Quartiere brauchen auch attraktive Grünflächen, Spielplätze und öffentliche Räume. Was heute gebaut wird, muss auch morgen den Ansprüchen der Bewohner:innen an Komfort und Umfeld sowie den Erfordernissen des Klimaschutzes genügen.

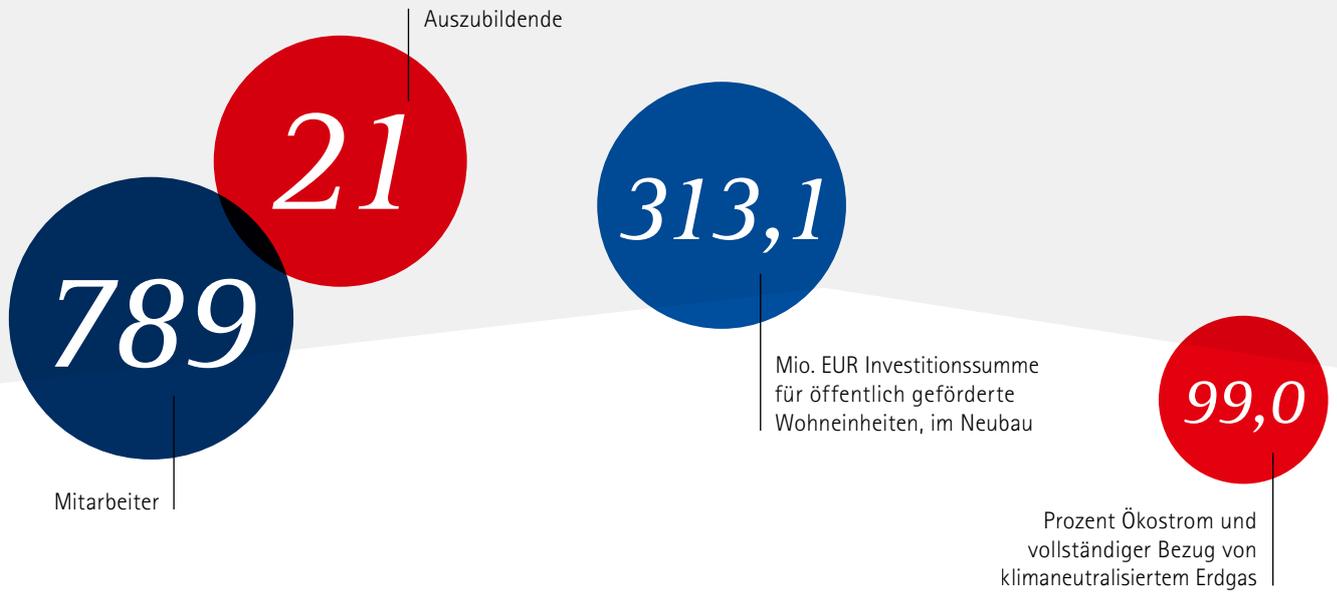
Ich freue mich sehr, dass sich die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) dazu verpflichtet hat, ihren gesamten Wohnungsbestand bis 2050 klimaneutral zu entwickeln, ohne dabei die Mieter:innen und über Gebühr zu belasten. Denn Nachhaltigkeit hat nicht nur eine ökologische Dimension, sondern ebenso auch eine soziale und eine ökonomische. Dies zu erreichen, ist eine anspruchsvolle Aufgabe, bei der das Land die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) mit zusätzlichen Eigenkapitalmitteln von 200 Millionen Euro unterstützt – so gehört es sich unter Partnern.

Um die wohnungspolitischen Herausforderungen zu bewältigen, müssen alle Beteiligten zusammenarbeiten und ihre jeweilige Verantwortung wahrnehmen – Land und Kommunen, öffentliche und private Wohnungsunternehmen. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) tut das auf vorbildliche Weise.

Mit besten Grüßen

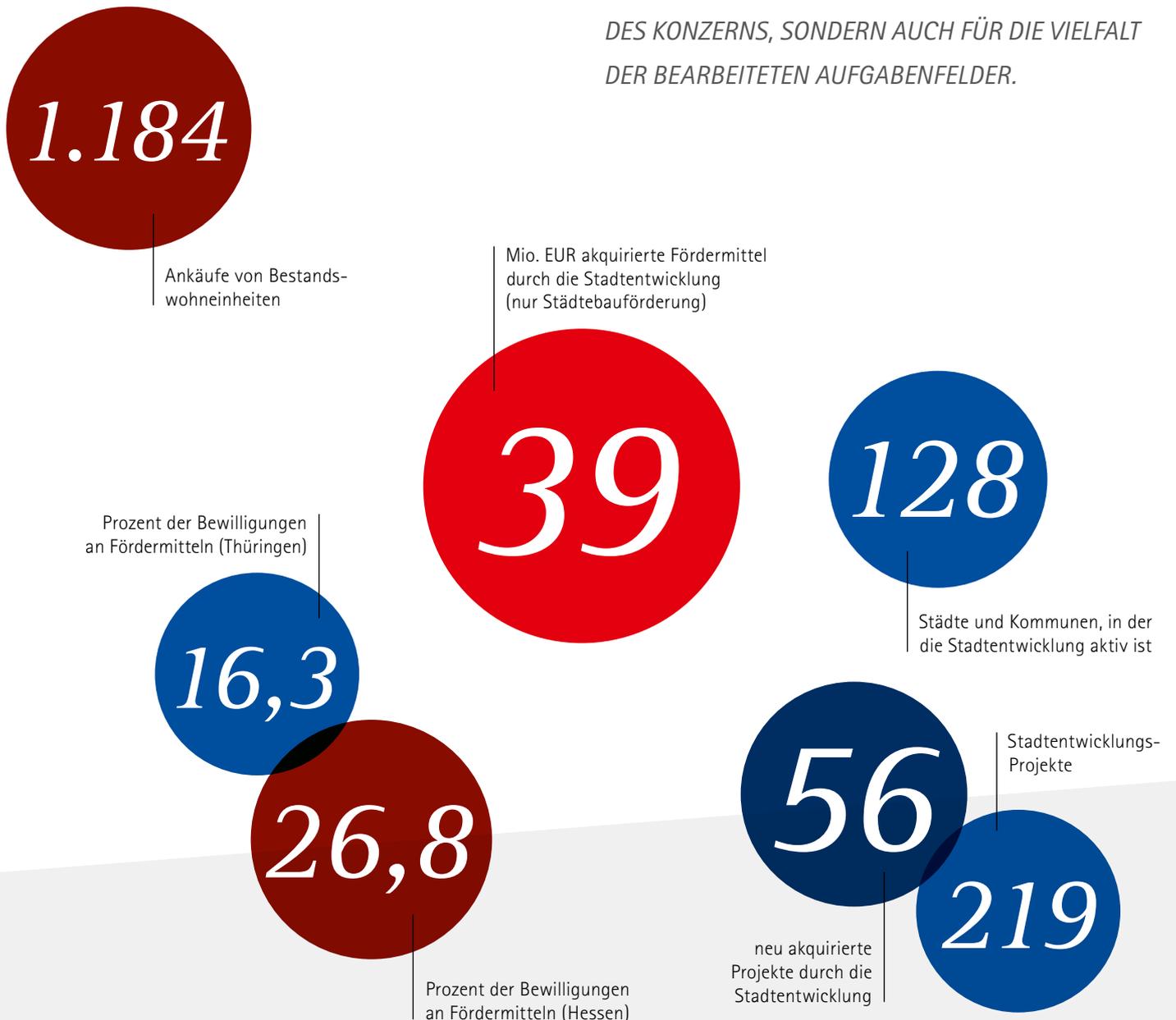


Tarek Al-Wazir
Hessischer Minister für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen



AUF DEN PUNKT GEBRACHT

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



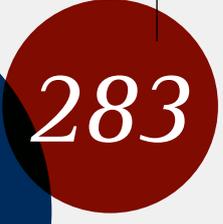
Mio. EUR
Instandhaltungsaufwand



Wohneinheiten
vollmodernisiert



Wohneinheiten
teilmmodernisiert



Modernisierungsmaß-
nahmen in Planung



Mio. EUR
Modernisierungskosten



Wohneinheiten
im Bau



Neubauvorhaben
in Planung

TEUR
Investitionskosten AV



TEUR
Investitionskosten UV



neue WE (885 m²) durch
3 Aufstockungen in Darmstadt,
Gesamtbudget 3,4 Mio. EUR



fertiggestellte
Wohneinheiten UV



fertiggestellte
Wohneinheiten AV



neue WE (5.000 m²), durch Auf-
stockung in der Fritz-Kissel-Siedlung,
Start der Maßnahme 2020,
Gesamtbudget 31,5 Mio. EUR

Wohneinheiten
mit Mietbindung



Wohneinheiten mit
Belegungsbindung



Euro pro m²
durchschnittliche Miete



Wohneinheiten
im Bestand



Tsd. m² Wohnungsfläche
Dezember 2020

ENGAGIERT

CORONA-KRISE: SOLIDARITÄT MIT MIETER:INNEN

INNERHALB KÜRZESTER ZEIT HATTE EIN KLEINES VIRUS DIE GANZE WELT FEST IM GRIFF. EINSCHNEIDENDE MASSNAHMEN WAREN NÖTIG, UM DIE CORONA-PANDEMIE EINZUDÄMMEN. ZUSAMMENHALT UND UNTERSTÜTZUNG WAREN GEFRAGT – AUCH BEI DER NHW.

„Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt versteht sich als Unternehmen in der Tradition der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. ... Dabei ist uns die Berücksichtigung besonderer Wohnbedürfnisse in den unterschiedlichen Lebensphasen der Mieter ein besonderes Anliegen.“

Präambel Satzung Mieterbeiräte



FÜR ÄLTERE MIETER:INNEN, DIE DAS HAUS LÄNGERE ZEIT NICHT VERLASSEN DURFTEN, ÜBERNAHMEN DIE NHW-WOHNSERVICE-TEAMS DIE TÄGLICHEN BESORGUNGEN, VORÜBERGEHEND SOGAR KOSTENFREI.

Wir dachten, es sei ein Virus, dann eine Pandemie. Am Ende wurde es ein globaler IQ-Test.

Dalai Lama

Flexibilität und Verständnis standen 2020 hoch im Kurs: Vor dem Hintergrund der Bekämpfung der Corona-Pandemie zeigte sich die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) solidarisch mit ihren Mieter:innen und folgte den vom Bundeskabinett gefassten Beschlüssen.

NHW UNTERSTÜTZTE PRIVATE UND GEWERBLICHE MIETER:INNEN

Hessens größtes Wohnungsunternehmen hat auf Kündigungen und Räumungen, die in Zusammenhang mit der Corona-Krise standen, verzichtet. Hatten Mieter:innen ihre Wohnung bereits gekündigt und mussten den Umzug zurückstellen, durften sie in ihren Wohnungen bleiben, falls diese nicht bereits neu vermietet waren. Mieterhöhungen wurden auf das erste Quartal 2021 verschoben. „Als Landesunternehmen mit überwiegend öffentlichem Auftrag haben wir eine Vorbildfunktion und eine besondere gesellschaftliche Verantwortung, der wir selbstverständlich auch in dieser schweren Zeit nachkommen wollen“, betont der Leitende NHW-Geschäftsführer Dr. Thomas Hain.

Auch Betroffene mit nachweisbar pandemiebedingten Einkommensausfällen, die ihre Mietzahlungen nicht fristgerecht leisten konnten, konnten sich melden. „In Zusammenarbeit mit unseren Servicecentern wurden individuelle Lösungen erarbeitet“, führt Dr. Constantin Westphal, NHW-Geschäftsführer für Akquisition, Projektentwicklung und Immobilienmanagement, aus. Für ältere Mieter:innen, die das Haus längere Zeit nicht verlassen durften, übernahmen die NHW-Wohnservice-Teams die täglichen Besorgungen, vorübergehend sogar kostenfrei.

Hart traf es auch gewerbliche Mieter:innen, die in den Lockdowns ihre Geschäfte und Betriebe schließen und hohe Verdienstaufschläge hinnehmen mussten. Ihnen kam die NHW ebenfalls entgegen, legten sie den Nachweis ihres Verdienstauffalls vor.

STABILES NETZWERK IN GANZ HESSEN

Abstand halten, Maske tragen. Trotz AHA-Regel blieb die NHW den Menschen in ihren Quartieren hessenweit nah. In der Krise bewährten sich die mit sozialen Einrichtungen und Organisationen geknüpften Netzwerke. Bester Beweis: die lange Liste der ideenreichen und kreativen Aktivitäten, mit denen Menschen an vielen NHW-Standorten einander halfen, den schwierig gewordenen Alltag zu bewältigen. >>>



„Unsere Mieter:innen, zu denen wir immer ein partnerschaftliches Verhältnis pflegen, können sicher sein, dass wir auch in dieser schwierigen Zeit für sie da sind. Niemand muss wegen der Corona-Pandemie um sein Zuhause fürchten oder sein Geschäft aufgeben.“

Dr. Constantin Westphal
Geschäftsführer der Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW)

#2



EINIGE
BEISPIELE

#1



#4



Pandemie heißt auch: Zusammenhalt.
Mit unterschiedlichsten Aktionen
haben wir unsere Mieter:innen in der
Krise unterstützt. Dank Digitalisierung
blieben auch direkte Kontakte und
Kommunikation erhalten.



#5



#3



Wiesbaden: Für Klarenthaler Senioren gab es via Lieferservice vergünstigte Kisten mit frischem Obst und Gemüse – unterstützt vom Ortsbeirat. Die Mitglieder der Ahmadiyya-Gemeinde aus dem benachbarten Dotzheim nähten Masken und verschenkten sie an Mieter:innen der NHW-Seniorenwohnanlage Klarenthal. Genau dort fanden ab April 2020 zweimal pro Monat Konzerte im Freien statt, organisiert vom Volksbildungswerk Klarenthal e.V. (VBW), mit Unterstützung der NHW. Die Senioren schauten von ihren Balkons aus zu. Das VBW richtete auch ein lokales Corona-Sorgen- und Hilfefest ein.

Offenbach: Auf die Tafel Offenbach durften alle in der Hans-Böckler-Siedlung im Stadtteil Bürgel zählen. Vom „Treff 108“ aus versorgten Ehrenamtliche auch in der Krise Bedürftige mit Lebensmitteln. Auch Kultur kam nicht zu kurz: Im Lockdown fanden – dank einer Initiative des Hessischen Rundfunks – sogar Lesungen statt. NHW-Mieterin Safiye Can las als eine von über 20 Bestsellerautor:innen aus der häuslichen Quarantäne heraus ein Kapitel aus ihrem aktuellen Roman und filmte sich dabei selbst.

Frankfurt: In der NHW-Siedlung Engelsruhe im Stadtteil Unterliederbach leben viele Ältere, Migranten und mehr Arbeitslose als im Durchschnitt der Mainmetropole. Manche waren durch die Corona-Krise überfordert. Der Nachbarschaftsverein Unterliederbach und das Quartiersmanagement der Caritas hatten daher ein telefonisches Netzwerk aufgebaut, bei dem sich sowohl die Melden konnten, die Hilfe suchten, als auch die, die helfen wollten – mit überwältigender Resonanz.

„Wir werden als Gesellschaft und Familien andere Formen finden, einander beizustehen. Schon jetzt gibt es viele kreative Formen, die dem Virus und seinen sozialen Folgen trotzen.“

Angela Merkel

Fulda: Dutzende fleißige Näherinnen aus Fulda und Umgebung fertigten über 400 Mund-Nasen-Masken. Dazu aufgerufen hatte der AWO Kreisverband Fulda, um die AWO-Altzentren Ziehers-Nord und Petersberg zu unterstützen. Auch zahlreiche Wohnstadt-Mieterinnen hatten eifrig Masken genäht. Schülern den Zugang zu Online-Lernangeboten erleichtern – hierzu hatte die NHW zehn gebrauchte Laptops aus dem Unternehmen sowie eine Spende in Höhe von 1.000 Euro an das AWO-Büro in Ziehers-Nord geschickt – für die in Kooperation mit der NHW durchgeführte online-gestützte Hausaufgabenbetreuung besonders gefährdeter Schüler:innen.

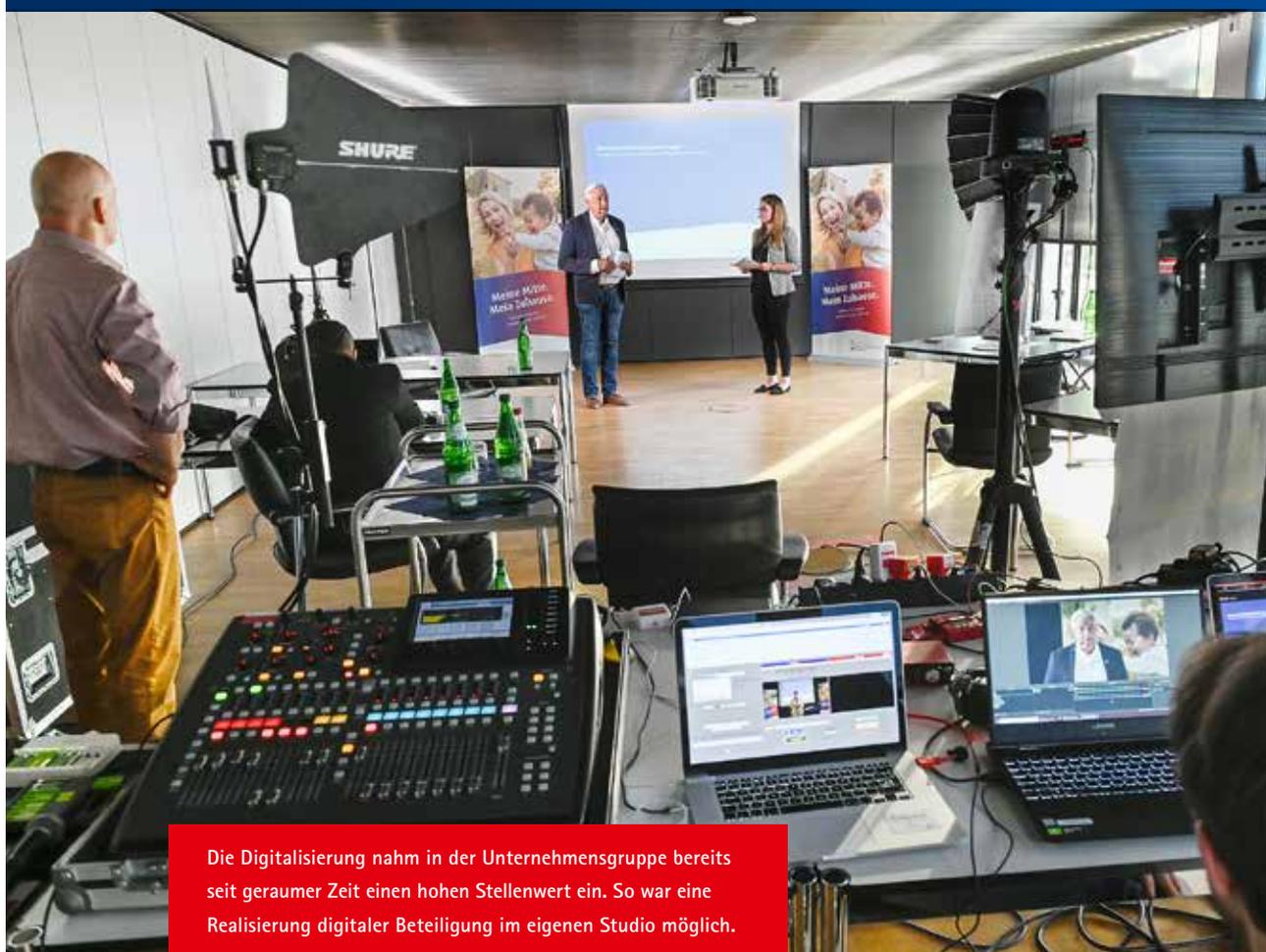
Kassel: Gleich zu Beginn der Corona-Krise boten jüngere NHW-Mieter:innen per Aushang im Treppenhaus ihre Hilfe für ältere Nachbarn an – von Einkaufen bis zum Gang in die Apotheke. Andere Hausgemeinschaften folgten diesem Beispiel. Der Frauentreff Brückenhof und der Familientreff Oberzwehren hatten ein coronakonformes Übungsangebot zusammengestellt, mit dem ehrenamtliche Trainer:innen die Bewohner:innen in der Michael-Schnabrach-Straße fit hielten. Im Quartier Hasenhecke veranstaltete die NHW zusammen mit dem Jugendzentrum Hasenhecke und Klang Keller e.V. im Juli 2020 zwei Rap-Workshops: Junge Bewohner:innen erlernten dabei den Umgang mit digitalen Medien. In den Songzeilen setzten sie sich musikalisch mit den Auswirkungen der Pandemie auf ihr Leben auseinander.

Hessenweit stand der Partner Diakonisches Werk NHW-Mieter:innen dreimal pro Woche telefonisch für Fragen zur Verfügung. Um der häuslichen Langeweile etwas entgegenzusetzen, hatte der Konzern in der Krise zudem rund 550 Spiel- und Bastelpakete für Kinder und Senioren verschenkt. •

PREMIERE: VIRTUELLE MIETERVERSAMMLUNGEN

Ohne digitalen Fortschritt wären viele Projekte in der Pandemie zum Stillstand gekommen. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) zeigte sich gut aufgestellt. Erstmals in ihrer Geschichte führte sie Mieterversammlungen virtuell durch. Thema: Regionalcenter, Bauleitung und Architekten klärten in Live-Streams über die geplante Aufstockung der Fritz-Kissel-Siedlung in Frankfurt-Sachsenhausen auf. Die Streams waren über einen freigeschalteten Youtube-Kanal auf der eigens für das Projekt eingerichteten Webseite fritz-kissel-siedlung.de zu sehen. Mieter:innen konnten vor, während und nach den Veranstaltungen Fragen per E-Mail stellen und sich mit den Verantwortlichen austauschen. Parallel informierte die NHW die Bewohner:innen an einem Info-Punkt vor den Gebäuden – nach vorheriger Anmeldung. •

Auch Frankfurts Stadtplanungsdezernent Mike Josef (r., Bildschirm) war bei der ersten virtuellen Mieterversammlung der NHW zugeschaltet.



Die Digitalisierung nahm in der Unternehmensgruppe bereits seit geraumer Zeit einen hohen Stellenwert ein. So war eine Realisierung digitaler Beteiligung im eigenen Studio möglich.

FLEXIBEL

NACHHALTIG UND UMWELTSCHONEND: E-MOBILITÄT FÜR NHW-MIETER:INNEN

WER NACHHALTIG UNTERWEGS SEIN WILL, FÄHRT AM BESTEN MIT EINEM MIX AUS FAHRRAD, BUS, BAHN UND CARSHARING, LETZTERES BEVORZUGT MIT ELEKTROFAHRZEUGEN. UM MIETER:INNEN DIE WEGE ZU FLEXIBLER MOBILITÄT ZU EBENEN, SORGT DIE NHW IN IHREN QUARTIEREN FÜR ENTSPRECHENDE ANGEBOTE.

”“

Für uns als junges Startup ist es natürlich toll, einen renommierten Partner wie die Nassauische Heimstätte an unserer Seite zu haben, der auf alternative Mobilitätsangebote setzt und offen dafür ist, neue Wege zu gehen.

Tobias Lochen
Geschäftsführer sigo GmbH

”“

Wir arbeiten ja schon länger erfolgreich mit der Nassauischen Heimstätte zusammen, bisher in Frankfurt. Wir freuen uns, dass wir die Kooperation jetzt ausweiten können und gemeinsam neue Standorte für unser nachhaltiges Carsharing etablieren dürfen.

Bernd Kremer
Geschäftsführer stadtmobil GmbH



Nehmen das neue Elektromobilitätsangebot der Nassauischen Heimstätte in Kelsterbach offiziell in Betrieb (v. l.): Tobias Lochen (sigo), Bürgermeister Manfred Ockel, Tobias Bundschuh (NHW) und Bernd Kremer (stadtmobil).



Eine Million Elektrofahrzeuge auf Deutschlands Straßen bis 2020, so das ursprüngliche politische Ziel. Bestand 2020 laut Kraftfahrtbundesamt: 98.280. Ein weiterer Grund für die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW), ihren nächsten Schritt in Sachen Mobilitätskonzept zu gehen. Nachdem das größte hessische Wohnungsunternehmen schon 2018 den eigenen Fuhrpark auf umweltfreundliche Alternativen umgestellt hat, gibt es seit 2020 auch eine zunehmende Zahl von ressourcen- und umweltschonenden Angeboten für Mieter:innen in vielen Quartieren.

PASSENDE KOOPERATIONSPARTNER GEFUNDEN

Um alles zügig zu realisieren, galt es zunächst, passende und erfahrene Partner zu finden: stadtmobil Rhein-Main GmbH und sigo GmbH. Die Kooperationen umfassen E-Carsharing, E-Lastenradsharing sowie die Bereitstellung von Fahrradboxen und Elektro-ladesäulen. „Im Zuge unserer Nachhaltigkeitsstrategie liegt unser Hauptaugenmerk weiterhin auf der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, der hohe energetische und soziale Ansprüche erfüllt“, erklärt Dr. Constantin Westphal, NHW-Geschäftsführer für Akquisition, Projektentwicklung und Immobilienmanagement. „Aber auch nachhaltige Mobilität nehmen wir verstärkt in den Fokus. Mit dem

zusätzlichen, umweltfreundlichen Angebot für unsere Mieter:innen kommen wir unserem Ziel, nachhaltiges Handeln in allen Tätigkeitsbereichen der Unternehmensgruppe zu verankern, wieder ein Stück näher.“

In fünf NHW-Siedlungen – Adolf-Miersch-Siedlung in Frankfurt-Niederrad, Boskoopstraße in Frankfurt-Preungesheim, Häherweg in Wiesbaden, „Mainhöhe“ in Kelsterbach und in der Südlichen Ringstraße in Langen – stehen den Mieter:innen künftig jeweils zwei Elektrolastenräder von sigo zur Verfügung, bequem buchbar via App. So erweitert die NHW ihre Service-Leistungen und bezieht zugleich die Digitalisierung mit ein. Zudem ist das Ganze kostengünstig: Die Nutzer:innen der E-Lastenräder zahlen 2,50 Euro für die erste halbe Stunde und 1 Euro für jede weitere halbe Stunde. In Niederrad, Wiesbaden und Kelsterbach wird je ein Elektrofahrzeug von stadtmobil stationiert sowie die benötigte Infrastruktur in Form einer Ladesäule bereitgestellt. Darüber hinaus gibt es in Kelsterbach, Niederrad und Langen sichere Fahrradboxen für Fahrräder, aber auch Rollatoren oder Rollstühle. Die Maßnahmen werden mit 40 Prozent aus einem E-Mobilitätsprogramm des Landes Hessen gefördert. Bei Kommunikation und Evaluierung unterstützen die Hochschulen Rhein-Main und Offenbach. •

Mehr zum umweltfreundlichen Fuhrpark der NHW unter: www.naheimst.de/nachhaltigkeit



„Im Zuge unserer Nachhaltigkeitsstrategie wollen wir unseren Mieter:innen sukzessive umweltfreundliche Mobilitätsangebote zur Verfügung stellen und sie dazu animieren, diese zu nutzen. Ich freue mich über alle Mieter:innen, die für einen Einkauf ihr Auto stehen lassen und aufs Lastenrad steigen.“

Holger Lack, NHW-Regionalcenterleiter Frankfurt am Main

KURZ UND GUT:

MITMACHAKTION UPDATE FÜR DEN SPIELPLATZ



Blau für das Klettergerüst: Dass beim Malern auch mal ein Klecks im Gesicht oder an den Händen landet, stört diese beiden Mädchen nicht.

Der Spielplatz in der Fuldaer Ronsbachstraße erstrahlt in neuem Glanz: Rund 50 Helfer:innen aus dem Quartier sowie der direkten Nachbarschaft haben in einer gemeinsamen Aktion Spielgeräte wie das Klettergerüst, den Fahnenmast sowie den Unterstand abgeschliffen und in bunten Farben neu gestrichen. Initiiert hatten die Aktion die Wohnstadt, zu deren Quartier der Spielplatz gehört, der Stadtteiltreff Südend der AWO Fulda, die Stadt Fulda und die Familienlotsin des Projekts „Petra“.

Bereits im Vorfeld hatte die Wohnstadt in Eigenregie Wippe, Kinderwippe und Sandkasten eine Frischekur verpasst. Für Teil 2 des Projekts sponsorte sie die Werkzeuge, die AWO sorgte für deren Beschaffung. Zudem koordinierten zwei Handwerker die Arbeiten der Gruppe, die sich aus Kindern, Jugendlichen, Eltern und Alleinstehenden zusammensetzte. •

BERATUNG „IM DIALOG“



Steht an jedem ersten Montag im Monat als Ansprechpartnerin zur Verfügung: Sarah Dreßler (Diakonisches Werk Region Kassel, 2. v. l.) mit Jennifer Linke (l.), Alina Reinsdorf und Frank Jungermann (alle NHW).

Eine Mitarbeiterin des Diakonischen Werks Region Kassel ist seit Juli 2020 Anlaufstelle für Mieter:innen. Jeden ersten Montag im Monat ist Sprechstunde im Beratungsbüro, dem Mietercafé der NHW am Triftweg 115, im Stadtteil Hasenhecke. Interessierte erhalten Informationen zu Problemen und Fragen aus allen Lebensbereichen. „Im Dialog“ heißt dieses neue Projekt der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) in Kassel.

Es steht allen Bewohner:innen aus dem Quartier, in dem die NHW rund 450 Wohneinheiten bewirtschaftet, aber auch der übrigen Nachbarschaft als Anlaufstelle offen. Die Beraterin hilft beispielsweise beim Ausfüllen von Formularen und Anträgen, bei Erziehungsfragen, schulischen Angelegenheiten, bei der Suche nach Freizeitangeboten, bei beruflichen Problemen und in Lebenskrisen. Ziel ist es, Hilfe zur Selbsthilfe zu leisten. •

BRENNSTOFFZELLEN ENERGIE DOPPELT NUTZEN



Matthias Otto, Leiter Servicecenter Kassel NHW, Jürgen Bluhm, NHW-Regionalcenterleiter, Alexander Dauensteiner, Bereichsleiter bei Viessmann, und NHW-Haustechniker Jürgen Schaumburg (v. l. n. r.) ziehen eine positive Bilanz.

“
„Der Feldversuch ist ein wichtiger Baustein in unserer Nachhaltigkeitsstrategie, mit der wir den Energieverbrauch und den Ausstoß an CO₂ in unseren Quartieren senken wollen.“

Jürgen Bluhm,
Leiter NHW-Regionalcenter Kassel

”

Bei einem Ortstermin im Februar zogen die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) und Viessmann ein erstes positives Fazit des gemeinsamen Pilotprojekts mit zukunftsweisender Brennstoffzellen-Technologie in Kassel-Oberzwehren. In zwei für den Bestand der NHW typischen Wohngebäuden mit je zwölf Mietparteien hatte der Energiesystem-Hersteller aus Nordhessen zwei Brennstoffzellen installiert. Sie produzierten in zehn Wochen etwa 3.000 Kilowattstunden (kWh) Wärme und 2.000 kWh Strom.

Allein der Strom würde rein rechnerisch nahezu ausreichen, um den Bedarf eines Großteils der Mietparteien zu decken. „Der Feldversuch ist ein wichtiger Baustein in unserer Nachhaltigkeitsstrategie, mit der wir den Energieverbrauch und den Ausstoß an CO₂ in unseren Quartieren senken wollen“, so Jürgen Bluhm, Leiter NHW-Regionalcenter Kassel. •

KITA-PROJEKT KINDER GESTALTEN GARTEN



Einsatz am Hochbeet: Die Kinder malen das neue Beet selbst an, außerdem dürfen sie neue Blumenzwiebeln, Kräuter und Wintergemüse sowie Beerensträucher pflanzen.

Heranwachsenden den bewussten Umgang mit Nahrungsmitteln näherbringen – das ist das Ziel eines Projekts der Kita Hasenhecke in Kassel. Kinder, die an der Initiative „Familienzeit“ des NHW-Mietercafés teilnehmen, sowie Jugendliche des Jugendzentrums Hasenhecke bepflanzen „ihren“ Garten und werden diesen auch in Zukunft pflegen. Bereits 2017 war der Garten erstmals in Gemeinschaft umgestaltet worden.

Jetzt mussten Sträucher entfernt, Unkraut gejätet und kleinere Reparaturen an den Einfassungen der Beete vorgenommen werden. Danach durften sich die Kinder kreativ einbringen: Das neue Hochbeet wurde eigenhändig gestrichen, außerdem legten sie Blumenzwiebeln, pflanzten Kräuter, Wintergemüse und Beerensträucher. Die NHW übernahm die Kosten für die Instandhaltung des Gartens und stellte Werkzeuge, Pflanzen und Blumenzwiebeln zur Verfügung. •

VERANTWORTUNGSVOLL

MODERNISIEREN OHNE RISIKO

AUCH WÄHREND DER COVID-19-PANDEMIE FANDEN MODERNISIERUNGEN UND GROSSINSTANDHALTUNGEN STATT. MIT RÜCKSICHT AUF DIE GESUNDHEIT DER MIETER:INNEN UND HANDWERKER:INNEN WURDEN JEDOCH ARBEITEN MIT ZUGANG ZU WOHNUNGEN ZUNÄCHST ZURÜCKGESTELLT.

Insgesamt 142 Maßnahmen zur Modernisierung und Instandhaltung der Bestände in ganz Hessen standen 2020 auf der Agenda der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW). Viele Aufträge waren zum Jahresauftakt bereits vergeben. Dann kam die Pandemie... Die zur Eindämmung des Coronavirus eingeführten Vorschriften des Bundes und des Landes Hessen stellten die Verantwortlichen vor enorme Herausforderungen. Größtes Hemmnis: die Kontaktbeschränkungen, die dazu beitragen, das Ansteckungsrisiko zu reduzieren.

WOHNUNGEN SOLLEN SCHUTZFUNKTION BEIBEHALTEN

Die NHW war gezwungen, sich kurzfristig den veränderten Rahmenbedingungen anzupassen – variabel und auf lange Zeit. Alle beauftragten oder zugesagten Modernisierungen und Instandsetzungen >>>



Modernisierungen in Covid 19–Zeiten (v. l. n. r.): Alireza Afsahr (Leiter Fachbereich Projektentwicklung 2) Sigrid Bleeck-Rische (Fachbereich Projektentwicklung 2), Nils Olaf Nilsson (Architekt, nonplusarchitekten) und Mathias Lupp (NHW-Fachbereich Zentrale technische Aufgaben)



10 %

des deutschen Bruttoinlands-
produkts werden für Bau-
maßnahmen verwendet

6 %

der gesamten Wertschöp-
fung in Deutschland wird
vom Baugewerbe erbracht

10 %

der Unternehmen in den höchsten
Größenklassen erwirtschaften große
Umsätze (Jahresumsatz von über
2 bis 50 Millionen Euro)

90 %

der Kleinbetriebe, die in Deutschland das Bauhauptgewerbe dominieren, haben weniger als 20 Beschäftigte

30 %

des Umsatzes werden von eben diesen Kleinbetrieben erwirtschaftet

36 %

Umsatzanteil entfällt auf den Wirtschaftsbau sowie den Wohnungsbau

27 %

Umsatzanteil entfällt auf den Öffentlichen Bau

(Quelle: Hauptverband der Deutschen Bauindustrie)

innerhalb abgeschlossener Wohnungen oder solche, für die diese betreten werden müssten, wurden zurückgestellt. Nur Außenarbeiten konnten in verzögertem Tempo weitergehen. Schließlich galt es, sowohl Handwerker:innen als auch Bewohner:innen zu schützen. Nur wenn Wohnungen unangetastet bleiben, kann auch deren Quarantäne-Schutzfunktion gewährleistet werden. „Daher geht die NHW den Schritt, die für den Innenbereich der Wohnungen geplanten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf unbestimmte Zeit und in Abhängigkeit von den Entscheidungen der Bundesregierung und der Hessischen Landesregierung zu verschieben“, erläuterte Monika Fontaine-Kretschmer, als NHW-Geschäftsführerin zuständig für diesen Bereich. Ausgenommen: Notfall-Situationen oder Reparaturen, bei denen Gefahr in Verzug war oder erheblicher wirtschaftlicher Schaden drohte.

PARTNERSCHAFTLICH NEU TERMINIEREN

Die NHW-Geschäftsführerin versicherte schon damals den betroffenen Betrieben, dass man die Maßnahmen auf jeden Fall durchführen wolle, sobald sich die Situation geändert habe. Bei einer Neutermi- nierung müsse man partnerschaftlich für beide Seiten tragfähige Lösungen finden. Fontaine-Kretschmer: „Wir sind uns bewusst, dass wir als Unternehmen mit mehrheitlicher Beteiligung des Landes Hessen in dieser schwierigen Lage eine besondere Verantwortung tragen, der wir gerecht werden wollen – gerade in Bezug auf die Bauwirtschaft.“

FLEXIBILITÄT ZEIGEN

Nach Lockerungen im Sommer standen auch wieder Vollmodernisierungen auf dem Plan – allerdings in modifizierter Durchführung. Denn: In der Pandemie hieß es, flexibel zu sein. Ab Mitte Mai fanden wieder Innenmodernisierungen statt – allerdings in Abwesenheit der Mieter:innen. Dafür stellte die NHW allen von einer Vollmodernisierung Betroffenen eine Ausweichwohnung zur Verfügung, meist in örtlicher Nähe. „Wir tun alles, um es den Mieter:innen zu erleichtern. Wir wissen, dass gerade die älteren Mieter:innen ihre Wohnung nicht gerne verlassen – trotz Lärm, Staub und Dreck, die eine Baustelle mit sich bringt“, erklärt Volker Römer, Leiter des Servicecenters Offenbach. „Natürlich organisieren wir den temporären Teilumzug, damit die Mieter:innen ihre wichtigen Sachen für die Zeit bei sich haben“, ergänzt sein Kollege Tobias Bundschuh vom Servicecenter Wiesbaden.

Die Innenmodernisierung unter Wahrung der Abstandsregeln stand auch für entschleunigte Arbeitsabläufe. Wo früher verschiedene Gewerke parallel arbeiteten, wurden nun fest definierte Zeitfenster gesetzt, der Bauablauf zeitlich entzerrt. In der gleichen Wohnung sollte immer nur ein Handwerker arbeiten. Das war die einzige Möglichkeit, alle Beteiligten zu schützen, die Vollmodernisierungen auch in Pandemiezeiten fortzuführen und den erheblichen Zeitverzug nach und nach aufzulösen. Denn: Nicht wenige Mieter:innen waren von der Modernisierungspause enttäuscht. Sie warteten bereits ungeduldig darauf, dass es endlich los- oder weiterging. •



„Wir tragen seit vielen Jahren als großer Auftraggeber eine erhebliche Verantwortung für die Sicherheit der Arbeitsplätze der hiesigen Firmen. Daher sind wir bestrebt, Handwerksbetrieben auch in dieser schwierigen Situation die Möglichkeit zu geben, ihre Mitarbeiter:innen weiter zu beschäftigen und deren Löhne zahlen zu können. Dabei achten wir selbstverständlich auf bestmöglichen Gesundheitsschutz und die Einhaltung der Gesundheitsvorschriften für die auf den Baustellen tätigen Mitarbeitenden und Firmen.“

Monika Fontaine-Kretschmer
 Geschäftsführerin der Unternehmensgruppe
 Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW)





AUFGESTOCKT

Blick von oben: Die Bestandswohnungen der NHW in der Wiesbadener Comeniusstraße wurden modernisiert und durch Aufstockung um acht Wohnungen erweitert.

WOHNRAUM ON TOP

DURCH AUFSTOCKUNGEN ENTSTEHT INNERSTÄDTISCH ATTRAKTIVER WOHNRAUM – OHNE FLÄCHENVERBRAUCH, VERSIEGELUNG ODER NACHVERDICHTUNG. VIER SOLCHE MASSNAHMEN GINGEN 2020 AN DEN START, EINHERGEHEND MIT EINER UMFASSENDEN MODERNISIERUNG DER BESTANDSGEBÄUDE.

FERTIGGESTELLTE AUFSTOCKUNGEN IN 2020:

Wiesbaden
Comeniusstrasse 6 – 12

8 WE
590 m²

Darmstadt
Brunnenweg 45 – 49

6 WE
448 m²

Darmstadt
Eichbergstraße 13 – 15a

5 WE
520 m²

Frankfurt
Fritz-Kissel-Siedlung*

82 WE
5.036 m²

*Beginn 2020, Fertigstellung 2021



„Wir schlagen mit diesem Projekt zwei Fliegen mit einer Klappe: Die Wohnungen der Bestandsmieter:innen wurden erheblich aufgewertet und befinden sich jetzt auf einem zeitgemäßen Standard. Die Wohnungen der neuen Mieter:innen sind nicht nur modern gestaltet und praktisch geschnitten, sondern bieten dank der großzügigen Dachterrassen auch attraktiven Rückzugs- und Erholungsraum.“

Robert Lotz
 Fachbereichleiter Projektentwicklungsteam 1
 UB Mod/GISH



„Auch in Zeiten der Corona-Pandemie arbeiten wir weiter daran, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, der auch in Darmstadt dringend benötigt wird.“

Jan Kern
 Bauleiter Projektentwicklung Team 1
 UB Mod/GISH



Bauleiter Wolfram Denecke zeichnet verantwortlich für die Aufstockung in der Wiesbadener Comeniusstraße.

„NACH OBEN“ BAUEN

In Wiesbaden nutzte die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) das Potenzial ihrer Bestandsgebäude und baute „nach oben“. Denn: Um attraktiven Wohnraum zu schaffen, müssen nicht immer neue Grundstücke gesucht und bebaut werden. Acht zusätzliche Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen mit je 75 Quadratmetern Wohnfläche entstanden so in der Comeniusstraße. Die Aufstockwohnungen sind nicht nur modern gestaltet und praktisch geschnitten, sondern bieten dank großzügiger, zur Hälfte überdachter Dachterrassen auch ein Außenzimmer mit Aussicht. Die vorhandene Kubatur mit ihren zahlreichen Vor- und Rücksprüngen wurde bei der Gestaltung der Aufstockung mit aufgenommen – eine neue städtebauliche Figur entstand. Für die acht neuen Wohnungen hat die NHW der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) Belegungsrechte bis Ende 2033 zugesichert. 30 Mietwohnungen aus dem Jahr 1975 hatte Hessens größtes Wohnungsunternehmen dort parallel einer umfangreichen Modernisierung unterzogen. Es wurden Küchen und Bäder erneuert und großzügiger gestaltet. Durch das Dämmen von Fassaden und Kellerdecke erhöhte die NHW die Energieeffizienz. Eine neue Heizungsanlage nutzt die Wärme aus der Abluftanlage und hat genügend Kapazität, um alle Wohnungen versorgen zu können.



AUS ALT MACH NEU PLUS 24 WOHNUNGEN

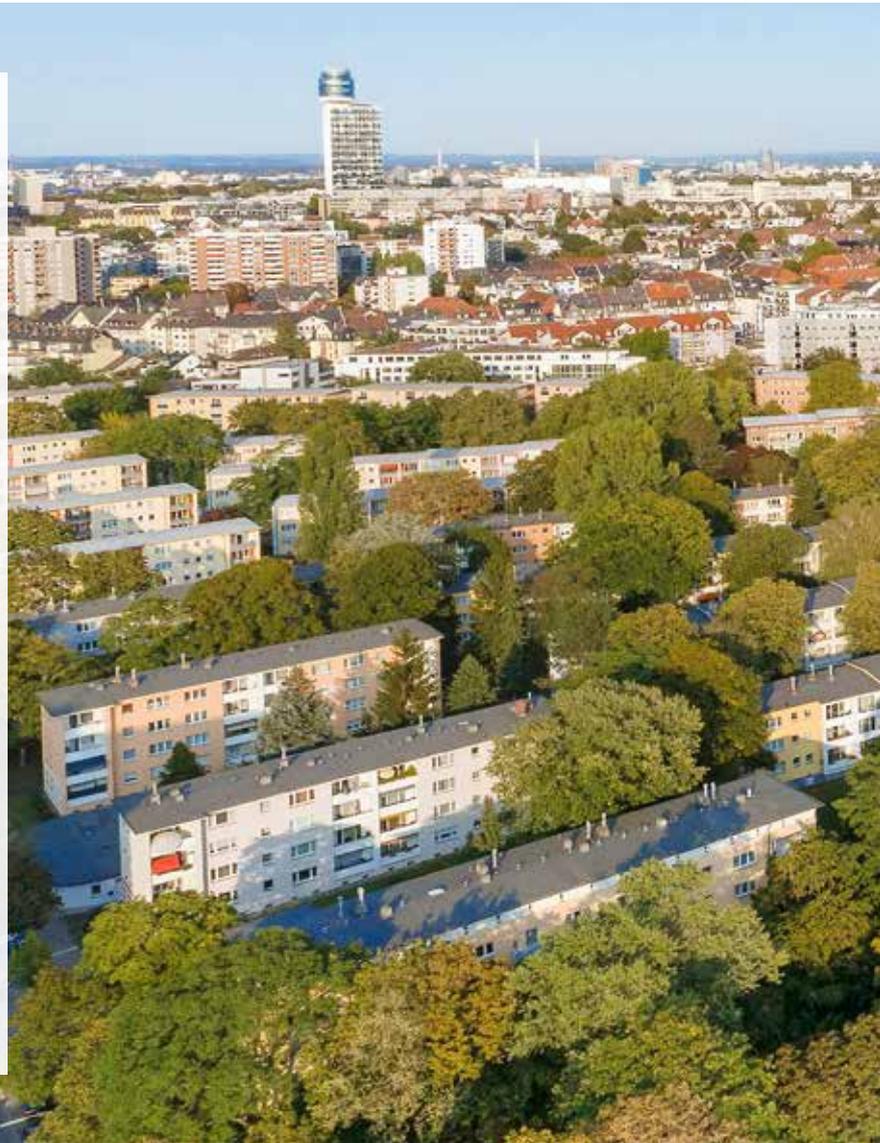
Auch in Darmstadt-Bessungen bringt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) mit einer energetischen und sozialen Quartiersentwicklung sechs Gebäude aus dem Jahr 1955 mit 108 Wohnungen auf moderne Energie- und Baustandards. Fassaden erhielten eine Wärmedämmung, Hauseingänge eine neue Tür-/Briefkasten-anlage, Treppenhäuser einen frischen Anstrich. Bäder, Küchen und Flure wurden saniert, Elektroinstallationen erneuert. Bestehende Balkone wurden durch größere Vorstellbalkone ersetzt. Parallel dazu wurde aufgestockt. So entstanden insgesamt 24 neue Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 2.040 Quadratmetern. Seit 2018 wurden 54 Wohneinheiten in der Goethe- und der Eichbergstraße modernisiert, in den nächsten Jahren folgen weitere 54 Wohnungen in der Goethe- und der Hermannstraße. Gesamtinvestitionen: 15,5 Millionen Euro. Darin enthalten ist auch der Bau einer Heizzentrale mit Spitzenlastkesseln und Blockheizkraftwerk.





Aufstockungen sind für uns eine gute Möglichkeit, neuen und vor allem bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Ein wesentliches Argument: Das Grundstück ist bereits vorhanden. In dem extrem kleinen Markt in Frankfurt sind die Grundstückskosten bekannterweise besonders hoch. Darüber hinaus schonen wir so die ohnehin schon knappen Flächen und begrenzen die neue Versiegelung von Grund und Boden. Mit der von uns favorisierten Ausführung in Holzbauweise wird – in Verbindung mit einem soliden Energiestandard – zusätzlich CO₂ eingespart. Wir leisten so einen signifikanten Beitrag zur Verringerung des CO₂-Ausstoßes insgesamt.

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



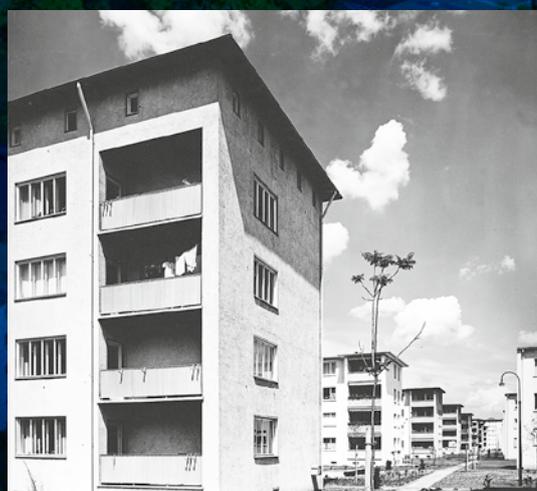
82 NEUE WOHNUNGEN AUF DEM DACH



14 Häuser in der Frankfurter Fritz-Kissel-Siedlung werden mit Modulen aus Holz aufgestockt. So entstehen 82 neue Wohnungen.

Mehr als 5.000 Quadratmeter bezahlbarer Wohnraum wird in der Fritz-Kissel-Siedlung in Frankfurt-Sachsenhausen geschaffen – durch ein- und zweistöckige Aufstockung von 14 Bestandsgebäuden. Bis zum Frühjahr 2021 entstehen so in der traditionsreichen Siedlung 82 Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen. 22 der 82 Mietwohnungen werden über den ersten und zweiten Förderweg gefördert. Erstmals arbeitet der NHW-Unternehmensbereich Modernisierung und Großinstandhaltung dabei mit vorgefertigten Modulen in Holzbauweise: Neubauteile werden nach dem Abbau der alten Dächer einfach auf die Gebäude gesetzt – eine effiziente und nachhaltige Möglichkeit zur Innenentwicklung von Quartieren. Die Holzmodule sind besonders leicht und erfüllen den energiesparsamen „KfW Effizienzhaus 40“-Standard. NHW-Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer: „Somit sind auch sie ein wichtiger Baustein unserer Klimastrategie.“

Über Details der Maßnahmen wurden die Bewohner:innen aufgrund der anhaltenden Pandemie über virtuelle Mieterversammlungen



informiert. Ursprünglich war geplant, betroffene Mieter:innen, vornehmlich die der bisherigen Dachwohnungen, während der Arbeiten in Hotels unterzubringen. Aufgrund steigender Infektionszahlen sowie neuer Verordnungen war dies nicht umzusetzen. Die Alternative: Die Mieter:innen hielten sich in Tageszimmern eines Hotels in Gehweite auf und kehrten abends in ihre Wohnungen zurück. Fallweise wurden auch Ersatzwohnungen bereitgestellt. Für alle Mieter:innen dennoch erfreulich: Der Mietpreis ändert sich nicht! Und das, obwohl auch Hausfassaden und Wände im Treppenhaus einen neuen Anstrich bekamen, Regen- und Abwasserleitungen sowie Wohnungstüren erneuert wurden. Vorhandene Grünanlagen hat die NHW nach Abschluss der Maßnahme mit neuen Bepflanzungen und Sitzmöbeln aufgewertet. Zudem plant sie, Müllplätze und Abstellplätze für Fahrräder zu erneuern. Auf dem Platz des alten Garagenhofs entsteht ein neues Parkhaus mit 52 Stellplätzen und drei Ladesäulen für E-Autos. Auch Carsharing und Leihfahrräder werden eingeführt. Die Unternehmensgruppe wird hier insgesamt circa 32 Millionen Euro investieren. •

FRITZ-KISSEL-SIEDLUNG

Die Fritz-Kissel-Siedlung wurde in den Jahren 1951 bis 1954 von der Nassauischen Heimstätte in Zusammenarbeit mit der SÜWAG gebaut.

Mit fast 2.400 Wohnungen war sie nach dem Krieg die größte Frankfurter Neubauwohnsiedlung. Die städtebauliche Konzeption geht auf einen Plan von Ernst May und Herbert Boehm aus den 1920er Jahren zurück.

Namensgeber der Siedlung, die für ihre großzügigen Grünflächen bekannt ist, war der damalige Präsident der Landesversicherungsanstalt. Er hatte sich als Aufsichtsratsmitglied der Nassauischen Heimstätte für den Bau stark gemacht. Seit dem Jahr 2000 steht die Fritz-Kissel-Siedlung unter Denkmalschutz. •

KOMPAKT

BUNDESPREIS

LOB FÜR ADOLF-MIERSCH-SIEDLUNG



Die Anerkennungsurkunde hat Alireza Afshar als verantwortlicher Fachbereichsleiter von Professor Dirk Messner, Präsident des Umweltbundesamts, entgegengenommen. Links im Bild: Meteorologe und TV-Moderator Sven Plöger, der die ausgezeichneten Projekte im Interview vorgestellt hat.

Hessens größtes Wohnungsunternehmen hat bei der Vergabe des Bundespreises UMWELT & BAUEN eine Anerkennung für die Adolf-Miersch-Siedlung in Frankfurt-Niederrad in der Kategorie „Quartiere“ bekommen. Vergeben vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU) und dem Umweltbundesamt (UBA) zeichnet der Preis gelungene Projekte im Bereich nachhaltiges Bauen aus. 2020 erstmals vergeben, hat eine Jury aus 81 Einsendungen vier Preisträger ausgewählt, sieben weitere Projekte erhielten Anerkennungen. Mit seiner Vielschichtigkeit hat das Projekt die Auszeichnung verdient: Seit 2015 hat die Nassauische Heimstätte in der Adolf-Miersch-Straße und der Melibocusstraße 180 Wohneinheiten modernisiert und umgebaut, weitere 25 wurden als Neubau im Passivhaus-Standard ergänzt.

Bei der Umgestaltung stand für die NHW nicht nur die Energieeffizienz im Fokus, sondern auch die Qualität der Freiflächen, das ausgewogene Verhältnis von begrünten und versiegelten Flächen sowie die Vielfalt der sozialen Aspekte im Quartier. Ein gutes Beispiel: Das Urban-Gardening-Projekt „Essbare Siedlung“ mit Kräutergärten, Beeten und Sträuchern. Mit dem Wohnen und Leben im „CUBITY“ testen nebenan zwölf Studierende innovative, energieeffiziente Konzepte. Zudem wurden Alltagshilfen für ältere Mieter:innen sowie günstige Carsharing-Angebote eingeführt. Auch Integration als ein Aspekt sozialer Nachhaltigkeit wird groß geschrieben: Ein überdimensionales Wandbild des ehemaligen Eintracht-Frankfurt-Spielers Anthony Yeboah auf einer Hausfassade ist ein sichtbares Zeichen. NHW-Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer: „Nach der DGNB-Zertifizierung 2019 ist dies die zweite wichtige Auszeichnung für das Quartier, die die positive Resonanz widerspiegelt. Die Modernisierung der Adolf-Miersch-Siedlung war für uns ein Meilenstein, denn hier wurde ein Bestandsquartier mit bezahlbarem Wohnen nachhaltig modernisiert. Wir haben hier viel Neues ausprobiert und Know-how aufgebaut, von dem wir zukünftig bei Quartiersentwicklungen profitieren werden.“ •

KUNST

„ALLTAGSMENSCHEN“ IN FRANKFURT-HÖCHST



Bei der Einweihung (v. l.): Karin Hendriks (Leiterin Modernisierung/Großinstandhaltung NHW), Michael Mayer-Marczona (Leiter Freiflächenmanagement NHW), Holger Lack (Leiter NHW-Regionalcenter Frankfurt) und Sina Jansohn (Leiterin NHW-Servicecenter Frankfurt).

Über fünf Jahre hinweg hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) ihr Quartier Windthorst Nord in Frankfurt-Höchst modernisiert. Um sich bei den Mieter:innen des Quartiers für die Geduld und das Verständnis während der langen Modernisierungsarbeiten zu bedanken, hat die NHW Kunst ins Quartier gebracht: Auf der Grünfläche des Innenhofs hat sich die Skulpturengruppe „Alltagsmenschen“ niedergelassen – lebensechte Figuren aus Spezialbeton und Kunststoff, kreiert von der Künstlerin Christel Lechner. Eine Frau, ein Mann und ein Hund stehen nebeneinander, ein paar Schritte weiter sitzt ein älterer Herr auf einer Bank, den Blick auf den Kinderspielplatz gerichtet. Figuren, die auch Bewohner:innen des Quartiers sein könnten. Die Skulpturengruppen mit Menschenfiguren der bekannten Wittener Bildhauerin schmücken bundesweit Innenstädte. „Sie sehen aus wie du und ich, eben Alltagsmenschen, und laden zu einem Dialog zwischen Skulptur und Betrachter ein. Man freut sich über die Gelassenheit, die sie ausstrahlen“, erklärt Michael Mayer-Marczona, Leiter des Fachbereichs Freiflächenmanagement der NHW.

112 Wohneinheiten mit insgesamt rund 6.000 Quadratmetern Wohnfläche hat die Unternehmensgruppe seit 2015 im Quartier modernisiert. Dabei wurden die Fassaden und Dächer der Gebäude saniert und gedämmt sowie Photovoltaik-Anlagen installiert. Die Wohneinheiten verfügen nun über eine zentrale Warmwasserbereitung und sind an das Fernwärmenetz angeschlossen. Außen fallen zuerst die neuen Vorstellbalkone ins Auge – mit schönem Blick auf den neu gestalteten Spielplatz und die „Alltagsmenschen“. 20 neu gepflanzte Bäume ersetzen die für die Modernisierung notwendigen Baumfällungen. Noch in Planung sind zwei Ladestationen für Elektrofahrzeuge sowie ein Carsharing-Stellplatz. •

WEICHEN FÜR DIE ZUKUNFT

DAS SCHÖNHOF-VIERTEL IN FRANKFURT-BOCKENHEIM UND DAS GOETHEQUARTIER IN OFFENBACH SIND ZWEI WEGWEISENDE BAUPROJEKTE, DIE DIE UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE I WOHNSTADT (NHW) MIT PARTNERN BEDARFSGERECHT ENTWICKELT UND REALISIERT.

Auf dem Baufeld C1, im Besitz der NHW, entstehen dringend benötigte Mietwohnungen.



SCHÖNHOF-VIERTEL



125.000 m²

großes Gelände

ca. 2.000 WE

insgesamt

45 %

gefördert

26.000 m²

Park mit Stadtplatz

Mit der Unterzeichnung zweier städtebaulicher Verträge wurde Ende 2020 die letzte Hürde für die Entwicklung des Schönhof-Viertels genommen. In den nächsten fünf Jahren wird die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) hier zusammen mit dem Wohnentwickler Instone Real Estate über 2.000 Wohnungen bauen. Neben dem dringend benötigten Wohnraum erhält das neue Quartier einen 26.000 Quadratmeter großen Park mit zentralem Quartiersplatz, fünf Kitas und eine der ersten Hybridschulen in Deutschland. Sie vereint Wohnen sowie eine Grundschule mit Sporthalle und ein „Grünes-Klassenzimmer-Konzept“ unter einem Dach.

Schon im Sommer 2019 hatten auf dem ehemaligen Siemens-Gelände in Frankfurt-Bockenheim die Abrissarbeiten begonnen, der Baustart wird im Herbst 2021 erfolgen. Parallel arbeiten die Projektpartner daran, für das Schönhof-Viertel das Gold-Zertifikat der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zu erreichen. „Hier entsteht in bester Lage ein zukunftsweisendes, nachhaltiges Wohnquartier, mit dem wir uns nicht hinter anderen europäischen Metropolen verstecken müssen“, betont Frankfurts Planungsdezernent Mike Josef.

ÜBERZEUGENDES KONZEPT

Josef ist überzeugt vom Konzept: „Mit dem Schönhof-Viertel entsteht ein lebendiges und durchmischtes Viertel, von dem auch alle Bockenheimer etwas haben werden. Dabei werden für den 2,6 Hektar großen Park bislang bebaute Flächen entsiegelt.“ Dr. Constantin Westphal, NHW-Geschäftsführer, verweist auf die hohe Förderquote: „Besonders stolz bin ich, dass wir den Anteil der geförderten Wohnungen in den Bauten der Nassauischen Heimstätte auf etwa 45 Prozent erhöhen konnten.“ Für Ralf Werner, Instone-Niederlassungsleiter Rhein-Main, ist „das Projekt ein sehr gutes Beispiel dafür, dass sich ein privater Wohnentwickler und eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft gut ergänzen und gemeinsam sozialen und attraktiven Wohnraum schaffen können.“

EUROPAWEITE WETTBEWERBE

Beide Partner streben hohe architektonische Vielfalt und Qualität an. Hierfür wurde das Quartier in unterschiedliche Baufelder aufgeteilt, für die 2019 und 2020 Wettbewerbe oder Mehrfachbeauftragungen durchgeführt wurden. Baufeld C nimmt eine Schlüsselrolle ein, vermittelt es doch zwischen Rödelheimer Landstraße mit gründerzeitlicher Bebauung und dem Park, der sich durch das Viertel zieht. Auf den Baufeldern C1, C2, und C3 entstehen geförderte und frei finanzierte Miet- und Eigentumswohnungen. Architektonisch sind unterschiedliche Fassaden, Wohnhöfe und öffentliche Grünzonen an benachbarte Gründerzeit-Quartiere angelehnt. Attraktive Wohnungen sollen auch auf dem Baufeld F1 der NHW entstehen. Hier wurde im September 2020 ein hausinterner Wettbewerb ausgelobt. Die Entscheidung fällt 2021. Mit integriert ins Gesamtkonzept ist mittlerweile auch ein Hostel-Konzept für Studierende. >>>

“



„Mit dem Schönhof-Viertel entsteht ein lebendiges und durchmischtes Viertel, von dem auch alle Bockenheimer etwas haben werden. Dabei werden für den 2,6 Hektar großen Park bislang bebaute Flächen entsiegelt.“

Mike Josef
Planungsdezernent der Stadt Frankfurt am Main



„Besonders stolz bin ich, dass wir den Anteil der geförderten Wohnungen in den Bauten der Nassauischen Heimstätte auf etwa 45 Prozent erhöhen konnten.“

Dr. Constantin Westphal
Geschäftsführer der Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW)



„... das Projekt ist ein sehr gutes Beispiel dafür, dass sich ein privater Wohnentwickler und eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft gut ergänzen und gemeinsam sozialen und attraktiven Wohnraum schaffen können.“

Ralf Werner
Instone-Niederlassungsleiter Rhein-Main

*WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE
FÜR DIE HESSISCHEN LANDKREISE
UND KREISFREIEN STÄDTE BIS 2040
DES IWU – INSTITUT WOHNEN
UND UMWELT, DARMSTADT*

3,38 Mio.

Sollbestand an
Wohnungen in Hessen

367.000 WE

Mehrbedarf gegenüber 2017,
dies entspricht

11%

des Wohnungsbestands 2017
auf Landesebene, davon wird

1/4

zum Ausgleich bereits bestehender
Wohnungsdefizite benötigt

260.000 WE

werden bis 2040
neu benötigt

GROSSPROJEKT IN OFFENBACH

Bei einer Pressereise durch Hessen besuchten Ministerpräsident Volker Bouffier und Wirtschaftsminister Tarek Al-Wazir Anfang 2020 auch das Goethequartier, das die Wohnkompanie Rhein-Main für die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) realisiert. Das größte Wohnungsbauprojekt der Stadt Offenbach zeigt, wie sich Flächen sinnvoll und dennoch ressourcenschonend nutzen lassen. Für Al-Wazir ist das Goethequartier, vom Land mit 8,5 Millionen Euro gefördert, in doppelter Hinsicht ein Vorzeigeprojekt. Es liegt im sogenannten Frankfurter Bogen in unmittelbarer Nähe zum regionalen Schienenverkehr. Und: Es muss kein zusätzlicher Boden versiegelt werden, da eine brachliegende Gewerbefläche genutzt wird. Auf 1,8 Hektar entstehen 327 Mietwohnungen, 83 gefördert, 74 von ihnen barrierefrei. Raum finden auch eine städtische Kita und Gewerbeeinheiten, darunter ein Verbrauchermarkt. Besonders ressourcenschonend: Ein Teil des begrünten Supermarktdachs dient Kita-Kindern als Frei- und Spielfläche. Neben Blockrandbebauung mit bis zu sieben Geschossen entstehen im begrünten, verkehrsfreien Innenhof sieben Stadtvillen mit je fünf Geschossen. Die Wohngebäude sind allesamt Effizienzhäuser nach KfW-Standard 70 mit Fernwärmeversorgung. Nachdem die Wohnkompanie Rhein-Main im April 2020 die ersten 78 Wohneinheiten übergeben hatte, folgten im August 149 weitere. •



Beim Rundgang durch das Goethequartier: Ministerpräsident Volker Bouffier (2. v. r.), Wirtschaftsminister Tarek Al-Wazir (2. v. l.) und das Geschäftsführungstrio der NHW (v. l. n. r.) Dr. Constantin Westphal, Dr. Thomas Hain und Monika Fontaine-Kretschmer

327

Mietwohnungen

Neben 327 Mietwohnungen, davon 83 gefördert, entstehen auch eine städtische Kita, Gewerbeeinheiten und Tiefgaragen

GOETHEQUARTIER



„Zur Infrastruktur gehört auch der Wohnungsbau. Wir investieren so viel wie nie und arbeiten zum Beispiel in den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften an vielfältigen Lösungen für sozial verträgliche Mieten, zum Beispiel durch den Ankauf von Belegungsrechten oder geringeren Mieterhöhungen.“

Mit dem Frankfurter Bogen hat Kollege Al-Wazir einen zukunftsweisenden Vorschlag zum Wohnungsbau im Ballungszentrum gemacht. Hier brauchen wir die Bereitschaft der Kommunen zur Ausweisung von Bauland. Mit den finanziellen Hilfen aus dem kommunalen Finanzausgleich wollen wir als Land hierbei die Kommunen unterstützen.“

Haushaltsrede vom 28. Januar 2020
Hessischer Ministerpräsident Volker Bouffier

VERKÜRZT

VON FERTIGBAD BIS SMART-HOME-LÖSUNG

BEZAHLBARER WOHNRAUM IN KÜRZESTER ZEIT
UND DAZU NOCH ATTRAKTIV – DIESEN HERAUSFOR-
DERUNGEN MUSS SICH AUCH HESSENS GRÖSSTES
WOHNUNGSUNTERNEHMEN STELLEN. PILOTPROJEKTE
IN KASSEL UND MARBURG BEREITEN DEN WEG.



„Die im GdW organisierte Wohnungswirtschaft steht wie keine andere für Wohnungen zu bezahlbaren Mieten für alle Teile der Bevölkerung. Die Sommerfachreise des VdW südwest zeigt eindrucksvoll, welchen wichtigen gesellschaftlichen Beitrag die Wohnungswirtschaft in Hessen leistet. Damit Wohnen auch in Zukunft gut und sicher ist, müssen die politischen Rahmenbedingungen weiter verbessert werden. Allein für die energetischen Sanierungen von Mietwohnungen sind staatliche Zuschüsse von bis zu 14 Milliarden Euro jährlich nötig, um die Klimaziele zu erreichen. Wir brauchen daher wirkungsvolle und zielgerichtete Förderung sowie Investitionszuschüsse, damit Klimaschutz nicht auf Kosten von bezahlbarem Wohnen geht.“

Axel Gedaschko, GdW-Präsident, besuchte die NHW-Baustelle im Rahmen der Sommerreise des VdW südwest.

Zeit- und kostensparend werden vorgefertigte Badmodule auf den Baustellen nur noch eingefügt.

MODULE FÜR DEN WOHNUNGSBAU

Im Kasseler Stadtteil Fasanenhof baut die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) „Am Felsenkeller“ vier Stadtvillen mit 71 Mietwohnungen im Standard KfW-Effizienzhaus 55. Die Besonderheit: komplett ausgestattete, vorgefertigte Bäder. Das Verfahren soll helfen, viel bezahlbaren Wohnraum in möglichst kurzer Zeit zu schaffen. Das Prinzip kommt schon seit Jahren bei Hotelbauten zum Einsatz.

Die Fertigbäder werden in der Fabrik bis hin zu Details wie dem Toilettenpapierhalter zusammengebaut, an die Baustelle geliefert und von einem Kran an die richtige Position gesetzt. „Der Einsatz von Fertigbädern ist eine Premiere bei unseren Neubauvorhaben. Wir wollen die Vorteile einer Verkürzung der Bauzeit durch Vorfertigung bei gleichbleibender Qualität erstmals in der Praxis erproben“, erklärt NHW-Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal. Insgesamt investiert die NHW rund 15,5 Millionen Euro in das Projekt. Ende 2020 wurde der Rohbau fertiggestellt. Ab dem 3. Quartal 2021 können die Häuser bezogen werden.

Im Rahmen der Sommerfachreise des Verbands der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft

(VdW südwest) besuchten VdW-Vorstand Dr. Axel Tausendpfund und GdW-Präsident Axel Gedaschko die Kasseler Baustelle, die bestens zu einem Thema auf der Reise-Agenda passte: der Modernisierung im Bestand, an deren finanzierbarer Realisierung nahezu alle deutschen Wohnungsunternehmen derzeit arbeiten.

NEUBAUPROJEKT BÜNDELT INNOVATIONEN

Dass innovatives Bauen zugleich energieeffizient, kostengünstig und schnell sein kann, beweist die NHW mit einem Neubau in der Kantstraße in Marburg. Dort entstehen 21 Wohnungen im KfW-55-Standard, 12 davon gefördert. Die NHW kombiniert hier in einer Early-Adopter-Referenz mehrere moderne Verfahren – vom Fertigbad bis zur Smart-Home-Lösung. „Wir erproben, was wir benötigen, um einen Neubau maximal effizient und gleichzeitig kostengünstig zu machen“, erläutert NHW-Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer.

In Marburg kommen teilweise Betonfertigbauteile zum Einsatz, Außenwände bestehen aus großformatigem Kalksandstein, Steckdosen werden nur in Trockenbauwände eingesetzt, ansonsten im Sockelbereich der Betonfertigteile angebracht. Vorproduzierte Fertigbäder werden eingesetzt. Anders als in Kassel verfügen diese jedoch über großflächige, fugenlose und pflegeleichte Oberflächen. Eine moderne Verglasung reduziert die Sonneneinstrahlung in den Räumen. Heizenergie beziehen die Wohnungen über Nahwärme aus einem benachbarten NHW-Bestandsgebäude. Rohbeton-Wände im Treppenhaus erhalten einen Latexanstrich, Fertigteiltreppen bleiben ohne Belag. Trotz Kostenreduzierung kommt moderne Technik zum Einsatz: Die Wohnungen verfügen über ein elektronisches schwarzes Brett, teilweise auch eine Smart-Home-Lösung, die beim Energiesparen unterstützt. •

ZIELSICHER

ZEICHEN STEHEN AUF WACHSTUM

ANKÄUFE, GRUNDSTEINLEGUNGEN UND RICHTFESTE ÜBERALL IN HESSEN BELEGEN DEN WACHSTUMSKURS DER UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE I WOHNSTADT (NHW). DABEI WIRD WOHNRAUM BEWAHRT UND NEUER GESCHAFFEN – FÜR UNTERSCHIEDLICHSTE ZIELGRUPPEN.

Grundstein-
legung



Grundsteinlegung im StadtwaldBlick in der ehemaligen Bürostadt Niederrad (v. l. n. r.): Die drei Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt (NHW) Dr. Constantin Westphal, Monika Fontaine-Kretschmer, Dr. Thomas Hain und Minister Tarek Al-Wazir.

SECHS HÄUSER IM STADTWALDBLICK

Auf einem 8.000 Quadratmeter großen Grundstück in der Hahnstraße 46 bis 48 entstehen bis Sommer 2021 insgesamt 203 Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen im KfW-Effizienzhaus-55-Standard, 30 Prozent davon gefördert, viele mit Loggien und Balkonen und Blick auf den Frankfurter Stadtwald. Dem städtischen Planungskonzept entsprechend wurde die veraltete Struktur der ehemaligen Bürostadt Niederrad aufgelöst. Höfe und urbane Bebauung bestimmen nun das Bild. Insgesamt investiert Hessens größtes Wohnungsunternehmen an dieser Stelle rund 69 Millionen Euro – ohne weiteren Flächenverbrauch. Denn: Bis vor wenigen Jahren stand auf dem Grundstück ein großes Rechenzentrum, das nun abgerissen wurde. Bei der Entwicklung der Fläche zum Wohnquartier setzte sich die NHW 2016 in einem Investorenwettbewerb durch. Die Landesregierung fördert das Projekt mit einem Zuschuss von 1,9 Millionen Euro und einem Darlehen von 7,4 Millionen Euro. •

Ankäufe



ERWERB VON BUDERUS-IMMOBILIEN

2019 erworben, gingen 2020 rund 1.000 Wohneinheiten der Buderus Immobilien GmbH, Wetzlar, mit circa 73.500 Quadratmetern Wohnfläche, acht Gewerbeeinheiten sowie 35 unbebaute Grundstücke mit insgesamt circa 67.800 Quadratmetern an die NHW über. In den vergangenen Jahren wurden rund 4,37 Millionen Euro in Modernisierungen und energetische Sanierungen investiert. Bestehende Mietverträge bleiben unberührt, einige Mitarbeitende der Buderus Immobilien GmbH sind zur NHW gewechselt. •



KASSEL: 87 WOHNUNGEN MEHR

Hessens größtes Wohnungsunternehmen NHW hat 87 Einheiten einer Firmengruppe erworben. Die Wohnanlage besteht aus fünf Gebäuden und befindet sich in sehr guter Lage im Stadtteil Nord-Holland. Sie wurde 1996 erbaut und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von rund 6.000 Quadratmetern sowie 29 Tiefgaragenstellplätze. Von 87 Wohnungen sind 75 öffentlich gefördert, zwölf frei finanziert. 2018 wurde auf dem Dach eine der größten Solarthermie-Anlagen Kassels errichtet. •



SCHLÜSSELFERTIGER ANKAUF IN GIESSEN

Richtfest im Wohn- und Gewerbegebiet „Am Alten Flughafen“: Auf knapp 5.000 Quadratmetern entsteht ein Kinder- und Familienzentrum. Die NHW erwirbt das Gebäude schlüsselfertig von der Revikon GmbH und vermietet es nach Fertigstellung an die Gießener Lebenshilfe. Diese wird dort 70 Kita-Plätze, 21 geförderte, barrierefreie Wohnungen für Menschen mit und ohne Handicap sowie eine barrierefreie Wohn-gemeinschaft realisieren. Insgesamt kauft die NHW auf dem ehemaligen US-Areal 140 schlüsselfertige Wohnungen, 38 davon gefördert. •



„Mit direkte Nachbarschaft zu den Schulen und der auf der anderen Straßenseite entstehenden Wohnstätte für Menschen mit Autismus-Spektrums-Störung entsteht hier im Osten der Stadt ein neues Zentrum der Lebenshilfe Gießen.“

Dirk Oßwald, Vorstand der Lebenshilfe Gießen



Einzug im Da Vinci Garten

März und April 2020: Der Da Vinci Garten auf dem Rebstockgelände in Frankfurt-Bockenheim ist fertiggestellt. Die NHW übergab den Neubau in der Leonardo-da-Vinci-Allee an die Mieter:innen: 85 frei finanzierte und 36 geförderte Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen mit Flächen von 58 bis 130 Quadratmetern, Loggia, Balkon oder Terrasse. Alle 121 Wohnungen sind barrierefrei erreichbar, 18 sogar vollständig barrierefrei ausgestattet. Darüber hinaus gibt es eine Kita für 60 Kinder, angeschlossen an 600 Quadratmeter Freifläche im Innenhof. •



Wiesbaden: 109 Studentenappartements

In der Landeshauptstadt entstanden 2020 in zentraler Lage 109 Appartements für Studierende mit einer Gesamtwohnfläche von 2.700 Quadratmetern, die mittlerweile bezogen wurden. Sie sind Teil einer umfangreichen Quartiersentwicklung, bei der die NHW durch qualitätsvolle Neubauten und behutsame Altbausanierung das 5.300 Quadratmeter große Areal im ehemaligen Gerichtsviertel seit dem Erwerb vor zwei Jahren aufwertet. Gesamtkosten für das Projekt: rund 16 Millionen Euro. •



Mieter:innen beziehen „Sangzeilen“

In Rosbach vor der Höhe hat die NHW nach zwei Jahren ihr Projekt „Sangzeilen“ mit 66 neuen, zum Teil barrierefreien Zwei- bis Vier-Zimmer-Mietwohnungen fertiggestellt – darunter 20 in Maisonette-Bauweise. Die Wohnungen in drei Häuserzeilen sind günstig und für alle Altersstrukturen geeignet. Durch die vorhandene Infrastruktur sind sie insbesondere für Familien attraktiv. Hinzu kommen eine sehr gute Anbindung an Frankfurt am Main und die Nähe zu den Naherholungsmöglichkeiten der Wetterau. •



„4 Solos“ in Neu-Isenburg

Vier Gebäude mit 56 Eigentumswohnungen errichtet die NHW in der Hugenottenstadt im Neubaugebiet Birkengewann – alle sind bereits verkauft. Die vier frei stehenden Solitärgebäude in der Thomas-Reiter-Straße mit insgesamt 56 Eigentumswohnungen tragen den Namen „4 Solos“. Die Grundrisse passen für Singles, Paare oder Familien. Um Familien mit Kindern einen zusätzlichen Anreiz zu geben, bietet die NHW hier einen Kinderbonus in Höhe von 2.000 Euro pro Kind. Die Fertigstellung ist für das 2. Quartal 2021 geplant. •



„LANGENER WIESEN“ BEZUGSFERTIG

53 energieeffiziente Doppel- und Reihenhäuser mit insgesamt 8.500 Quadratmetern Wohnfläche umfasst das Projekt „Langener Wiesen“ der NHW im Neubaugebiet Belzborn. Nach einer Bauzeit von knapp eineinhalb Jahren waren 2020 alle Einheiten verkauft. Rund ein halbes Jahr früher als geplant wurden die ersten Häuser an die Käufer:innen übergeben. Die anvisierte Zielgruppe wurde exakt getroffen: Gekauft haben vor allem junge Familien aus der näheren Umgebung mit insgesamt fast 60 Kindern. •



WOHNKONZEPTE IM GOETHEQUARTIER

2020 hat DIE WOHNKOMPANIE Rhein-Main GmbH den ersten und zweiten Bauabschnitt des Offenbacher Goethequartiers mit 78 beziehungsweise 150 Wohnungen an die NHW übergeben. Die Fertigstellung des Gesamtprojektes mit 327 bezahlbaren Mietwohnungen, einer Kita, Einzelhandels-, Büro- und Gewerbeflächen ist Anfang 2021 anvisiert. Darin enthalten: 6.000 Quadratmeter geförderter Wohnungsbau. Dank Einheiten in fast jeder Größe können Menschen in verschiedenen Lebensphasen das für sie passende Wohnkonzept wählen. •



„Offenbach wächst und ist ein gefragter Wohnort. Das Angebot an Wohnungen aber ist knapp und die Preise steigen. Mir ist es deshalb wichtig, dass in Offenbach mehr Wohnungen entstehen, die sich die Menschen am Ende auch leisten können. Aus diesem Grund begrüße ich es sehr, dass sich die NHW hier engagiert und öffentlich geförderte Wohnungen baut.“

Dr. Felix Schwenke, Oberbürgermeister Offenbach

Richtfeste



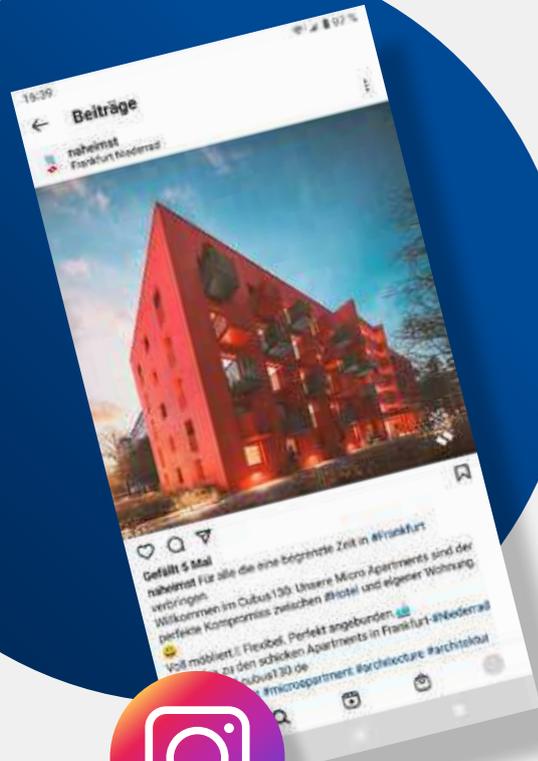
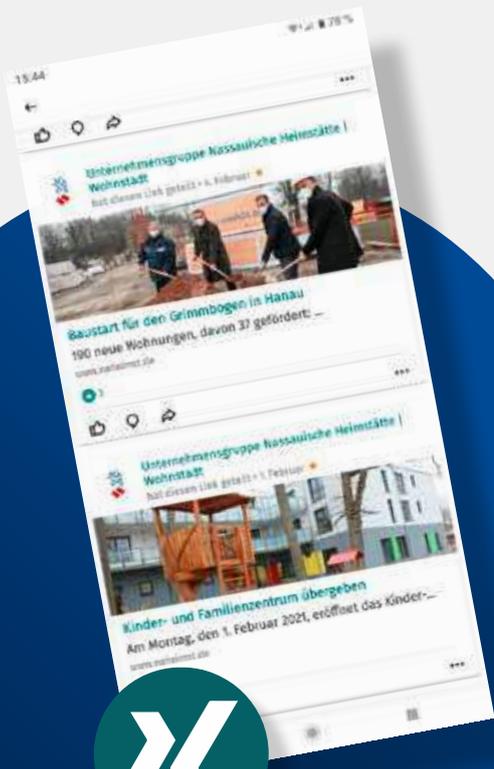
WOHNEN IM GUSTAVSHOF

Im gründerzeitlichen Senefelderquartier in der südlichen Offenbacher Innenstadt realisiert die NHW den Gustavshof: 70 Mietwohnungen, acht davon gefördert. An ihnen beteiligt sich das Land mit einem Zuschuss von 176.000 Euro und einem zinsgünstigen Darlehen über 880.000 Euro. Hauptzielgruppe: Familien mit einem oder zwei Kindern, die eine moderne, bezahlbare Wohnung mit guter Infrastruktur suchen. Das knapp 6.800 Quadratmeter große Areal wird mit sechs neuen Gebäuden aufgelockert bebaut – inklusive Grün- und Spielflächen. •

MULTIMEDIAL

DIGITALE UND VIRTUELLE WELTEN SIND FESTE BESTANDTEILE DES LEBENS GEWORDEN. SOZIALE PLATTFORMEN EROBERN DIE WELT. STATISTIKEN BELEGEN DIES: IM JANUAR 2020 LAG ETWA DIE ANZAHL DER MONATLICH AKTIVEN NUTZER:INNEN VON SOZIALEN NETZWERKEN BEI RUND 3,8 MILLIARDEN, IM VERGLEICH ZUM VORJAHR EIN ANSTIEG UM RUND 9,5 PROZENT. UM MIETER:INNEN, KOMMUNALE KUNDEN UND MITARBEITER:INNEN ZU ERREICHEN, NUTZT AUCH DIE UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE I WOHNSTADT (NHW) ZAHLREICHE KANÄLE ZUR KOMMUNIKATION.





DIGITAL

ONLINE STATT OFFLINE

IN KOMMUNEN HAT DIE PANDEMIE 2020 IHRE SPUREN HINTERLASSEN – BEI PROJEKTEN, FINANZEN UND SOZIALEM MITEINANDER. AUCH IN DER BÜRGERBETEILIGUNG, WESENTLICHES INSTRUMENT MODERNER STADTENTWICKLUNG, FÜHRTE DIES ZU VERÄNDERUNGEN. EINE SCHNELLE DIGITALISIERUNG ERÖFFNETE NEUE WEGE.



Das neu entwickelte innovative Format „ProjektStadt digital“ wurde in Ginsheim-Gustavsburg erstmals angewendet: digitale Bürgerbeteiligung auf Basis von 3D-Stadtmodellen.



Vor dem Hintergrund, dass analoge Formate der Bürgerbeteiligung immer nur Bruchteile der anvisierten Zielgruppen erreichen, hat die ProjektStadt bereits 2019 „ProjektStadt Digital“ initiiert. Unter diesem Dach werden digitale Dienstleistungsprodukte zur Bürgerbeteiligung entwickelt. Sie fanden erstmals Anwendung bei der Meinungsfindung und Ideensammlung zum ISEK in Ginsheim-Gustavsburg.



GINSHEIM-GUSTAVSBURG: 3D-MODELL

Premiere für die ProjektStadt in Ginsheim-Gustavsburg: Für das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) nutzten die Stadtentwickler 2020 erstmals das digitale Beteiligungsformat „ProjektStadt Digital“. Damit sollen Konzepte der Stadtentwicklung sowie Einzelprojekte städtebaulicher Entwicklungsprozesse ergänzt werden. Basis des neuen Tools, das sich noch in der Entwicklung befindet, ist ein 3D-Modell des jeweiligen Planungsgebietes. Vom neuen netzbasierten Dialog wurde ein noch breiteres Spektrum an Meinungen im Vergleich zu den klassischen Veranstaltungen erwartet. Das trat ein: Schon kurz nach Freischalten des Online-Zugangs war die Beteiligung überdurchschnittlich rege und erbrachte zahlreiche weiterführende Anregungen. Bürgermeister Thies Puttnins-von Trotha: „Wir sehen es als Chance, dass die ProjektStadt und unsere Kommune als Pilotstandort gemeinsam ein Tor für digitale Bürgerbeteiligung aufgestoßen haben.“ • >>>



„Die Reichweite analoger Bürgerbeteiligungen muss zunehmend kritischer betrachtet werden. Wir sehen uns in der Verantwortung, eine Verschiebung der Beteiligungsvorgänge voranzutreiben und neue Lösungen zu erarbeiten. Dabei setzen wir zukünftig einen Fokus auf die Nutzung von 3D-Technologie zur Veranschaulichung von Stadtentwicklung. Seit 2019 arbeiten wir an dem Format „ProjektStadt Digital“, unter dem digitale Dienstleistungsprodukte zur Bürgerbeteiligung entwickelt werden. Unsere Ambition ist es, den Kommunen smarte und niedrighschwellige Lösungen für eine fruchtbare und heterogene Bürgerbeteiligung anzubieten.“

Marion Schmitz-Stadtfeld, Leiterin des Bereichs Integrierte Stadtentwicklung und verantwortlich für „ProjektStadt Digital“



„Digitale Lösungen benötigen Vorbereitung. Uns kam in der Krise sehr zugute, dass wir ein modulares System anbieten und die Anpassung der Systeme mit unserer jahrelangen Erfahrung schnell umsetzen können. Mit einem passgenauen Konzept und einer guten Öffentlichkeitsarbeit, vor allem seitens der Kommune, lassen sich so auch kurzfristig breite Akzeptanz und hohe Beteiligungszahlen erreichen.“

Theresa Lotichius, Geschäftsführerin von wer denkt was GmbH, Darmstadt



Open Crowd Map: Auf dem digital beschreibbaren Stadtplan können Bürger ihre Ideen formulieren, kommentieren und diskutieren

FRIEDBERG: PARTIZIPATION IM WEB



Das ehemaligen Kasernengelände Ray Barracks in Friedberg: Aufgrund der Corona-Krise musste ein geplantes Bürgerforum abgesagt werden. Um die Bevölkerung dennoch in die Erarbeitung des Rahmenplans einzubinden, wurde die Veranstaltung kurzfristig durch eine digitale Plattform ersetzt.

Bürgerbeteiligung in Pandemiezeiten: In Friedberg/Wetterau ersetzte 2020 eine digitale Plattform kurzfristig ein Bürgerforum zum ehemaligen Kasernengelände Ray Barracks. Das 74 Hektar große Areal soll ein lebendiges Quartier werden – mit bezahlbarem Wohnraum, Kindertagesstätten, Grundschule, Sporthalle, Feuerwehrtützpunkt, dem Campus der Technischen Hochschule Mittelhessen sowie Flächen für Gewerbe. Die rasche Umsetzung der Online-Plattform wurde ermöglicht durch die langjährige Kooperation der ProjektStadt mit der wer denkt was GmbH, Darmstadt, ebenso der aktiven Mitarbeit des Amtes für Stadtentwicklung und der Bereitstellung der Mittel durch die Stadt. Die online verfügbaren Details umfassten den bisherigen Prozess, die Fläche, Rahmenbedingungen, Fotos sowie das Beteiligungstool zum Rahmenplanentwurf. Interessierte konnten sich unter www.friedberg-mitmachen.de informieren, den Entwurf einsehen, interaktiv Ideen verorten und mit anderen Usern diskutieren. Das beachtliche Resultat: 116 Ideen, 109 Kommentare, 186 Stimmen. Bürgermeister Dirk Antkowiak: „Ich freue mich, dass so viele Friedberger den Planungsprozess zu einem lebendigen Dialog haben werden lassen.“ •

HANAU: TASK-FORCE FÜR SOFORTHILFEN

Handel, Gastronomie, Kulturschaffende – sie sind besonders hart von der Krise durch die Pandemie betroffen, ganze Existenzen sind bedroht. Der Bereich Integrierte Stadtentwicklung der ProjektStadt reagierte schnell und stand in Hanau Hilfesuchenden unbürokratisch mit einem umfassenden Beratungsangebot zur Seite. Betroffene wurden dabei unterstützt, sich im Dschungel der Corona-Hilfen von Bund und Land zurechtzufinden. Schon im Februar 2020 war das Angebot auf der Hanau-Webseite abrufbar, parallel dazu gab es eine Hotline, gemeinsam mit der Stadt wurde zudem eine Task-Force gebildet. Die Aufgabe: Durch die verschiedenen Fördermöglichkeiten führen und rasch Zugang zu Angeboten ermöglichen – etwa einmalige Soforthilfen, Kredit- und Darlehensprogramme der Infrastruktur-Banken sowie Stundungsmöglichkeiten von Miete, Strom und laufenden Kosten. „Mit unserer langjährigen Erfahrung im Fördermittelmanagement war es für uns selbstverständlich, die Kommunen in der Krise mit unserem Know-how nachhaltig zu unterstützen“, erläutert die zuständige Bereichsleiterin Marion Schmitz-Stadtfeld. •



„Durch die Auswirkungen der Pandemie werden die Kommunen ihre jeweiligen Prioritäten in der Stadtentwicklung neu justieren müssen. Deswegen regen wir eine intensiviertere Unterstützung der Städte und Gemeinden bei der Aufstellung gesamtstädtischer ISEKs an. Bei der Belebung der Innenstädte beispielsweise sollte die Stadtplanung stärker einhergehen mit größerer Vielfalt und Nutzungsmischung mit Wohnen. Im Wandel begriffen ist zudem die klassische Aufgaben- und Arbeitsteilung zwischen Stadt und Land durch innovative Arbeitsformen, die in der Pandemie einen neuen Stellenwert erhalten haben. Dazu bedarf es unter anderem dringend des Ausbaus digitaler Infrastruktur im ländlichen Raum.“

Markus Eichberger, Leiter Unternehmensbereich Stadtentwicklung ProjektStadt



IN BEARBEITUNG / FERTIGGESTELLT
529 HA FLÄCHEN IN BEGUTACHTUNG
336 HA NETTOBAULAND
 POTENZIAL FÜR
 CA. **19.000** WOHNUNGEN



ERFOLGREICH

BOH: POTENZIAL FÜR 19.000 WOHNUNGEN

DIE 2017 GEGRÜNDETE BAULAND-OFFENSIVE HESSEN ERWEIST SICH DURCH IDENTIFIKATION UND REVITALISIERUNG VON ZENTRUMSNAHEN FLÄCHEN IMMER MEHR ALS PROBATES MITTEL GEGEN DEN AKUTEN WOHNRAUMMANGEL.

Rund 529 Hektar in Begutachtung, 336 Hektar Nettobauland und ein rechnerisch ausgewiesenes Potenzial für rund 19.000 Wohnungen. Das ist die beachtliche Zwischenbilanz der Bauland-Offensive Hessen (BOH), jüngste Tochter der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW). Für Kommunen im „Großen Frankfurter Bogen“ hat das Hessische Ministerium ein attraktives Förderpaket geschnürt: Unter anderem übernimmt das Land den kommunalen Eigenanteil für die Machbarkeitsstudie der Bauland-Offensive Hessen. >>>

Die Bauland-Offensive Hessen (BOH) hat einen neutralen Blick auf die jeweiligen Flächen – unvorbelastet durch die kommunalpolitische Historie oder festgefügte Wahrnehmungen, was geht oder auch nicht geht. Ebenso kann sie unvoreingenommen mögliche Widerstände einschätzen. Ein weiteres Plus: All ihre Machbarkeitsstudien werden pragmatisch nach einem einheitlichen Vorgehen erarbeitet. Dadurch entsteht eine Vergleichbarkeit zwischen den einzelnen Projekten und auch zwischen den Kommunen. Dies erleichtert ein realistisches Einordnen der eigenen Position, ebenso eine klare Standort-Bestimmung und eine sachorientierte Evaluation der Chancen. Kommen die Studien zu dem Ergebnis, dass eine Entwicklung möglich erscheint, so wird die Diskussion in Politik und Verwaltung durch die Machbarkeitsstudien auf eine wissens- und faktenbasierte Ebene gebracht. Die BOH als Landesinitiative schärft zudem den Blick dafür, dass Bauland-Entwicklung eine regionale Gemeinschaftsaufgabe ist. Denn: Kommunen tragen letztendlich die Verantwortung, für alle Nachfrage-Gruppen Angebote zu schaffen. Somit werden aus dem vorhandenen Flächenpotenzial nicht nur die vielzitierten Rosinen herausgepickt.

Martin Bieberle, Fachbereichsleitung Personal, Organisation & Kommunikation, Planen, Bauen & Umwelt Stadt Hanau



Am Beispiel der Bauland-Offensive Hessen (BOH) stellte Markus Eichberger vor rund 180 Teilnehmern bei einer Veranstaltung des Bundes in Berlin die Herangehensweise in der Zusammenarbeit von Land und Kommunen vor.



Die Landesarbeitsgemeinschaft (LAG) von Bündnis 90/ Die Grünen Hessen war zu Gast in der Frankfurter NHW-Zentrale, um sich über die Bauland-Offensive Hessen (BOH) zu informieren. Weiteres Thema: die notwendige Unterstützung durch das Land in der Bodenpolitik

HESSISCHE OFFENSIVE ALS LEITBILD

Markus Eichberger, Leiter Unternehmensbereich Stadtentwicklung der ProjektStadt, referierte im Dezember 2019 beim „Forum Bauland“ des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat (BMI). Am Beispiel der BOH stellte er die Zusammenarbeit von Land und Kommunen vor. Im hochrangig besetzten Plenum unter anderem dabei: Marco Wanderwitz, Parlamentarischer Staatssekretär beim BMI, Axel Gedaschko, GdW-Präsident, und Christian Huttenloher, Generalsekretär und Vorstandsmitglied des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung.

Im März 2020 traf sich die Landesarbeitsgemeinschaft (LAG) der Partei Bündnis 90/ Die Grünen Hessen in der Frankfurter NHW-Zentrale. Gregor Voss, Leiter Stadtentwicklung Süd der ProjektStadt und verantwortlich für die BOH, lieferte mit dem Vortrag „Wie gelingt eine sozialgerechte Bodenordnung unter dem Einbezug aller beteiligten Akteure?“ den Einstieg in ein Fachgespräch zur Bodenpolitik hessischer Gemeinden und notwendiger Unterstützung durch das Land. •

VON DER WIESE ZUM WOHNQUARTIER

Die prosperierende Wirtschaft in Rüsselsheim zieht immer mehr Menschen an. Das Neubaugebiet Eselswiese im Stadtteil Bauschheim steht daher für bezahlbaren Wohnraum sowie Gewerbe- und Grünflächen. Das bisher fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Gelände zählt mit rund 60,5 Hektar zu den größten Baugebietsentwicklungen der Rhein-Main-Region. Um die Qualität des Vorhabens sicherzustellen, hatte die Kommune im Dezember 2019 einen städtebaulichen Wettbewerb ausgelobt – unter Federführung des ProjektStadt-Teams um Projektleiter Gunnar Zehe. Die Stadtentwickler kennen den Standort gut – sind sie doch schon seit 2018 als treuhänderischer Maßnahmenträger mit der Projektsteuerung der städtebaulichen Planung in Rüsselsheim beauftragt.

Maßgabe beim Wettbewerb: Das neue Gebiet soll eine eigene Identität sowie eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität aufweisen. Zugleich muss es sich harmonisch mit dem bestehenden alten Ortsteil und seiner ländlich geprägten Siedlungsstruktur verbinden. Im Mai wurden aus 13 Einreichungen die Sieger gekürt. „Der Siegerentwurf überzeugt durch einen ausgewogenen Ansatz für diese unterschiedlichen Nutzungen“, so das Fazit von Oberbürgermeister Udo Bausch. „Zudem fügt er sich gut in das Umfeld ein und nimmt auf hervorragende Weise die örtliche Topografie der früheren Flusslandschaft auf.“

Im Vorfeld der Auslobung hatte die Stadt in Kooperation mit der ProjektStadt die Bewohner:innen integriert, Anregungen aufgenommen und in die Vorgaben für den Wettbewerb eingearbeitet. „Dass sich die zukünftige Bebauung in das Erscheinungsbild einfügen muss, war schon bei den Bürgerversammlungen ein zentrales Thema“, so Rüsselsheims Baudezernent Nils Kraft. „Dabei geht es nicht allein um bauliche Fragen, sondern auch um die Vernetzung der Bevölkerungsgruppen im bestehenden Ortsteil und dem Neubaugebiet.“ •



Die „Eselswiese“ im Rüsselsheimer Stadtteil Bauschheim zählt mit rund 60,5 Hektar zu den größten Baugebietsentwicklungen in der Rhein-Main-Region. Hier entstehen in den nächsten zehn Jahren Wohn-, Gewerbe- und Grünflächen, die, bedingt durch den wachsenden Zuzug, dringend benötigt werden. Zentrale Funktionen wie Versorgung, Gemeinschaftseinrichtungen, zeitgemäße Arbeits- und attraktive Wohnformen sollen dort ebenfalls ihren Platz finden. Ein städtebaulicher Wettbewerb fand unter Federführung des ProjektStadt statt.

KURZ UND GUT:

VOR ORT HOHER BESUCH

Zwei Milliarden Euro flossen in den vergangenen 30 Jahren in den Stadtbau in Gotha, erläuterte Oberbürgermeister Knut Kreuch im Juli 2020 den Teilnehmern der Stadtbau-Bereisung. Auch der Stadtbau im Sanierungsgebiet Altstadt Waltershausen stand auf dem Programm der Delegation – inklusive Fahrt mit den historischen Wagen der Thüringer Waldbahn „Linie 4“. „Stadtbau-Bereisungen sind hervorragende Gelegenheiten, bei denen ich erfahre, wie Städtebaumittel vor Ort eingesetzt werden und wie unsere Förderprogramme wirken“, betont Susanne Karawanskij, Staatssekretärin für Infrastruktur im Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft. Der Stadtbau an beiden Standorten wird vom Weimarer Büro der ProjektStadt betreut. •



Beim Stadtrundgang: Staatssekretärin Karawanskij (vorne l.) und Oberbürgermeister Kreuch (vorne r.)

SANIERUNG GOTHAS „GUTE STUBE“

Rund um die Uhr arbeiten Archäolog:innen, Denkmalpfleger:innen und Tiefbauer:innen auf Gothas größter Baustelle im Herzen der Stadt an der denkmalgerechten Sanierung des historischen Hauptmarkts – Gothas „gute Stube“. Trinkwasser-, Gas- und Fernwärmeleitungen, Straßenbeleuchtungen und Hausanschlüsse werden auf zeitgemäßen Stand gebracht. Saniert und freigelegt, kommen Abschnitte des Leina-Kanals zum Vorschein, der historische Fischkeller wird ebenfalls freigelegt. Die der Sanierung zugrundeliegende Planung orientiert sich an der Gestaltung aus der Gründerzeit – auch die Erneuerung des historischen Pflasters. „Nach der Sanierung sollen Fußgänger über den Platz gehen können, ohne zu stolpern“, verspricht Oberbürgermeister Knut Kreuch. •

PARTIZIPATION ISEKS MIT AKTIVER BÜRGERSCHAFT

In Frankfurt-Nied und im Niddertal erarbeitet die ProjektStadt Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte (ISEK), für Kelsterbach und Münster sind diese bereits fertig. 2.711 Hinweise sammelten die Experten in Nied – dank unterschiedlicher Teilnehmungsformate. Auf interkommunale Kooperation setzen Ortenberg, Hirzenhain und Gedern an der Nidder. Aufgenommen ins Förderprogramm „Lebendige Zentren“ war eine Fahrradtour der Startschuss. 2018 wurde die „Klimainsel Kelsterbach“ in das Städtebauförderprogramm „Zukunft Stadtgrün“ aufgenommen. Erste Maßnahme: Entsigelung und Umbau der Kreuzung einer mehrspurigen Straße in einen Kreisverkehr. In Münster kommt ein ISEK im Zuge des Programms „Lebendige Zentren“ zum Tragen. •



Bei zwei Stadtteilwerkstätten wurden in Frankfurt-Nied wichtige Meilensteine erarbeitet und priorisiert.

„PHVISION“ STADT VON MORGEN

Der Heidelberger Gemeinderat hat im Juni 2020 den Dynamischen Masterplan für das Patrick-Henry-Village beschlossen. Auf der größten Konversionsfläche mit rund 100 ha soll ein resilienter Stadtteil mit Wohnungen für bis zu 10.000 Menschen und Raum für 5.000 Arbeitsplätze entstehen. Zusätzlich sind innovative Freiraum- und Mobilitätskonzepte, eine klimaneutrale Energieversorgung sowie der intelligente Einsatz digitaler Technologien geplant. Unter dem Namen „PHVision“ realisiert die Stadt gemeinsam mit Planer:innen und der Internationalen Bauausstellung (IBA) Heidelberg ein Musterquartier für die Wissensstadt von morgen. Seit Ende 2018 involviert: die ProjektStadt, die den Prozess mit ihrer städtebaulichen Expertise und Moderation begleitet hat. •

KELSTERBACH AKTIVE MAINHÖHE

2020 wurde auf der „Mainhöhe“ symbolisch ein Apfelbaum gepflanzt – Zeichen des „Investitionspakts – Soziale Integration im Quartier“. Im Zuge der Entwicklung erhält auch der gleichnamige Bürgertreff einen neuen zentralen Standort. Das Wohngebiet wurde zudem mit zwei neu geschaffenen Wegen direkt an das Hafengelände und an den Radweg Frankfurt-Mainz angeschlossen. Das dortige Mainufer gestalteten ProjektStadt und Kommune Kelsterbach im Rahmen des Förderprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ um. Beide hatten auch mit dem Institut für sozial-ökologische Forschung (ISOE) Suffizienz-Praktiken im Quartier initiiert. Dazu zählten Angebote rund ums Thema Radfahren. Weitere Projekte, wie ein digitales Kochbuch, sind für 2021 geplant. Lob für die vielfältigen Aktionen fand Kerstin Geis (Mdl) auf ihrer Sommertour. •



Miriam Kubat (Projektleiterin ProjektStadt), Bürgermeister Manfred Ockel, Franz Reil (Vorsitzender Obst- und Gartenbauverein Kelsterbach), Stadtrat Sefket Tzevdet und Tobias Bundschuh (NHW) bei der Pflanzaktion (v. l.)

STADTUMBAU KOMMUNEN NEU DENKEN

In Neu-Isenburg, Rüdesheim am Rhein, Einhausen und Lampertheim ist die ProjektStadt mit dem Stadtumbau-Management beauftragt. „Vom Alten Ort zur Neuen Welt“ – so das Motto in der Hugenottenstadt. Arbeitsgrundlage: ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept mit mehr als 60 Maßnahmen. Für Rüdesheim hatte die ProjektStadt mit Partnern 2018 ein ISEK erstellt, nun ist sie mit dem Stadtumbau-Management beauftragt. Das grüne und blaue Band der Weschnitztaue ist die Achse des Fördergebiets von Einhausen. Basis für den anstehenden Stadtumbauprozess bildet ein ISEK der ProjektStadt. Auch Lampertheim hat beschlossen, für die Umsetzung des 2017 von der ProjektStadt erstellten ISEKs erneut auf deren Expertise zu setzen. •

ERNEUERUNG UPDATE FÜR DEN HAUSMANNSTURM

Der Hausmannsturm in Bad Frankenhausen, ältestes Gebäude der Kurstadt im thüringischen Kyffhäuserkreis, hat ein Update erhalten. Die umfangreiche Erneuerung der historischen Burganlage aus dem 6. Jahrhundert, die unter Denkmalschutz steht, erfolgte im Rahmen der Maßnahme „Sanierung historischer Stadtkern“. Verantwortlich für das Fördermittelmanagement: die Geschäftsstelle Weimar der ProjektStadt. Von den Franken „Frankenhaus“ genannt, ist die Burg nicht nur Wahrzeichen, sondern auch Namensgeber von Bad Frankenhausen. Unterschiedliche Materialien und Bauzustände, teilweise schlechter Zugang zur ehemaligen Befestigungsanlage und deren Bauwerkshöhe stellten die Planer:innen oft vor große Herausforderungen. •



Die historische Burganlage aus dem 6. Jahrhundert, Wahrzeichen der Stadt, wurde umfassend erneuert.

ZUSCHLAG BERATUNG IN SCHLEIZ

Die Stadtentwicklung Thüringen der ProjektStadt hat sich gegen die Konkurrenz durchgesetzt und den Zuschlag für die Sanierungsberatung in Schleiz erhalten. Die Kreisstadt des Saale-Orla-Kreises saniert seit 1992 ihre Innenstadt. Im September 2020 startete sie in eine neue Phase. Für mindestens drei Jahre ist die ProjektStadt nun die zuständige Sanierungsberaterin. Sie steuert und koordiniert alle Vorgänge in Bezug auf die Städtebauförderung und berät die Stadt bei allen Angelegenheiten, die die Sanierung betreffen. Mit ihrer Expertise betreibt sie für die Stadt die Akquirierung von Fördermitteln der verschiedenen Bundes- und Landesprogramme. •

KURZ UND GUT:

MAGAZINHOF HISTORIE TRIFFT MODERNE

Aus einem rund sieben Fußballfelder großen, ursprünglich militärisch genutzten Areal in Kassel-Niederzwehren wird ein neues Quartier zum Wohnen, Arbeiten und Erholen. Die Eigentümerin Beethoven Development GmbH wird von der ProjektStadt unterstützt, die – in enger Abstimmung mit der Stadt – unter anderem für den städtebaulichen Entwurf sowie die Erstellung des Bebauungsplans verantwortlich ist.

Die Investorengruppe aus Würzburg hat das Areal 2015 gekauft, 2019 mit den Arbeiten begonnen. Rund 35 Millionen Euro werden allein in die Sanierung der Bestandsgebäude fließen. Hinzu kommen Neubauten: Auf dem zentralen Platz wird ein gemischt genutztes Holzgebäude mit acht Geschossen errichtet. Gesamtinvestitionen: ca. 50 Millionen Euro. •



Revitalisierung: Der Magazin Hof wird zum neuen Quartier für Wohnen und Arbeiten.

REVITALISIERUNG SCHÖNERES ENTREE

Das über Jahre leer stehende ehemalige Gebäude der Grenzkompanie am Ortseingang des Trefffurter Stadtteils Schnellmannshausen wird abgerissen. Altlasten sowie eine angrenzende Wohnbebauung mit Kindergarten erfordern beim Rückbau höchste Sensibilität. Auf dem Areal könnte sich später nichtstörendes Gewerbe ansiedeln. Ebenfalls denkbar: Wohnbebauung. Da die Kommune die Kosten in Höhe von etwa 543.000 Euro nicht tragen konnte, wurde der Kasernenbereich im Integrierten Stadtentwicklungskonzept als Entwicklungsgebiet eingestuft. Die ProjektStadt als Sanierungsträgerin warb die Fördergelder ein: 80 Prozent der benötigten Mittel fließen aus dem EFRE-Programm „Beräumung und Revitalisierung von Flächen in Siedlungsgebieten“. •

UMTRIEBIG HÖCHST DYNAMISCH

80 Bürger:innen trafen sich Anfang 2020 mit Vertreter:innen des Stadtteilmanagements (ProjektStadt), der Modernisierungsberatung und des Stadtplanungsamts, um Ideen für Höchst zu kreieren und zu erörtern. Vorgestellt wurde zudem der Maßnahmenkatalog des Förderprogramms Innenstadt Höchst. Vieles davon wurde zwischenzeitlich realisiert: das Aufstellen mobiler Bänke mit verantwortlichen Bankpaten, die Entwicklung eines Fassaden-Leitbilds, eine Online-Börse für die Vermittlung von Gewerbeflächen, eine neue Sommeraktionsfläche am Mainufer sowie ein weiterer imagebildender Designparcours. Die erfolgreichen Aktivitäten belegen, dass in Höchst viele Akteure mit guten Ideen konsequent an der Weiterentwicklung des Stadtteils arbeiten. •



Planungsdezernent Mike Josef mit Gewerbetreibenden, Bankpate Tekle Keleta und Dr. Jürgen Schmitt (Stadtteilbüro Höchst)

ZUKUNFTSFÄHIG ERFOLGREICH UMGESETZT

In interkommunaler Kooperation hatten Raunheim und Kelsterbach 2015 ein Integriertes Klimaschutzkonzept einschließlich fachlichen Teilkonzepts für kommunale Liegenschaften von der ProjektStadt und dem Fraunhofer Institut für Bauphysik erarbeiten lassen. Es sollte verfügbare Potenziale hinsichtlich erneuerbarer Energien, Klimaschutz und Nachhaltigkeit auf städtischer Ebene identifizieren und Maßnahmen zur Umsetzung aufzeigen. 77 wurden für Raunheim vorgeschlagen. Fünf Jahre später sind bereits 77 Prozent davon umgesetzt – erfreuliches Ergebnis einer Evaluation, die die ProjektStadt 2020 im Auftrag der Stadt durchgeführt hat. Denn: Klimaschutz ist für Verwaltung, Bürgerschaft und Unternehmen der Stadt ein vorrangiges Thema. •

ANREIZPROGRAMM FÖRDERGELDER VERZEHNFACHT

Das City-Konjunkturprogramm (CKP), 2011 mit Unterstützung der ProjektStadt für Hanau konzipiert, will die Qualität der Innenstadt stärken. Das Besondere: Öffentliche Mittel aus Bund-Länder-Zuschüssen des Programms „Lebendige Zentren“ und städtische Gelder können in private Maßnahmen fließen. Bis zu 40 Prozent der förderfähigen Kosten gibt es etwa für die Fassadensanierung im Fördergebiet. Voraussetzungen: Architektenplanung, Einhaltung der CKP-Richtlinien sowie des Leitbildes der Stadt. Mit CKP-Mitteln wurde 2020 das 60. Projekt zur qualitativen Aufwertung der Innenstadt erfolgreich abgeschlossen. Insgesamt 1,3 Millionen Euro eingesetzte Fördermittel haben private Investitionen in Höhe von 11,6 Millionen Euro ausgelöst. •



Fassaden-Update gefällig?
Das CPK Hanau machte es möglich!

SANIERUNGSVERFAHREN MIT AKRIBIE ZUM ZIEL

Seit Mitte der 1990er Jahre schaffen Kommunen in Thüringen mittels Sanierungsverfahren attraktive Stadt- und Ortskerne. Für sie ist die Städtebauförderung von Bund und Ländern ein zentraler Baustein, ebenso EU-Mittel. Für 21 Kommunen steht nach Auslaufen von Förderprogrammen nun 2020 beziehungsweise 2022 die Abrechnung an. Für die ProjektStadt in Weimar eine Mammutaufgabe. Mit hohem Recherche-Aufwand müssen Daten aus den letzten 30 Jahren zusammengetragen und auch ein Sachbericht erstellt werden. Ein gutes Archivsystem und die enge Zusammenarbeit mit den Kommunen, dem Thüringer Landesverwaltungsamt und dem Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft erweisen sich dabei als extrem hilfreich. •

MACHBARKEITSSTUDIE GROSSER BAHNHOF

In Arnstadt entwickelt das Weimarer Büro der ProjektStadt Ideen, wie das Bahnhofsgelände zukünftig als innovativer Mobilitätsknoten genutzt werden kann. Mithilfe einer Machbarkeitsstudie entstand ein Grobkonzept für die spätere Nutzung. Im Frühjahr legten die Stadtplaner:innen einen Zwischenbericht vor: Der Bahnhof im Bereich des ICE-Knotenpunktes Erfurt dient jetzt als Drehscheibe für den regionalen Verkehr. Benötigt werden daher unter anderem ein Busbahnhof nebst Betriebshof für den lokalen Linienbetreiber, Fahrrad-Parkmöglichkeiten, Taxi-Stellplätze und ein ausreichend dimensionierter Park&Ride-Parkplatz mit Lade-station für E-Bikes und Elektroautos. Der Vorplatz soll als Übergang zur City an Aufenthaltsqualität gewinnen. •



Das Empfangsgebäude
des Hauptbahnhofs in Arnstadt

QUARTIERSKONZEPT SOCIAL REMIXED

Die Fachtagung „Soziale Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft“ des Verbandes Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw) beleuchtete Anfang des Jahres eine Reihe wohnungswirtschaftlicher Themen: Sozialrendite, ambulante Pflege, Quartiersmanagement und Mieterbetreuung. Auf dem Podium: die ProjektStadt, die den über 70 Teilnehmern in Erfurt gelungenen Beispiele aus der gelebten Praxis vorstellte. Martin Günther, Leiter Stadtentwicklung Thüringen, und Projektleiterin Bärbel Hein präsentierten das umfassende Quartierskonzept für das Schmalkaldener Wohngebiet Walperloh. Das erfolgreiche Projekt „social remixed – ein Stadtteil durchmischt sich“ hatte bereits im Mai 2019 eine Anerkennung des vtw erhalten. •

GEWONNEN



CSR-PREIS: VORREITER NACHHALTIGER UNTERNEHMENSFÜHRUNG

SCHON SEIT JAHREN STEHT NACHHALTIGKEIT GANZ OBEN AUF DER AGENDA DER UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT (NHW). DARAUS IST NICHT NUR DIE BUNDESWEITE INITIATIVE WOHNEN.2050 HERVORGEGANGEN – 2020 VERLIEH DIE BUNDESREGIERUNG DER NHW DEN CSR-PREIS.

„Wir nehmen Nachhaltigkeit nicht nur ernst, sondern sehen uns als Vorreiter. Klimaschutz ist die Jahrhundertaufgabe der Wohnungswirtschaft.“

Felix Lüter
Leiter des NHW-Kompetenzcenters
Nachhaltigkeitsmanagement

Ein großer Erfolg für die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW): Sie erhielt 2020 den renommierten CSR-Preis der Bundesregierung und setzte sich damit in der Kategorie Unternehmen 250 bis 999 Mitarbeitende gegen starke Konkurrenz durch. Insgesamt hatte die Jury 25 Unternehmen in fünf Kategorien nominiert. Die Preisträger verkündeten Bundesminister Hubertus Heil und Staatssekretär Björn Böhning per Video-Live-Stream. Ausgezeichnet wurden vorbildliche und innovative Unternehmen, die ihre gesamte Geschäftstätigkeit sozial, ökologisch und ökonomisch verträglich gestalten.

Hessens größtes Wohnungsunternehmen hatte vor allem durch sein ganzheitliches Nachhaltigkeitsengagement überzeugt. Dr. Thomas Hain, Leitender NHW-Geschäftsführer: „Wir wollen gemäß unserer Nachhaltigkeitsstrategie nachhaltiges und verantwortungsvolles Handeln in all unseren Tätigkeitsbereichen verankern. Übergeordnetes Ziel ist es, bezahlbares und klimagerechtes Wohnen als Grundsteine für eine funktionierende und zukunftsfähige Gesellschaft zu ermöglichen. Dieser Preis hilft uns, weitere Mitstreiter:innen zu gewinnen, die uns auf diesem anspruchsvollen Weg begleiten und unterstützen wollen.“ Felix Lüter, Leiter des NHW-Kompetenzcenters Nachhaltigkeitsmanagement, ergänzt: „Die NHW setzt sich schon seit 2014 intensiv für eine >>>



Unternehmerische Verantwortung ist ein fester Bestandteil unserer sozialen Marktwirtschaft. Deshalb ist es wichtig, dass Unternehmen nicht nur ihre Bilanzen und Produkte im Blick haben, sondern auch ihre Verantwortung gegenüber Beschäftigten, gegenüber der Gesellschaft und gegenüber der Umwelt – hier in Deutschland und überall auf der Welt. Mit dem CSR-Preis der Bundesregierung zeichnen wir diejenigen aus, die mehr tun als gesetzlich vorgeschrieben ist. Der CSR-Preis der Bundesregierung wird 2020 zum vierten Mal verliehen. Insgesamt 168 Bewerbungen wurden in diesem Wettbewerbsdurchgang eingereicht. Die fünf prämierten Unternehmen beeindruckten mit ausgeprägter ökologischer, sozialer und gesellschaftlicher Verantwortung und mit wirtschaftlichem Erfolg.

Schirmherr des CSR-Preises: Bundesarbeitsminister Hubertus Heil





„Wir wollen gemäß unserer Nachhaltigkeitsstrategie nachhaltiges und verantwortungsvolles Handeln in all unseren Tätigkeitsbereichen verankern. Übergeordnetes Ziel ist es, bezahlbares und klimagerechtes Wohnen als Grundsteine für eine funktionierende und zukunftsfähige Gesellschaft zu ermöglichen. Dieser Preis hilft uns, weitere Mitstreiter:innen zu gewinnen, die uns auf diesem anspruchsvollen Weg begleiten und unterstützen wollen.“

Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer
der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW)

nachhaltige Entwicklung im ganzen Unternehmen ein.“ Beste Beispiele dafür seien die Nachhaltigkeits- und Klimastrategie. Deren Ziele habe man im September 2019 noch einmal verschärft, als mit dem Land Hessen eine Zielvereinbarung für einen klimaneutralen Gebäudebestand unterzeichnet wurde.

WEIT MEHR ALS BAUEN UND MODERNISIEREN

Ob bei energetischer Modernisierung, Neubauten oder der Beschaffung von Materialien und Bauprodukten: Nachhaltigkeitskriterien spielen bei der NHW eine große Rolle. Ein dickes Plus bei der Bewertung bescherten die an anerkannten Nachhaltigkeitsstandards ausgerichteten Bauprozesse. Die Adolf-Miersch-Siedlung in Frankfurt-Niederrad ist bereits mit dem DGNB-Zertifikat in Gold prämiert worden, weitere Quartiere sollen folgen. Darüber hinaus hat sich der Konzern verpflichtet, beim Einkauf neben Wirtschaftlichkeit und Qualität darauf zu achten, dass ökologische Verträglichkeit sowie Sozialstandards berücksichtigt werden. Konkretes Beispiel: ein Verhaltenskodex für Dienstleister und Lieferanten.

Mit E-Lastenrädern und E-Autos im Carsharing-Angebot hat die NHW darüber hinaus in fünf Pilotsiedlungen erste Weichen für nachhaltige Mietermobilität gestellt. Auch Mitarbeitende können für Dienstfahrten E- oder Erdgasautos, Pedelecs und Lastenräder nutzen. Bei der Entwicklung, Planung und Errichtung sowie dem Betrieb von Gebäuden, Freiflächen und Anlagen wird zudem größter Wert auf Natur- und Artenschutz gelegt. •



DIE KONZEPTE FÜR
DEN KLIMASCHUTZ IN DER
WOHNUNGSWIRTSCHAFT
GEMEINSAM VORANZUTREIBEN,
IST EINES DER WESENTLICHEN
ZIELE DER IW.2050.

73

Unternehmenspartner

9

Institutionelle Partner
(GdW, VdW südwest, VdW West,
VSWG, VdW NB, VdW Sachsen,
VdW Bayern, BBU + EBZ)

1,7

Millionen Wohneinheiten

29

Interessenten
aus 10 Bundesländern

2020

20 Auftritte bei Veranstaltungen
30 Web-Veranstaltungen
28 Beiträge in Fachmedien



Im Juni 2020 nahm die Initiative Wohnen.2050 teil an einer Podiumsdiskussion mit dem Titel „Digitaler Sommer der Energiewende“, vormals „Energietage 2020“, und traf dabei auf hochrangige Vertreter des Bundesumwelt- sowie des Bundesinnenministeriums.

INITIATIVE WOHNEN.2050: UNTERSTÜTZUNG DER BRANCHENVERBÄNDE

Auch der Einsatz der NHW für die gesamte Wohnungswirtschaft fand Beachtung bei der Jury des CSR-Preises: Durch die Mitbegründung des bundesweiten Bündnisses „Initiative Wohnen.2050“ im Jahre 2019 werde der regelmäßige Wissensaustausch innerhalb der Branche gefördert. Er soll alle Mitglieder dazu befähigen, eine eigene Klimastrategie zu entwickeln. Obwohl alle Veranstaltungen 2020 pandemiebedingt ausschließlich online möglich waren, blieb der intensive Know-how-Transfer davon unberührt. Stringent wurde an der ambitionierten Zielsetzung gearbeitet: Klimaneutralität bis 2050 gemäß des Pariser Abkommens.

Bereits 73 Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland sowie acht Verbände und die EBZ als Bildungseinrichtung zählt der Zusammenschluss. 29 weitere Unternehmen aus zehn Bundesländern haben ebenfalls Interesse bekundet. Die stetig wachsende Partnerzahl führt Felix Lüter, Geschäftsführender Vorstand der IW.2050, auch auf das kooperative Miteinander zurück: „Die IW.2050 ist ein Zusammenschluss von Wohnungsunternehmen für Wohnungsunternehmen und sieht sich als Unterstützer der etablierten Branchenverbände. Wir wachsen zusammen und erstarken, indem wir die Bedürfnisse und Erwartungen unserer Partnerunternehmen noch besser kennenlernen und beim Erarbeiten der jeweils individuellen Klimastrategie eng kooperieren. Mit den erarbeiteten Fakten können wir dann zielgerichtet unsere Verbände für ihre politische Arbeit versorgen.“ Auch die konstruktiven Arbeitstreffen mit den Verbänden seien als Basis für weitere Aktivitäten und Netzwerkarbeit unverzichtbar. •



„Die IW.2050 ist die konsequenteste und beste Initiative zur Klimaneutralität in der Wohnungswirtschaft, seit das Thema auf der Tagesordnung steht. Die Veranstaltungen der IW.2050 sind ambitioniert und fachlich hervorragend.“

Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender EBZ

ANALYSIERT

BIODIVERSITÄT: ARTENVIELFALT ERHALTEN

STOLZE 144 SEITEN UMFASST EINE STUDIE DES BUNDESAMTES FÜR NATURSCHUTZ, DIE SICH MIT DER BIOLOGISCHEN VIELFALT IN STADTPLANUNGSPROZESSEN BEFASST. ENTSTANDEN IST SIE UNTER MITARBEIT DER PROJEKTSTADT. DAS ERGEBNIS: ES FEHLT AN SACHVERSTÄNDNIS IN VIELEN ÄMTERN, ABER AUCH AN FÖRDERUNGEN.

Neben dem Klimawandel gehört der Erhalt der Artenvielfalt zu den wichtigsten Aufgaben unserer Zeit. Wenn nur ein Parameter im Ökosystem ins Wanken gerät, hat das fatale Folgen. Beispiel Bienensterben: Die fehlende Bestäubung hat ökologische und ökonomische Konsequenzen – nicht nur im ländlichen Raum. Auch in Städten gibt es Lebensräume, die einen wertvollen Beitrag zur Biodiversität leisten könnten. Neue Erkenntnisse liefert eine 2020 fertiggestellte Studie des Bundesamtes für Naturschutz. Deren wichtigste Schlussfolgerung: Biologische Vielfalt muss als Querschnittsthema in der kommunalen Praxis und der Städtebauförderung viel stärker berücksichtigt werden. Das 144 Seiten umfassende Skript „Schutz und Weiterentwicklung der Biodiversität im Rahmen der integrierten Stadtentwicklung unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der deutschen Städtebauförderung“ wurde gemeinsam von der ProjektStadt, dem Institut Wohnen und Umwelt (IWU) und dem Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR) erstellt. Die Autoren analysierten vier Kommunen, deren Ausgangsbedingungen und relevante Problemlagen.

HANDLUNGSFELD STEHT OFT NICHT IM FOKUS

Die Studie identifiziert ein wesentliches Manko: „Wenngleich es viele Synergien zwischen urbanem Naturschutz, Landschaftspflege und Stadtentwicklung gibt, werden Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt bislang nicht flächendeckend in Stadtentwicklungsprozesse integriert.“ Bei Ämtern werde oft nicht fachgerecht unterschieden zwischen Stadtgrün und biologischer Vielfalt, oftmals fehlten detaillierte Informationen hierzu. Häufig müsse das Thema deshalb hinter städtebaulichen Zielen zurückstehen. Parallel sei Umwelt- und Naturschutzämtern oft „nicht bewusst, welche Handlungsspielräume die Städtebauförderung für die biologische Vielfalt“ biete. Peter Foißner, Mit-Autor und Projektleiter der ProjektStadt: „Klimaschutz ist in der Städtebauförderung anerkannt, während der Schutz der Stadtnatur noch weit hinterhinkt. Dabei ist Stadtgrün nicht nur ökologisch und ökonomisch wichtig, es leistet auch einen wesentlichen Beitrag zum Wohlbefinden der Bewohner.“ Das Autoren-Team schlägt vor, biologische Vielfalt als eigenständiges Handlungsfeld in der Stadtentwicklung zu verankern und mit den Themen Stadtgrün, Klimaschutz und Klimawandelanpassung gleichzustellen. Bestehende Förder Richtlinien böten hier genügend Potenzial. •



Fleißige NHW-Mitarbeiter:innen: Die Bienen im Garten der Zentrale am Schaumainkai liefern leckeren und gesunden Honig – mitten in der City!



Die Anzahl der Blühwiesen auf den Freiflächen
in den NHW-Quartieren wächst kontinuierlich.



*„MIT DER VERÖFFENTLICHUNG DER STUDIENERGEBNISSE
LIEFERN WIR ALS BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ
EINEN EFFEKTIVEN BEITRAG ZUR UMSETZUNG DER
BUNDESPOLITISCHEN AGENDEN UND MÖCHTEN
MÖGLICHST VIELEN KOMMUNALEN AKTEUREN
ANSTÖSSE VERMITTELN, UM BIODIVERSITÄT IN
STÄDTEN UND GEMEINDEN ZU FÖRDERN.“*

PROF. DR. BEATE JESSEL
PRÄSIDENTIN DES BUNDESAMTES FÜR NATURSCHUTZ

KURZ UND GUT:

VORREITER TAG DER NACHHALTIGKEIT



Probefahrt auf dem E-Lastenrad: Dr. Christian Hey (l.) mit Servicecenterleiter Tobias Bundschuh (M.) und Tobias Lochen von sigo

Auch beim „6. Hessischen Tag der Nachhaltigkeit“ engagierte sich Hessens größte Wohnungsgesellschaft: An konkreten Beispielen stellte sie ihren Einsatz in Sachen Nachhaltigkeit im ganzheitlichen Quartier im Wiesbadener Häherweg vor. Servicecenterleiter Tobias Bundschuh und Gregor Steiger vom Nachhaltigkeitsmanagement der Unternehmensgruppe führten Dr. Christian Hey, Abteilungsleiter im Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, durch das Wohngebiet.

80 Einheiten wurden dort im KfW-55-Standard errichtet. Sie werden über Pelletheizung sowie Gas-Brennwertkessel mit Wärme versorgt. Wie bei allen NHW-Neubauten wurden Insektenwiesen mit Blühpflanzen angelegt, zudem 44 Nisthilfen für Fledermäuse installiert. Ebenfalls integriert: ein modernes Mobilitätskonzept mit Ladeinfrastruktur für E-Autos, E-Carsharing und E-Lastenradsharing. •

SOLIDARITÄT KLIMA-APPELL IN PANDEMIEZEITEN



Aufruf an die Politik: Verzahren von Corona-Hilfen und die Förderung von Maßnahmen zum Klimaschutz

Organisiert von der Stiftung 2°, einem Zusammenschluss deutscher Betriebe, die sich für effektiven und marktwirtschaftlich organisierten Klimaschutz einsetzen, richteten 68 deutsche Unternehmen aller Branchen einen Aufruf an die Bundesregierung – darunter auch die NHW. Angesichts der Covid-19-Pandemie waren die Reduktion der Treibhausgase und die damit einhergehende globale Erwärmung in den letzten Monaten im öffentlichen Leben oft verdrängt worden. Jedoch können die Ziele des Pariser Abkommens nur unter langfristig verlässlichen Rahmenbedingungen erreicht werden.

Erklärtes Ziel: der Stopp des globalen Temperaturanstiegs auf maximal 2°C gegenüber dem vorindustriellen Temperaturwert. Alle Unterzeichner des Appells fordern hierfür politische Unterstützung. Sie regten unter anderem an, Corona-Hilfen und Förderungen für Aktivitäten rund um den Klimawandel zu verzahren. •

PREMIERE GRÜNE SCHULDSCHEINE



Die NHW hat sich verpflichtet, ihren Gebäudebestand bis 2050 klimaneutral zu entwickeln. Die Adolf-Miersch-Siedlung in Frankfurt wurde bereits modernisiert und erhielt dafür ein Gold-Zertifikat der DGNB.

Als eines der ersten deutschen Wohnungsunternehmen platzierte die NHW ein grünes Schuldscheindarlehen sowie grüne Namensschuldverschreibungen am Kapitalmarkt. Hierbei muss der Schuldner nachweisen, dass er das Geld für nachhaltige Projekte nutzt. Die NHW wird die Mittel einsetzen, um damit ihre Wohnungen energetisch zu modernisieren. Schließlich hat sie sich in einer Vereinbarung mit dem Land Hessen verpflichtet, ihren Bestand bis 2050 klimaneutral zu entwickeln.

Die vielbeachtete Premiere am grünen Kapitalmarkt war sehr erfolgreich: Das Emissionsvolumen der mehrfach überzeichneten Transaktion mit den Laufzeiten 10, 15 und 20 Jahre beläuft sich auf 80 Millionen Euro. Ergänzt wurde die grüne Finanzierung durch die Emission klassischer Namensschuldverschreibungen mit Laufzeiten bis 30 Jahre. Das Gesamtvolumen des generierten Kapitals: 180 Millionen Euro. •

KOOPERATION CO₂-NEUTRAL: STROM UND GAS



Setzen gemeinsam auf grüne Energielösungen für die Wohnungswirtschaft: NHW-Energieeinkäufer Christoph Kisseberth und Energieberaterin Katja Pfitzner von der Süwag.

Seit Anfang 2020 ist nahezu der gesamte Bestand der NHW in Hessen mit grüner Energie versorgt. Rund 59.000 Wohnungen des Konzerns werden mit CO₂-neutralem Strom und Gas beliefert – unter anderem von der Süwag Vertrieb AG & Co. KG. Dass beides zu 100 Prozent CO₂-neutral ist, garantiert der Energiedienstleister mit Herkunftsnachweisen. So stammt der Strom aus regenerativen Quellen wie etwa Photovoltaik-, Wasser- und Windkraftanlagen.

Die CO₂-Emissionen für das verbrauchte Erdgas werden über ein zertifiziertes Regenwald-Aufforstungsprojekt in Simbabwe kompensiert, das zudem der Bevölkerung bodenschonende Landwirtschaft nahebringt und Schulen vor Ort fördert. Damit bekräftigt das Wohnungsunternehmen sein Ziel, bis 2050 über einen komplett klimaneutralen Gebäudebestand zu verfügen. Die grüne Energie sei ein wichtiger Baustein dieser Strategie. •

AUSGEZEICHNET

Top 10 Beste Ausbilder Top 5 Platz 7 Gold

Vorbildlich erfüllte Kundenwünsche

Kategorie Immobilienunternehmen
(Focus Money, Deutschland Test,
IMWF – Institut für Management-
und Wirtschaftsforschung)

Fairness von
Wohnungsunternehmen
Kategorie öffentliche
Wohnungsunternehmen
(Focus Money und Institut
ServiceValue)

Familienfreundlichste Arbeitgeber

Kategorie Immobilien/
Facility Management (Zeitschrift
„freundin“ und Arbeitgeber-
Bewertungsplattform kununu)

Kategorie Ausbildung

Kategorie Ausbildung (Wirtschafts-
magazin CAPITAL, Talentplattform
Ausbildung.de, Personalmarketing
TERRITORY EMBRACE)

DGNB-Zertifikat in Gold
für Adolf-Miersch-Siedlung
in Frankfurt-Niederrad

*EHRE,
WEM EHRE GEBÜHRT*

Bronze CSR-Preis Anerkennung Platz 2 Top 4 Gewinner

**Bundespreis
UMWELT & BAUEN**
Kategorie Quartiere,
für Adolf-Miersch-
Siedlung in Frankfurt-
Niederrad

**Internationaler
PR-Preis**
Kategorie Nach-
haltigkeitsbericht
(DPRG – Deutsche
Public Relations
Gesellschaft)

**CSR-Preis der
Bundesregierung**
Kategorie Unternehmen
250 bis 999 Mitarbeiter

**Landeswettbewerb „Sozialer Zusammenhalt
– Innovative Bürgerbeteiligung
in der Sozialen Stadt“**
Zentrum für Nachhaltige Stadtentwicklung
in Hessen – Sozialer Zusammenhalt (ehem.
Servicestelle HEGISS), ProjektStadt mit dem
Beteiligungsdesign „Bürgerbeteiligung und
Kommunikation PLUS“

Fahrradfreundlicher Arbeitgeber
Kategorie EU-Programm,
Zertifizierung durch ADFC
– Allgemeiner Deutscher
Fahrrad-Club

**Deutschlands
innovativste Unternehmen**
Kategorie Immobilienunternehmen
(Focus Money, Deutschland Test,
IMWF – Institut für Management-
und Wirtschaftsforschung)

„EHRUNGEN, DAS IST, WENN DIE GERECHTIGKEIT IHREN GUTEN TAG HAT.“ ALTKANZLER KONRAD ADENAUER HAT DABEI ABER EINIGE RELEVANTE FAKTOREN VERGESSEN: INNOVATIONS- UND TEAMGEIST, KREATIVITÄT, QUALITÄTSMANAGEMENT, KNOW-HOW- UND WISSENSTRANSFER. SIE HABEN 2020 DER UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT (NHW) ZU VIELEN PREISEN UND AUSZEICHNUNGEN VERHOLFEN.



KONSEQUENT

INSPIRATION DURCH DIE KRISE

DANK WEIT VORANGESCHRITTENER DIGITALISIERUNG UND DER FLEXIBILITÄT DER RUND 750 MITARBEITENDEN HAT DIE UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE I WOHNSTADT (NHW) DIE CORONA-KRISE GUT GEMEISTERT. AUCH NACH 2020 WIRD SIE VON DEN ERFAHRUNGEN PROFITIEREN.



„Es ist klar, dass uns die Corona-Pandemie auch im kommenden Jahr noch beschäftigen wird. Unsere Erfahrungen und das positive Feedback der Mitarbeiter:innen im Rahmen der jüngst durchgeführten Online-Befragung bestätigen uns darin, unabhängig von Corona das mobile Arbeiten auszuweiten.“

Peter Schirra
Unternehmensbereichsleiter
Personal und Recht
NHW-Pandemie-Stab

Ende Februar zeichnete sich ab, dass sich der Corona-Ausbruch zu einer Pandemie ausweiten würde. Um die Ansteckungsgefahr zu reduzieren, handelte die NHW schnell und konsequent: Im März 2020 weitete sie für alle Mitarbeiter:innen das mobile Arbeiten aus. „Während des ersten Lock-downs arbeiteten bis zu 50 Prozent im Homeoffice, beim zweiten im Herbst stieg die Zahl nochmals deutlich an“, erinnert sich Ricarda Schwingen, verantwortlich für das Gesundheitsmanagement und Pandemiebeauftragte.

„Das Virus hat viele Prozesse gründlich verändert und einiges an Improvisationsbereitschaft gefordert. Wir mussten gewohnte Arbeitsabläufe umstellen und im Rekordtempo neue Formen der digitalen Kommunikation erlernen. Nur so lief und läuft der Geschäftsbetrieb produktiv weiter“, lobt der Leitende NHW-Geschäftsführer Dr. Thomas Hain. „Auch wenn wir uns seltener persönlich treffen, sind wir virtuell zusammengerückt. Alle haben in ihren Funktionen Verantwortung übernommen und ein hohes Maß an Flexibilität unter Beweis gestellt.“

>>>



„In der aktuellen Situation macht es sich bezahlt, dass wir eine verständliche Organisationsstruktur haben mit klaren Zuständigkeiten und verbindlichen Prozessen. Das ermöglicht allen Beschäftigten ein hohes Maß an eigenverantwortlichem Arbeiten.“

Christian Henkel
Leiter Kompetenzzentrum Organisation



„Wir alle sind von den Auswirkungen der Corona-Pandemie betroffen. Doch die Belastung ist je nach individueller Lebenslage unterschiedlich hoch. Darauf reagieren wir mit kompetenter Beratung und Unterstützung für jeden einzelnen Mitarbeitenden.“

Ricarda Schwingen
NHW-Pandemiebeauftragte, Betriebliches Gesundheitsmanagement, Fachbereich Personalbetreuung & Personalrecruiting



„Die Kommunikation mit unseren Mitarbeiter:innen hat stets hohe Priorität. So schaffen wir Verständnis für getroffene Maßnahmen. Darüber hinaus versuchen wir auch mit weiterführenden Beiträgen und Inhalten eine Unterstützung in diesen schwierigen Zeiten zu geben.“

Dirk Metzner
Fachbereich Kommunikation

LEISTUNGSBEREITER PANDEMIESTAB

Eine zentrale Funktion kommt dem eigens gegründeten Pandemiestab zu. Das Kernteam: Peter Schirra (Leiter Unternehmensbereich Personal und Recht), Christian Henkel (Leiter Kompetenzzentrum Organisation), Dirk Metzner (Unternehmenskommunikation) und die Pandemiebeauftragte Ricarda Schwingen. Seit März 2020 tagte der Stab fast an jedem Werktag, teils auch an Wochenenden. Gleich zu Beginn wurde auch der Betriebsrat mit eingebunden und mit dem Tarifpartner ver.di wurden schnell pragmatische Lösungen gefunden.

HILFREICH: GUTE TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Schon vor der Corona-Krise hatte die NHW die technischen Voraussetzungen zum mobilen Arbeiten geschaffen. Mehr als 90 Prozent der Mitarbeitenden waren bereits mit einem mobilen Endgerät ausgestattet. Der ohnehin geplante konzernweite Einsatz der Kollaborationssoftware Microsoft Teams wurde kurzerhand vorgezogen. Inzwischen ist das Kommunikationstool aus dem Arbeitsalltag nicht mehr wegzudenken. Dr. Hain: „Es gibt natürlich Anlässe, bei denen ich ein persönliches Treffen vorziehen würde. Im operativen Tagesgeschäft kann der Austausch über unsere digitalen Kanäle jedoch wertvolle Zeit und Ressourcen sparen.“

GROSSE ZUSTIMMUNG FÜR MOBILES ARBEITEN

Rund 80 Prozent aller Mitarbeitenden beteiligten sich an einer Umfrage – mit mehrheitlich positivem Bild: Dass das mobile Arbeiten auch nach der Pandemie bestehen bleibt, wünschen sich gut 91 Prozent der Befragten, nur knapp 9 Prozent würden eine Rückkehr zur 20-Prozent-Regelung bevorzugen. Einen Umfang von 80 Prozent mobilem Arbeiten pro Woche wünscht sich knapp ein Viertel. Mit der Erhöhung des mobilen Arbeitsanteils steigt auch die Bereitschaft, die Büroinfrastruktur zu teilen. Überwiegt bei 60- bis 80-prozentiger Anwesenheit im Büro der Wunsch nach einem festen Arbeitsplatz, wären bei 40-prozentiger Anwesenheit gut 60 Prozent zum Desk-Sharing mit Kolleg:innen bereit, bei nur 20-prozentiger Anwesenheit sogar gut 66 Prozent.

Peter Schirra: „Deutlich haben sich die Teilnehmer:innen für mobiles Arbeiten ausgesprochen. Zugleich ist es aber auch zu respektieren, wenn Mitarbeiter:innen die Arbeit im Büro bevorzugen, insbesondere, wenn individuelle Gegebenheiten ein mobiles Arbeiten nicht zulassen. Wir werden ein ausgewogenes Modell für alle erarbeiten.“ Überrascht war Schirra, dass viele bereit wären, bei Ausweitung des mobilen Arbeitens auf einen exklusiv genutzten Büroarbeitsplatz zu verzichten. „Das ist ein wichtiges Signal, unser Flächennutzungskonzept im Hinblick auf die Nach-Corona-Zeit neu zu denken.“ •

HILFREICH

FAMILIENSERVICE INTENSIVER GENUTZT

Herausfordernd waren die Lockdowns vor allem für Mitarbeiter:innen, die Homeoffice und Kinderbetreuung unter einen Hut bringen oder parallel Angehörige einer Risikogruppe betreuen mussten. Hilfreich war hier der pme Familienservice: Die virtuellen Angebote der Gesellschaft, mit der die NHW seit vielen Jahren kooperiert, waren während der Pandemie sehr gefragt. Im Portfolio: psychologische und medizinische Beratung, Homeworkouts und Online-Kurse wie Bodyweight, Zumba, Yoga sowie ein Literaturkreis. Besonders großen Anklang fand die neue tägliche Online-Kinderbetreuung. Erstmals am Start: ein Online-Ferienprogramm, das große Resonanz erzielte. Think-Tank-Leiterin Martina Mann vom pme Familienservice: „Die Eltern waren total begeistert und die Kinder fragten schon nach der ersten Ferienwoche, ob es weitergeht.“ •



„Die NHW ist seit vielen Jahren Vorreiter im Bereich Well-being für ihre Mitarbeitenden. Wir vom pme Familienservice dürfen einen wichtigen Teil dazu beitragen. Unsere Verbindung ist in der Corona-Pandemie noch enger geworden. Gemeinsam ermöglichen wir eine bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Auf die Zusammenarbeit mit einem so engagierten Unternehmen sind wir sehr stolz.“

Alexa Ahmad
Geschäftsführerin
pme Familienservice GmbH





„STARK FÜR DEIN PROJEKT“

Im Jubiläumsjahr startete die NHW die Spendenvergabe auf ihrer neuen Online-Plattform „Stark für dein Projekt“. Vereine und Institutionen konnten sich 2020 erstmalig um Fördermittel in Höhe von 60.000 Euro bewerben. Das Thema passte zur Pandemie: „Solidarität in außergewöhnlichen Zeiten“. „Uns erreichen mittlerweile so viele Anfragen mit der Bitte um Unterstützung von Projekten, dass wir unmöglich alle berücksichtigen können“, erklärt Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer. Die neue Plattform wird dies bündeln, die Bewerbung vereinfachen und so für mehr Chancengleichheit bei der Vergabe sorgen.

Auf „StarkFuerDeinProjekt.de“ ist nun alljährlich hessenweit die Bewerbung um finanzielle Unterstützung für Projekte möglich. „Auch zukünftig stellen wir mit wechselnden thematischen Schwerpunkten jedes Jahr 60.000 Euro zur Verfügung“, so Dr. Hain. 35 Projekte wurden 2020 eingereicht, acht davon unterstützt. •



EINKAUFSDIENST,
FUSSBALLVEREIN
UND QUARTIERS-
MANAGEMENT
ENGAGIEREN
SICH GEMEINSAM

WIR
FÜR EUCH
IHR
FÜR UNS



CLOWNS IM
ALTENHEIM
– IM HOF
& GARTEN



GELEBTE SOZIALE VERANTWORTUNG

VERANTWORTUNG ÜBERNEHMEN, DAS BEDEUTET FÜR DIE UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE I WOHNSTADT (NHW) AUCH: ENGAGEMENT FÖRDERN. GESPENDET WIRD NICHT NUR AN WEIHNACHTEN, SONDERN DAS GANZE JAHR ÜBER. ZUM 100-JÄHRIGEN JUBILÄUM STARTETEN ZUDEM ZWEI NEUE INITIATIVEN.



Viel Freude brachten auch im Jahr 2020 die zahlreichen Spenden der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt.

WEIHNACHTSPENDEN 2020

Ihre jährliche Weihnachtsspende teilt die NHW zwischen zwei Projekten in Nord- und Südhessen auf. 2.500 Euro gingen an die Arche Frankfurt. Das als Stiftung organisierte christliche Kinder- und Jugendwerk betreibt in Griesheim und in der Nordweststadt vier so genannte Archen für sozial benachteiligte Kinder und Jugendliche. „Mit unserer Spende unterstützen wir eine Organisation, die täglich bis zu 400 jungen Menschen einen abwechslungsreichen geregelten Tagesablauf ermöglicht“, begründen die NHW-Geschäftsführer Dr. Thomas Hain, Monika Fontaine-Kretschmer und Dr. Constantin Westphal ihre Wahl.

Die Kasseler Tafel erhielt 2.500 Euro für die Versorgung bedürftiger Menschen mit Lebensmitteln und Dingen des täglichen Bedarfs. 1996 hat sie ihre Arbeit aufgenommen und verzeichnet seitdem eine stark steigende Nachfrage. Aktuell werden rund 3.500 Menschen versorgt, darunter etwa 1.000 Kinder. Darüber hinaus erhalten auch Sozialstationen in Kassel Lebensmittel. •





„HOUSING! FOR FUTURE“

Das Leben in Namibias Hauptstadt Windhoek ist für 40 Prozent der Bevölkerung gekennzeichnet von schlechten hygienischen Zuständen, verunreinigtem Wasser, Krankheiten, geringen Bildungschancen und provisorischen Unterkünften. Housing! for Future will würdigen Wohnraum für Menschen aus „Informal Settlements“ – Siedlungen aus Wellblechhütten – schaffen, inklusive Zugang zu sauberem Trinkwasser und Elektrizität. Das ganzheitliche Konzept bezieht die Kultur des Landes ein, ebenso Nachhaltigkeit und Klimaschutz.

Mitinitiator ist die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW). Zusammen mit Partnern stellt sie das Startkapital. Stakeholder, Partner und Unterstützer in Namibia und Deutschland bilden ein starkes Netzwerk und sichern Wissenstransfer. Der Plan: Vor Ort ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen gründen, das Grundstücke städtebaulich entwickelt, preiswerte Häuser plant, errichtet, kostengünstig nach deutschen Mietrechtsstandards vermietet, verwaltet und instand hält – ein dort bislang unbekanntes Geschäftsmodell. Dr. Thomas Hain, Leitender NHW-Geschäftsführer: „Schon in den 1920er und 1950er Jahren haben wir Menschen aus prekären Wohnverhältnissen in menschenwürdige und bezahlbare Wohnungen gebracht. Dies übertragen wir nun Entwicklungsländer. Wir unterstützen das Projekt mit 300.000 Euro, insgesamt sind 2,5 Millionen Euro nötig. Spenden und weitere Partner sind daher jederzeit willkommen!“



Spendenübergabe: Sabine Mehlis (l.), Leiterin Regionalcenter Offenbach, überreicht den Scheck an den Präsidenten des Boxclubs, Wolfgang Malik (M.), und Geschäftsführer Bernd Hackfort (r.).

BOX-CLUB IN OFFENBACH GEFÖRDERT

Mit 3.000 Euro unterstützte die NHW 2019 und auch 2020 die Arbeit des Box-Clubs Nordend Offenbach. 2003 als Gewaltpräventions- und Integrationsprojekt ins Leben gerufen, zählt er heute 140 Mitglieder und kümmert sich um sozial auffällige Jugendliche, viele auch aus NHW-Mieterfamilien. Durch das Training lernen sie, ihre Wut zu kanalisieren und Aggression zu kontrollieren. Zweiter Aspekt: das Akzeptieren von Regeln wie Disziplin, Pünktlichkeit, Respekt, gegenseitige Wertschätzung – auch außerhalb des Boxrings. •



Die Buchstaben waren kaum noch zu lesen: Nach 25 Jahren musste das Grab von Ludwig Landmann auf dem Frankfurter Hauptfriedhof dringend saniert werden.

EHRENGRABSTÄTTE SANIERT

2020 stand die Sanierung des Grabes von Ludwig Landmann auf dem Frankfurter Hauptfriedhof an. Der ehemalige Oberbürgermeister war auch stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Nassauischen Heimstätte. Schon 1995 hatte die NHW mit einer Spende eine Sanierung ermöglicht. Auch 2020 war sie bereit, die Kosten zu tragen. •

KOMPAKT

BUNDESPREIS GUTE BASIS FÜR WACHSTUM



Bilanz-Presskonferenz der NHW in Wiesbaden (von links): NHW-Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer, der Leitende NHW-Geschäftsführer Dr. Thomas Hain, Hessens Wirtschafts- und Wohnungsbauminister Tarek Al-Wazir und NHW-Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal.

„Unser Bundesland kann froh sein, dass Hessens größte Wohnungsbaugesellschaft mehrheitlich im Landesbesitz ist und mit ihrer sozialen Geschäftspolitik ein Gegengewicht zum allgemeinen Trend am Wohnungsmarkt bildet.“ So würdigte Hessens Wirtschaftsminister Tarek Al-Wazir, gleichzeitig Aufsichtsratsvorsitzender der Nassauischen Heimstätte, im Rahmen der Bilanz-Presskonferenz im Juli die Bedeutung der NHW für die hessische Wohnungspolitik. Die vorgetragenen Zahlen konnten sich sehen lassen: 2019 betrug der erwirtschaftete Jahresüberschuss rund 50,8 Millionen Euro – rund 16,7 Millionen Euro über dem Planwert. Die Eigenkapitalquote blieb mit rund 34 Prozent auf Vorjahresniveau. Dr. Thomas Hain, Leitender NHW-Geschäftsführer: „Das gute Ergebnis ist die Grundlage für die Erfüllung unseres gesellschaftlichen Auftrags, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und perspektivisch die Anzahl unserer Wohnungen von 60.000 auf 75.000 zu erhöhen.“

Neubauaktivitäten bestimmten daher das Geschäftsjahr: 3.250 Wohnungen waren im Sommer in Bau und Planung – 900 mehr als im Vorjahr, zumeist Mietwohnungen, rund 25 Prozent gefördert. 155 Wohnungen entstehen durch

Aufstockung. Zum Wachstumstrend sagte NHW-Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal: „Stand heute haben wir bereits neun Akquisitionen und eine Projektentwicklung für 2.577 Wohneinheiten beurkundet.“ Im Einklang mit der Konzern-Klimastrategie und gemäß Klimazielvereinbarung mit dem Land wird im Neubau flächendeckend Energiestandard KfW 55 umgesetzt. Auch in den Bestand wurde 2019 kräftig investiert: mehr als 117 Millionen Euro für Modernisierung und Instandhaltung. Stets im Blick: die CO₂-Reduzierung. „Die Klimawende wird im Bestand entschieden“, so Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer. „Wir sparen durch getätigte Modernisierungen ab sofort jährlich rund 1.200 Tonnen CO₂.“

Die Stadtentwicklungssparte ProjektStadt war treuhänderisch oder beratend in 130 Städten und Kommunen in Hessen, Thüringen und angrenzenden Bundesländern tätig. Insgesamt wurden 218 Aufträge verzeichnet: städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen in den Förderprogrammen „Sozialer Zusammenhalt“, „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ sowie „Lebendige Zentren“. •

STARTUPS IN DER SZENE ETABLIERT



Virtuelle Siegerehrung beim hubitation Contest: Die NHW-Geschäftsführer Monika Fontaine-Kretschmer und Dr. Thomas Hain gratulieren den Gewinnern Max Zeyda (Zsesavi, Bildschirm links) und Dr. Wolfgang Walcher (Robotic Eyes).

Mit über 90 Einsendungen verzeichnete der dritte hubitation Contest einen Bewerberrekord. Gefragt waren erneut Zukunftsideen rund um innovatives Wohnen. „Willkommen sind alle Konzepte und Modelle, mit denen wir uns und unsere Branche zukunftsfähig aufstellen können“, erklärte Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW), beim Kick-off in Berlin. Aus den Wettbewerben der letzten Jahre waren 15 Finalisten und vier Gewinner:innen hervorgegangen. Allein in der Unternehmensgruppe gab es 18 Pilotprojekte. Mittlerweile hat sich der Accelerator in der Startup-Szene etabliert, ist zum Türöffner geworden. Parallel wächst auch sein Netzwerk aus etablierten Wohnungsunternehmen: So ist die meravis Immobiliengruppe aus Hannover nun dritter Associate neben der Baugenossenschaft Langen eG und der Volkswohnung aus Karlsruhe. Neu ist auch ein Kreis aus Mentoren, die die Ideen der Gründer:innen einer ersten Bewertung unterziehen.

Beim Call for ideas sandten mehr als 90 Bewerber:innen Video-Clips mit ihren Produkten, Dienstleistungen oder Technologien, darunter 14 aus dem europäischen Ausland. Sechs ausgewählte Startups präsentierten sich beim virtuellen WohnZukunftstag

des GdW. „2020 haben sich Startups beworben, die die gesamte Bandbreite unserer Geschäftsfelder abdecken“, resümiert Dr. Simone Planinsek, Leiterin des Fachbereichs Projekte & Innovation und Head of hubitation.

Bei einer Online-Veranstaltung wurde bekanntgegeben, für welche Bewerber:innen es in die heiße Praxis-Phase der Startup Week ging. Dort arbeiteten sie mit NHW-Sparrings-partnern konkrete Pilotprojekte aus, die in die Präsentation bei den Finals – dem Pitch vor Fachjury und Publikum – mit einfließen. Besonders überzeugten dabei zesavi und Robotic Eyes, die später auch als Sieger:innen aus dem Wettbewerb hervorgingen. zesavi bereitet Wissen so auf, dass es einfach und effizient weitergegeben werden kann, beispielsweise für bestimmte Prozesse in einem Unternehmen. Robotic Eyes verbindet Augmented Reality, mobile Anwendungen und innovative Cloud-first-Software-Lösungen. •

KOMPAKT

NASE VORN

DURCHWEG NUR SPITZENWERTE



Geschäftsführung und Auszubildende der NHW freuten sich über die Auszeichnung des Wirtschaftsmagazins Capital und der Talentplattform Ausbildung.de

2020 war das Jahr der Auszeichnungen für die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW). Für die Studie „Fairness von Wohnungsunternehmen“ von Focus Money und dem Institut ServiceValue wurden 1.198 Mieter:innen von 23 großen Wohnungsgesellschaften befragt. In vier Kategorien erzielte die NHW Höchstbewertungen, in zwei weiteren Bereichen ein „gut“. Unter den Wohnungsunternehmen in öffentlicher Hand zählt die NHW damit zu den Top 10.

Eine weitere Top-Bewertung für die NHW als eines von fünf Unternehmen in der Kategorie „Immobilienunternehmen“ gab es bei der Studie „Vorbildlich erfüllte Kundenwünsche“. Im Auftrag von Focus Money und Deutschland Test hatte das Institut für Management- und Wirtschaftsforschung die Daten von 20.000 Unternehmen aus 250 Branchen ausgewertet.

Platz 2 belegte der Konzern im Segment der Immobilienunternehmen bei der Studie „Deutschlands innovativste Unternehmen“, ebenfalls initiiert vom Wirtschaftsmagazin Focus Money und dessen Marke Deutschland Test in Kooperation mit dem Institut für Management- und Wirtschaftsforschung. Basis

für die Bewertung waren Social-Media-Beiträge zu den 5.000 mitarbeiterstärksten Unternehmen. Analysiert wurden innovationsrelevante Felder wie Innovationstätigkeit, Investitionen, Forschung & Entwicklung, Produktneuheiten und Technologie.

Das Wirtschaftsmagazin Capital hatte sich zusammen mit der Talentplattform Ausbildung.de und dem Personalmarketing Territory Embrace auf die Suche nach Deutschlands besten Ausbildern begeben – gegliedert nach Regionen und Berufsgruppen. 660 Unternehmen mit vier Millionen Angestellten und 138.000 Auszubildenden nutzten die Gelegenheit. Mit 5 von 5 möglichen Sternen in der Kategorie Ausbildung zählt die NHW auch hier zu den Siegern.

2020 darf sich der Konzern erneut zu den 400 familienfreundlichsten Arbeitgebern Deutschlands und Österreichs zählen. Mehr als zwei Millionen Bewertungen waren in die Studie mit eingeflossen, die die Zeitschrift freundin und die Arbeitgeber-Bewertungsplattform kununu durchgeführt hatten. Die NHW belegt Platz 7 in der Sparte „Immobilien / Facility Management“. •

EINFACH ANDERS

8. DEUTSCHER DIVERSITY-TAG



Beim Online-Spiel konnten interessierte NHW-Mitarbeiter:innen ihr Wissen rund um Diversity-Themen testen – mit großer Resonanz.

Um den eigenen Blick zu schärfen, beteiligte sich die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) am „8. Deutschen Diversity-Tag“. Im Mittelpunkt stand dabei zum einen der Beitrag einer NHW-Mitarbeiterin, die mit einer anonymen Schilderung beispielhaft für die Erfahrungen vieler Kolleg:innen steht: Aufgrund von Herkunft, Geschlecht, Religion oder sexueller Orientierung werden viele Menschen – auch in einer scheinbar toleranten Gesellschaft – benachteiligt. Um verstärkt die Aufmerksamkeit auf dieses Themenfeld zu richten, Sensibilitäten zu schaffen und Flagge zu zeigen, hatte die NHW am 26. Mai 2020 zu einem Online-Wissensquiz eingeladen.

Ein weiterer Anlass: Gerade in der anhaltenden Covid-19-Situation, die den gesamten Alltag prägt, ist Vielfalt gefragter denn je. Die Pandemie stellt die Gesellschaft und die Wirtschaft vor große Herausforderungen, bringt aber auch Unternehmen enorm voran. Das stärkt den Zusammenhalt im großen gemischten Team. Bei einem Quiz sollte daher das Wissen rund um die verschiedenen Dimensionen von Diversity getestet werden. Das Online-Spiel förderte spielerisch das Bewusstsein für die unterschiedlichen Aspekte und war

sieben Tage lang offen für alle. Die große Resonanz bewies das Interesse an der Thematik. Unter dem Motto „Alle gleich anders“ stellten sich die Teilnehmenden den Fragen zu den Dimensionen Alter, Geschlecht oder Beeinträchtigung. Als Gewinn lockten 5 x 2 Gläser des NHW-eigenen Bienenhonigs.

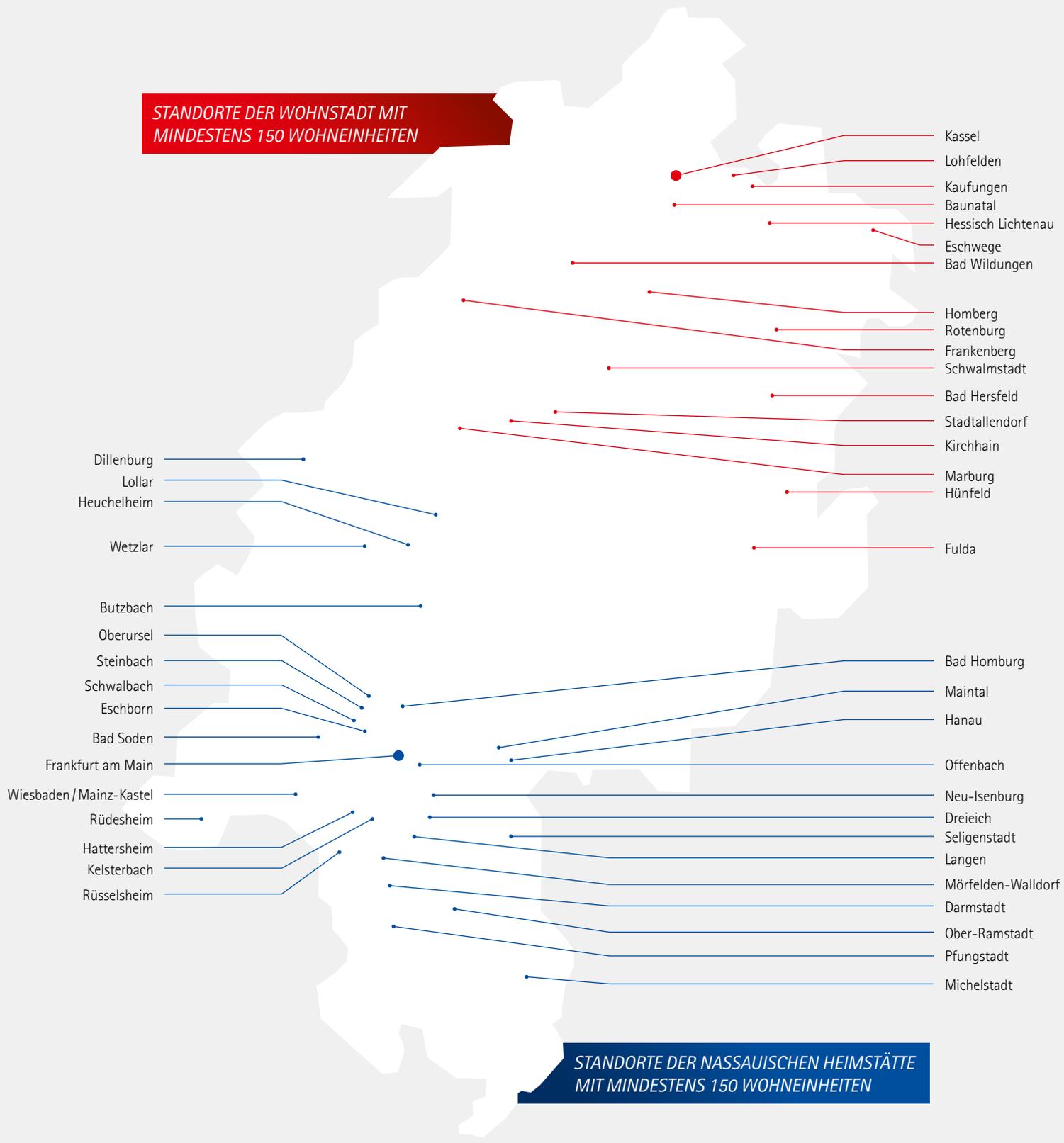
Für ihr Engagement rund um den „8. Deutschen Diversity-Tag“ erhielt die Unternehmensgruppe eine Urkunde, die den Einsatz für die Vielfalt in der Arbeitswelt honoriert. Hessens größtes Wohnungsunternehmen hat damit ein Zeichen gegen Diskriminierung und für die Sicherstellung der Gleichbehandlung und Chancengleichheit ihrer Mitarbeiter:innen gesetzt. •

UNSER WOHNUNGSBESTAND

WOHNUNGSBESTAND DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE I WOHNSTADT: 58.599 WOHNUNGEN
IN 121 STÄDTEN UND GEMEINDEN, STAND 31.03.2021

• Allendorf	36	• Erlensee	149	• Kirchhain	401	• Pfungstadt	463
• Alsbach-Hähnlein	5	• Erzhausen	45	• Korbach	32	• Raunheim	61
• Babenhausen	66	• Eschborn	327	• Kronberg	139	• Rödermark	32
• BadEmstal	12	• Eschwege	494	• Künzell	72	• Rodgau	30
• BadHersfeld	721	• Felsberg	42	• Langen	1.231	• Rosbach	78
• Bad Homburg	395	• Frankenberg	244	• Lich	24	• Rotenburg	376
• Bad Soden	476	• Frankfurt am Main	16.478	• Liederbach	30	• Rüdesheim	213
• Bad Sooden-Allendorf	7	• Friedberg	103	• Lohfelden	362	• Rüsselsheim	464
• Bad Wildungen	312	• Friedrichsdorf	119	• Lohra	7	• Schöneck	34
• Battenberg	42	• Fritzlar	112	• Lollar	204	• Schotten	26
• Baunatal	553	• Fronhausen	18	• Ludwigsau	42	• Schwalbach	1.222
• Bensheim	76	• Fulda	1.975	• Maintal	435	• Schwalmstadt	210
• Biedenkopf	26	• Fuldata	50	• Mainz-Amöneburg	24	• Seeheim Jugendheim	63
• Bischofsheim	120	• Gernsheim	8	• Mainz-Kastel	268	• Seligenstadt	463
• Borken	68	• Griesheim	144	• Marburg	1.255	• Söhrewald	6
• Breidenbach	56	• Groß-Gerau	102	• Melsungen	128	• Sontra	51
• Burg	2	• Großkrotzenburg	87	• Michelstadt	176	• Spangenberg	12
• Burgsolms	40	• Groß-Umstadt	36	• Mörfelden-Walldorf	301	• Stadtallendorf	891
• Butzbach	181	• Gudensberg	129	• Münzenberg	20	• Steinbach	481
• Cölbe	126	• Hanau	1.673	• Neuhof	84	• Steinbrücken	30
• Darmstadt	1.636	• Hattersheim	216	• Neu-Isenburg	474	• Tann	2
• Dieburg	39	• Helsa	139	• Neustadt	30	• Vellmar	70
• Dietzenbach	62	• Hessisch Lichtenau	150	• Nidderau	24	• Wetter	122
• Dillenburg	168	• Heuchelheim	204	• Niestetal	77	• Wetzlar	824
• Dreieich	1.753	• Heusenstamm	32	• Ober-Mörlen	20	• Wiesbaden	5.558
• Dreieich-Götzenhain	8	• Hirzenhain	1	• Ober-Ramstadt	206	• Wildeck	20
• Ebelshausen	28	• Homberg	155	• Obertshausen	117	• Wohlsborn	2
• Edermünde	60	• Hünfeld	420	• Oberursel	420	• Wolfhagen	145
• Egelsbach	97	• Kassel	5.085	• Oestrich-Winkel	123		
• Eichenzell	10	• Kaufungen	232	• Offenbach	3.017		
• Erfurt	46	• Kelsterbach	603	• Petersberg	108		
						INSGESAMT	58.599

STANDORTE DER WOHNSTADT MIT
MINDESTENS 150 WOHNHEINHEITEN



STANDORTE DER NASSAUISCHEN HEIMSTÄTTE
MIT MINDESTENS 150 WOHNHEINHEITEN

58.599 WOHNUNGEN
IN **121** STÄDTEN UND GEMEINDEN



42.800 WOHNUNGEN
IN SÜDHESSSEN



15.799 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

• 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

• Vermietungsbüros
Am Bollwerk 16
35510 Butzbach
Telefon 06421 30376-3064
Fax 06421 30376-3020

Berliner Straße 43
35683 Dillenburg
Telefon 06421 30376-3064
Fax 06421 30376-3020

Bannstraße 34-36
35576 Wetzlar
Telefon 06421 30376-3000
Fax 06421 30376-3020

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

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

• Stadtteiltreff
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

• 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

Schützengraben 31
37269 Eschwege

Geismarer Straße 13
35066 Frankenberg
Telefon 06421 30376-3072
Fax 06421 30376-3020

Entengasse 1A
34576 Homberg
Telefon 05681 9390129

Im Riedeboden 3
35274 Kirchhain
Telefon 06421 30376-3044
Fax 06421 30376-3020

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

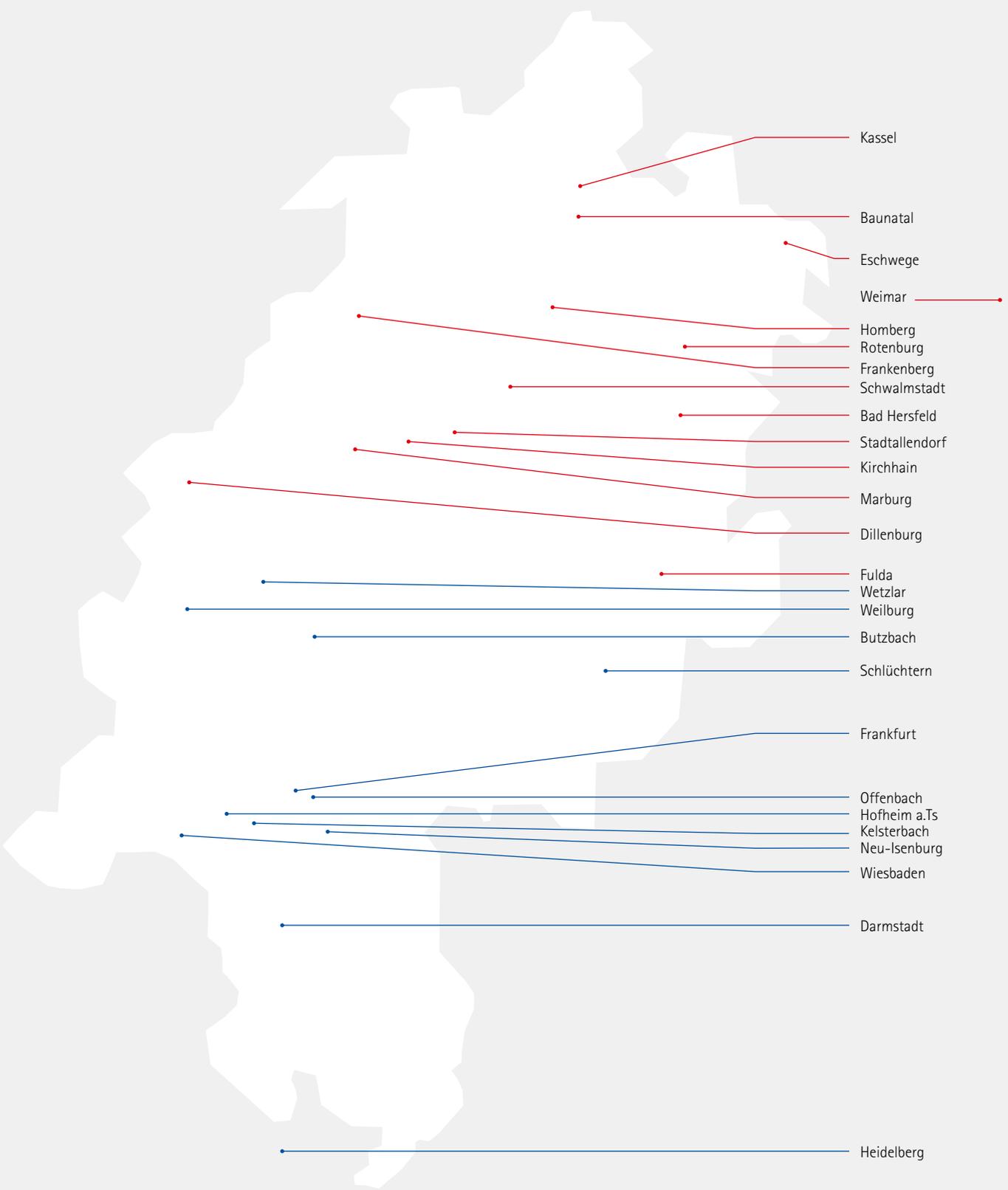
Marienburger Straße 7
34613 Schwalmstadt-Treysa
Telefon 06623 30376-3061
Fax 06421 30376-3020

Gustav-Freytag-Straße 6
35260 Stadtallendorf
Telefon 06421 30376-3061
Fax 06421 30376-3020

• 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

		2020	2019	
<i>Nassauische Heimstätte Konzern</i>	Bilanzsumme	Mio. EUR	2.793,0	2.542,8
	Anlagevermögen	Mio. EUR	2.427,8	2.278,1
	Unternehmensleistung	Mio. EUR	457,2	445,8
	Eigenkapital	Mio. EUR	1.119,4	863,9
	Eigenkapitalquote vor Dividendenzahlung	%	40,1	34,0
	Konzernbilanzgewinn	Mio. EUR	57,20	50,8
	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	Mio. EUR	141,70	137,1
	Wohnungsbestand	WE	58.599	57.561
	Sonstige Einheiten (inkl. Stellplätze)		9.752	8.854
<i>Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwick- lungsgesellschaft mbH</i>	Bilanzsumme	Mio. EUR	2.493,0	2.245,5
	Anlagevermögen	Mio. EUR	2.060,1	1.901,0
	Unternehmensleistung (ohne EÜ NH-PS)	Mio. EUR	372,0	347,2
	Eigenkapital	Mio. EUR	1.045,0	805,9
	Eigenkapitalquote vor Dividendenzahlung	%	41,9	35,9
	Jahresüberschuss	Mio. EUR	40,8	33,9
	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	Mio. EUR	112,8	87,5
	Wohnungsbestand	WE	42.862	41.551
	Sonstige Einheiten (inkl. Stellplätze)		7.597	6.714
<i>Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbau-gesellschaft Hessen mbH</i>	Bilanzsumme	Mio. EUR	492,7	501,4
	Anlagevermögen	Mio. EUR	453,3	463,8
	Unternehmensleistung (inkl. EÜ MET)	Mio. EUR	114,6	116,0
	Eigenkapital	Mio. EUR	125,8	109,8
	Eigenkapitalquote	%	25,5	21,9
	Jahresüberschuss	Mio. EUR	16	13,6
	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	Mio. EUR	15,6	28,2
	Wohnungsbestand	WE	15.737	16.010
	Sonstige Einheiten (inkl. Stellplätze)		2.155	2.140
<i>NH ProjektStadt GmbH</i>	Bilanzsumme	Mio. EUR	53,2	53,2
	Anlagevermögen	Mio. EUR	0,0	0,0
	Unternehmensleistung	Mio. EUR	0,3	7,2
	Eigenkapital	Mio. EUR	36,3	36,3
	Eigenkapitalquote	%	68,3	68,3
	Jahresüberschuss	Mio. EUR	0,0	0,0
	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	Mio. EUR	5,5	25,6
<i>MET</i>	Bilanzsumme	Mio. EUR	19,3	17,0
	Anlagevermögen	Mio. EUR	8,4	6,9
	Unternehmensleistung	Mio. EUR	19,7	18,6
	Eigenkapital	Mio. EUR	11,60	10,20
	Eigenkapitalquote	%	60,0	59,9
	Jahresüberschuss	Mio. EUR	1,4	3,1
	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	Mio. EUR	7,5	7,4
<i>BOH</i>	Bilanzsumme	Mio EUR	0,6	0,4
	Anlagevermögen	Mio EUR	0,0	0,0
	Unternehmensleistung	Mio EUR	0,6	0,4
	Eigenkapital	Mio EUR	0,14	0,13
	Eigenkapitalquote	%	23,3	32,5
	Jahresüberschuss	Mio EUR	0,0	0,0
	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	Mio EUR	-0,1	0,1

GESELLSCHAFTER NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE

- Land Hessen
- Stadt Frankfurt am Main
- GWI Gewerbeimmobilien GmbH
- Deutsche Rentenversicherung Hessen
- Frankfurter Sparkasse
- bauverein AG
- Stadt Rüsselsheim
- Treuhandverwaltung IGEMET 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: 127.430.070,00 Euro
Stand 31.12.2020

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 31.12.2020

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

TAREK AL-WAZIR/Vorsitzender, Staatsminister, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, Wiesbaden, Land Hessen

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

JENS BERSCH/stv. Vorsitzender, Gesamtbetriebsratsvorsitzender, Nassauische Heimstätte Betrieb Süd, 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/Staatssekretär, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie,

Verkehr und Wohnen, Wiesbaden, Land Hessen

HILDEGARD FÖRSTER-HELDMANN/MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden, Land Hessen

GÜNTHER HERMANN (ab 21.04.2020), Ministerialdirigent, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie,

Verkehr und Wohnen, Wiesbaden, Land Hessen

HEIKO KASSECKERT/MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden, Land Hessen

HERMANN-JOSEF KLÜBER (ab 21.01.2020), Regierungspräsident, Regierungspräsidium Kassel, Wiesbaden, Land Hessen

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

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

JAN SCHNEIDER/Stadtrat, Stadt Frankfurt am Main

SIMONE STOCK/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 31.03.2021

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

HAUPTAUSSCHUSS

STAATSMINISTER TAREK AL-WAZIR/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

MINISTERIALDIRIGENT GÜNTHER HERMANN (ab 17.06.2020)

WOLFGANG KOBERG

MINISTERIALRAT DR. FRANK ROLAND

Stand 31.03.2021

GESCHÄFTSFÜHRUNG

DR. THOMAS HAIN/Leitender Geschäftsführer

MONIKA FONTAINE-KRETSCHMER/Geschäftsführerin

DR. CONSTANTIN WESTPHAL/Geschäftsführer

PROKURISTEN

PETER SCHIRRA

PETER KLARMANN

Stand 31.03.2021

GESCHÄFTSFÜHRUNG

DR. THOMAS HAIN/Leitender Geschäftsführer

MONIKA FONTAINE-KRETSCHMER/Geschäftsführerin

DR. CONSTANTIN WESTPHAL/Geschäftsführer

PROKURISTEN

PETER SCHIRRA

PETER KLARMANN

Stand 31.03.2020

IMPRESSUM

Herausgeber, Redaktion: Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt, Unternehmenskommunikation

Konzeption, Gestaltung: feedback werbeagentur GmbH, www.manok.de

Text: hd...s agentur für presse- und öffentlichkeitsarbeit, www.hds-pr.com

Druck: Drach Print Media GmbH, www.drach.de

Lektorat: textwerker24, www.textwerker24.de

Bildnachweis:

Titel	OH
4 – 5	KS, KH, SK, Stadt Rüsselsheim, Mockup feedback / Screen BMAS, iStock
6 – 7	OH
9 – 10	OR
12 – 13	iStock, KS, KS
14 – 15	OH, iStock, iStock, UGNHWS, Peter Jülich, UGNHWS, iStock
16 – 17	MS, MS
18 – 19	JK, WV
20 – 21	UGNHWS, KS, KS, Lothar Koch
22 – 23	OH
24 – 25	OH, OH
26 – 27	Oliver Keßler, WV, UGNHWS, TR, MS
28 – 29	UGNHWS, KH, BS, UGNHWS, UGNHWS
30 – 31	iStock, BMU / Sascha Hilgers, UGNHWS, iStock, TR, TR
32 – 33	Landes & Partner, HHVision Frankfurt, SA, OH, SA
34 – 35	SK, MS, Staatskanzlei / Tobias Koch
36 – 37	KS, GDW
38 – 39	SA, UGNHWS, Buderus / Andreas Bender, KS, UGNHWS, Lebenshilfe Gießen
40 – 41	BS, JK, TR, MS, BS, MS, AS, MS
42 – 43	UGNHWS
44 – 45	Mockup feedback / Screen Gustavsburg, UGNHWS, Mockup feedback / Screen Gustavsburg, WV
46 – 47	Lotichius, Mockup feedback / Screen friedberg-mitmachen.de, Stadt Friedberg, WV
48 – 49	Hendrik Nix
50 – 51	Benjamin Pritzkeleit, TR, iStock, Stadt Rüsselsheim
52 – 53	Lutz Ebhardt, SA, UGNHWS, Axel Berthold
54 – 55	Ralf Kuhn, SK, UGNHWS, UGNHWS, ProjektStadt
56 – 57	Mockup feedback / Screen BMAS / UGNHWS / BMAS
58 – 59	WV, forStory GmbH, Sascha Kreklau
60 – 61	UGNHWS, UGNHWS, KS, Prof. Dr. Beate Jessel
62 – 63	JK, Mockup feedback / Urkunde Stiftung 2°, MS, Martin Leclair Bochum
66 – 67	iStock, WV
68 – 69	WV, WV, WV, Hanns Köhler, iStock
70 – 71	Mockup feedback / Screens 3xUGNHWS, UGNHWS
72 – 73	Thomas Manok, MS, Thomas Kottwitz
74 – 75	iStock, JK, MS
76 – 77	MS, Mockup feedback / Screen Charta der Vielfalt e.V.

AL/Annika List
 AS/Andrea Saalman
 BS/Barbara Staubach
 JK/Joachim Keck
 KH/Klaus Helbig
 KS/Karsten Socher
 MS/Marc Stroheldt
 OH/Olaf Hermann
 OR/Oliver Rüter
 SA/Sabine Antonius
 SK/Stefan Krutsch
 TR/Thomas Rohnke
 WV/Walter Vorjohann
 UGNHWS/Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW)

(Anmerkung der Redaktion: Mieter:innennamen 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

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

www.wohnstadt.de

2020



NACHHALTIGE LÖSUNGEN FÜR WIRTSCHAFTLICHEN ERFOLG

FINANZBERICHTE ZUM GESCHÄFTSBERICHT 2020



UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

2020

*NACHHALTIGE LÖSUNGEN
FÜR WIRTSCHAFTLICHEN ERFOLG*

FINANZBERICHTE ZUM GESCHÄFTSBERICHT 2020

02

NACHHALTIG WIRTSCHAFTEN

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

46 WOHNSTADT
Lagebericht, Jahresabschluss, Bestätigungsvermerk

80 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, Corporate Governance Bericht,
Jahresabschluss, Bestätigungsvermerk*

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

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 58.599 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 2020: CORONA FÜHRT ZU REZESSION

Die Corona-Pandemie hat die Weltwirtschaft im ersten Halbjahr 2020 in eine tiefe Rezession gestürzt. Auf die Ausbreitung des Virus reagierten Staaten weltweit mit einer Vielzahl von Eindämmungsmaßnahmen. Staaten und Zentralbanken wirken dem wirtschaftlichen Einbruch zudem mit umfangreichen geld- und fiskalpolitischen Maßnahmen entgegen. Ein wichtiges Element zur Stabilisierung der Einkommen ist die Kurzarbeit. Darüber hinaus unterstützt die Fiskalpolitik die wirtschaftliche Erholung durch diskretionäre nachfrageseitige Impulse. Bei einer nochmaligen Verschärfung des Infektionsgeschehens und einem damit verbundenen umfassenden Lockdown könnte die wirtschaftliche Aktivität wie im Frühjahr 2020 erheblich in Mitleidenschaft gezogen werden. Deutliche Fortschritte bei der Behandlung oder die schnellere Einführung einer effektiven Impfung könnten die wirtschaftlichen Erholungsaussichten verbessern.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2020/2021 Seite 11 ff.)

EURO-RAUM: BIP STARK EINGEBROCHEN

Die Corona-Pandemie und die damit verbundenen Eindämmungsmaßnahmen haben auch den Euro-Raum im ersten Halbjahr 2020 in eine tiefe Rezession gestürzt und Teile der Wirtschaft im Frühjahr zeitweise nahezu vollständig zum Erliegen gebracht. Das BIP ist in der ersten Jahreshälfte 2020 stark eingebrochen. Der Rückgang im 2. Quartal fiel mit 11,8% nochmals deutlich größer aus als im 1. Quartal, in dem das BIP bereits um 3,7% gegenüber dem Vorquartal zurückgegangen war. Der Rückgang der Wirtschaftsleistung verlief deutlich schneller als während der Finanzkrise 2008 und betraf die Industrie ebenso wie den Dienstleistungsbereich.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2020/2021 Seite 29)

Für das laufende Jahr erwartet der Sachverständigenrat im Euro-Raum einen Rückgang des BIP um 7,0%. Besonders stark dürfte die Wirtschaftsleistung in Frankreich, Italien und Spanien zurückgehen. Im kommenden Jahr dürfte das BIP dann mit einer Rate von 4,9% wieder deutlich wachsen.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2020/2021 Seite 37)

DEUTSCHE VOLKSWIRTSCHAFT: HISTORISCHER RÜCKGANG DES BIP UM 12%

Die Corona-Pandemie hat in Deutschland im ersten Halbjahr 2020 für einen historischen Rückgang des BIP um knapp 12% gesorgt. Über den Sommer setzte in vielen Wirtschaftsbereichen eine kräftige Erholung ein. Nachdem die Wirtschaft im 3. Quartal mit 8,2% außerordentlich stark gewachsen ist, verlief die Erholung im Herbst deutlich langsamer. Während die Dynamik in der Industrie weiter aufwärtsgerichtet ist, dürfte die Wirtschaftsaktivität in verschiedenen Dienstleistungsbereichen im Zuge des starken Wiederanstiegs der Infektionszahlen und der Ende Oktober beschlossenen Einschränkungen erneut zurückgehen. Dies betrifft insbesondere das Gastgewerbe, die Verkehrs- und Reisedienstleistungen sowie den Bereich Kultur, Unterhaltung und Erholung. Gleichzeitig dürfte das zum Teil nochmals deutlich verschärfte Infektionsgeschehen in anderen Ländern die außenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen der deutschen Volkswirtschaft in den kommenden Monaten belasten.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2020/2021 Seite 39)

BINNENWIRTSCHAFT: VORKRISENNIVEAU WIRD FRÜHESTENS ANFANG 2022 ERREICHT

Der Sachverständigenrat erwartet für 2020 einen Rückgang der Wirtschaftsleistung um 5,1%. Ein Abklingen der zweiten Welle vorausgesetzt, sollte es im Frühjahr zu einer Erholung kommen, ohne die außerordentlich hohe Wachstumsrate des 3. Quartals 2020 zu erreichen. Das BIP dürfte 2021 mit einer Rate von 3,7% wachsen. Das Vorkrisenniveau wird frühestens Anfang 2022 erreicht. In verschiedenen Wirtschaftsbereichen ist mit einer Normalisierung erst nach Überwinden der Pandemie zu rechnen. Der Sachverständigenrat geht davon aus, dass es durch die Einschränkungen gelingt, das Infektionsgeschehen weitgehend unter Kontrolle zu halten. Sollte es zu massiven Einschränkungen der Wirtschaftsaktivität ähnlich denjenigen im Frühjahr kommen, ist mit einem stärkeren Rückgang der Wirtschaftsleistung zu rechnen. Das BIP könnte im kommenden Jahr um einiges niedriger ausfallen als in der Prognose erwartet.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2020/2021 Seite 39)

ARBEITSLOSIGKEIT: LEICHTER ANSTIEG IN 2020

Laut Sachverständigenrat geht die Erwerbstätigkeit im Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr um rund 420.000 Personen zurück, 2021 steigt sie wieder. Voraussetzung: Die Einschränkungen zur Eindämmung des Infektionsgeschehens müssen nicht wesentlich verlängert werden. Um Beschäftigungsverluste zu vermeiden, haben viele Unternehmen neben Kurzarbeit zusätzliche Maßnahmen ergriffen, wie den Abbau von Arbeitszeitkonten oder Sonderurlaub. Die Bruttolöhne und -gehälter dürften im laufenden Jahr um rund 1,8% sinken. Im nächsten Jahr ist davon auszugehen, dass die Effektivlöhne marginal steigen.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2020/2021 Seite 61 ff.)

Quelle:

„Den Strukturwandel meistern“. Jahresgutachten 2020/2021 des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der Wohnungsmarkt in Deutschland wächst weiter, auch wenn der Bedarf an Wohnungen, vor allem in Ballungsräumen, noch nicht gedeckt wird. Die Corona-Pandemie hat der Wohnungs- und Mietmarkt bisher, auch dank staatlicher Unterstützung, unbeschadet überstanden – ob dies auch 2021 so bleibt, ist ungewiss.

(Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Herbstgutachten des Rates der Immobilienweisen, Seite 8)

Deutschlands Bevölkerung wuchs 2019 wie auch in den Jahren zuvor weiter. Ausschlaggebend dafür war die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2019 betrug der Wanderungsgewinn fast 327.000 Personen. Vom Bevölkerungswachstum profitierten jedoch nicht alle Regionen gleichermaßen. Rund 30% der Kreise und kreisfreien Städte haben zwischen 2010 und 2019 sogar an Einwohnern verloren. Dünnbesiedelte Landkreise abseits der Zentren schrumpften, während die 67 kreisfreien Großstädte zwischen 2010 und 2019 um insgesamt 1,7 Millionen Einwohner gewachsen sind.

(Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021, Seite 8)

UMLAND DER BALLUNGSZENTREN GERÄT IN DEN FOKUS

Damit haben sich die Wohnungsmärkte in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten neun Jahren verändert: eine weitgehend ausgeglichene Marktsituation entwickelte sich zu einer angespannten. Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuziehender in die Ballungszentren werden immer knapper. Wohnungssuchende vergrößern ihren Radius vermehrt auf das Umland – sei es, weil sie dazu aufgrund der aktuellen Marktsituation gezwungen sind, oder sie sich wegen des Wunsches nach einem Eigenheim mit Garten bewusst dafür entscheiden. Gerade für Familien mit Kindern gewinnt das Ideal vom Wohnen jenseits der großen Metropolen offenbar wieder an Bedeutung.

(Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021, Seite 8)

ES WIRD MEHR GEBAUT, ABER IMMER NOCH ZU WENIG

Die Unternehmen des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft GdW investieren 2019 mit knapp 17,9 Milliarden Euro 6% mehr als 2018, mit rund 8 Milliarden Euro erreichten die Neubauinvestitionen sogar ein Rekordhoch. Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen laut GdW 2019 um 4% an und damit deutlich stärker als im Vorjahr. Auch die Zahl der fertiggestellten Wohnungen stieg 2019 deutlich auf 293.000 Wohnungen, das ist im Vergleich zum Vorjahr ein Plus von 11%. Insgesamt standen 146.000 der 2019 neu gebauten Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung, also die Hälfte des Neubaus. Trotz bislang steigender Bautätigkeit wird immer noch zu wenig gebaut, nämlich nur rund 92% der aus Sicht des GdW benötigten 320.000 Wohnungen pro Jahr. Bei den geförderten Mietwohnungen wurden 2019 sogar nur 32% des Bedarfs gedeckt. Hier sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2019 im Vergleich zum Vorjahr leicht.

(Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021, Seite 7)

MIETEN STABIL, KOSTENFAKTOR ENERGIE

Laut GdW stiegen die Mieten im Bestand 2019 bundesweit im Mittel um 1,4% und lagen damit auf der Höhe 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 4,2% auf durchschnittlich 8,76 EUR/m², die Entwicklung verlief jedoch nicht mehr so dynamisch wie in den Vorjahren.

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 72% gestiegen, Strompreise sogar um 123%. Im Gegensatz dazu stiegen die Nettokaltmieten im gleichen Zeitraum nur um 28 Prozent und liegen damit unter der Inflationsrate von 33 Prozent im Vergleichszeitraum.

(Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021, Seite 9)

CORONA-PANDEMIE ALS EINSCHNITT

Seit Anfang 2020 steht auch die Wohnungswirtschaft in der Bundesrepublik unter dem Eindruck der Corona-Pandemie. Bemerkbar machen sich die Folgen der Covid-19-Pandemie laut GdW bereits bei den Bevölkerungszahlen. Aufgrund der Pandemie scheint das bisherige Bevölkerungswachstum gestoppt, vor allem aufgrund der ausbleibenden Zuwanderung aus dem Ausland. So nahm im ersten Halbjahr 2020 die Bevölkerungszahl sogar leicht ab.

(Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021, Seite 8)

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

(Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Herbstgutachten des Rates der Immobilienweisen, Seite 8)

AUSBLICK DURCH UNSICHERHEIT GEPRÄGT

Der Umfang der Auswirkungen der Coronakrise ist, auch aufgrund der unsicheren Entwicklung der Pandemie, noch nicht absehbar. In Abhängigkeit von der Zahl der weiteren Lockdowns und wirtschaftlichen Abwärtstendenzen dürften laut Herbstgutachten der Immobilienweisen die finanziellen Reserven der Privathaushalte aufgezehrt sein. Die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungsangeboten könnte dann steigen. Auch die Wohnlagepräferenzen könnten sich durch die Auswirkungen der Pandemie noch weiter verändern. Die Erfahrungen mit digitalen Lösungen und mobilem Arbeiten während des Lockdowns dürften den Wunsch nach mehr Wohnfläche, nach Wohneigentum oder nach Wohnen im Grünen stärken. Auch Pendeldistanzen könnten somit immer mehr an Bedeutung verlieren. Dadurch würde das Umland der Städte, aber auch ländliche Räume in wirtschaftsstarken Regionen bei der Wohnortwahl weiter an Attraktivität gewinnen und Reurbanisierungsprozesse sogar abgeschwächt oder umgekehrt werden.

(Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Herbstgutachten des Rates der Immobilienweisen, Seite 9)

Die nächsten Jahre werden daher nicht nur In Hinblick auf die Corona-Pandemie für den Wohnungsmarkt von Bedeutung sein. GdW-Präsident Axel Gedaschko schreibt im Vorwort zu den „Wohnwirtschaftlichen Daten und Trends 2020/2021“: „Mit dem Beginn der Zwanzigerjahre dieses 21. Jahrhunderts stehen wir nicht nur angesichts der Coronakrise vor nie dagewesenen Herausforderungen: Es gilt, den Klimawandel zu meistern, die Gesellschaft in allen Lebensbereichen fit für das digitale Zeitalter zu machen und dabei die soziale Gerechtigkeit zu wahren.“

(Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021, Seite 5)

Quellen:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021
Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Herbstgutachten des Rates der Immobilienweisen: Immobilienwirtschaft in und nach der Corona-Krise

GESCHÄFTSVERLAUF IN DEN EINZELNEN SPARTEN

WOHNUNGSVERWALTUNG

Schwerpunkt unserer Tätigkeit im Berichtsjahr war die Bewirtschaftung der 50.459 (Vorjahr 48.265) eigenen Verwaltungseinheiten, davon 42.862 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 5,2% gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Unsere 3-Monats-Leerstände sind mit 1,5% geringfügig gestiegen und resultieren insbesondere auch aus dem umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm. Der durch die Ausstattung oder Lage der Wohnungen marktbedingte Leerstand liegt bei lediglich 0,4% des Wohnungsbestandes, was fast Vollvermietung bedeutet.

Die Wohnungsbestände der 50er und 60er Jahre erfordern weiterhin hohe Bestandsinvestitionen. Im Berichtsjahr wurden einschließlich Eigenleistungen der Regiebetriebe 57,7 Mio. EUR für nicht mietwirksame und mietwirksame Instandhaltungsmaßnahmen aufgewandt, davon Fremdkosten in Höhe von 56,1 Mio. EUR. In Modernisierungsmaßnahmen wurden darüber hinaus 27,4 Mio. EUR investiert. Dies waren zusammen 32,05 EUR pro qm Wohnfläche.

Im Leistungsbereich Verwaltung für Dritte betreut das Unternehmen 363 Wohnungen mit technischen und kaufmännischen Verwaltungsleistungen.

PORTFOLIOENTWICKLUNG

Im Rahmen der Portfolioentwicklung wurden in 2020 veräußert:

Einzelverkäufe	17 Wohnungen
Blockverkauf	133 Wohnungen
	150 Wohnungen

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 Ende des Jahres 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.

Weiterhin gingen in 2020 Nutzen und Lasten für rd. 1.000 Wohneinheiten im Lahn-Dill Kreis auf die Nassauische Heimstätte über.

Im Jahr 2020 erwarb die NH in Neu-Isenburg 76 Wohneinheiten, eine Gewerbeeinheit, 40 Tiefgaragen- und 35 Außenstellplätze. Weiterhin wurden 22 Wohneinheiten in Hanau als Bestandsergänzung angekauft.

GESCHÄFTSBESORGUNG WOHNSTADT HESSEN MBH

Im Rahmen der Geschäftsbesorgung wurde die Modernisierung von 35 Wohnungen abgeschlossen.

NEUBAUTÄTIGKEIT – ANLAGEVERMÖGEN

Unser Unternehmen hat im Berichtsjahr die Neubautätigkeit für den eigenen Bestand fortgesetzt. Im Berichtsjahr wurde mit dem Bau von 80 Mietwohnungen für den eigenen Bestand in Form von Gebäudeaufstockungen begonnen. Zudem erfolgten schlüsselfertige Ankäufe in Wiesbaden und Hanau mit insgesamt 240 Mietwohnungen.

Die kalkulierten Herstellungskosten für diese Investitionen belaufen sich auf rd. 96,4 Mio. EUR.

Die Mietansätze für die Wohnungen liegen zwischen 5,00 und 22,00 EUR pro qm Wohnfläche.

Damit waren 2020 insgesamt 1.076 Wohneinheiten und 10 Gewerbeeinheiten für den eigenen Bestand im Bau. Weitere Projekte in Frankfurt am Main, Kelsterbach und Darmstadt befanden sich 2020 im Planungsprozess.

NEUBAUTÄTIGKEIT – UMLAUFVERMÖGEN

Im Geschäftsjahr 2020 wurden 53 Reihen- und Doppelhäuser in Langen fertiggestellt. Alle Häuser waren vor Fertigstellung verkauft. 52 Häuser wurden im Berichtsjahr 2020 an die Käufer übergeben. Eine Übergabe erfolgt in 2021.

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 Eigentumswohnungsprojekten geplant. Der Baubeginn des ersten Projektes auf diesem Areal wird voraussichtlich in 2021 erfolgen.

STADTENTWICKLUNG

Das Unternehmen ist treuhänderisch oder beratend in 55 Städten und Gemeinden tätig. Das Auftragsvolumen umfasst 113 (Vorjahr 118) Aufträge wie städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen, Maßnahmen in den Förderprogrammen „Sozialer Zusammenhalt“, „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ sowie „Lebendige Zentren“.

Für die von uns treuhänderisch durchgeführten Maßnahmen in allen Städtebauförderprogrammen und Entwicklungsmaßnahmen kamen im Geschäftsjahr 2020 Finanzierungsmittel von rd. 8,5 Mio. EUR (Vorjahr rd. 13,6 Mio. EUR) zur Verwendung.

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DES UNTERNEHMENS

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2019 und 2020 wie folgt dar:

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 247,4 Mio. EUR erhöht. Auf der Aktivseite resultiert dieser Anstieg im Wesentlichen aus einem um 159,3 Mio. EUR höheren Anlagevermögen. Die Veränderungen im Anlagevermögen resultieren im Wesentlichen aus der Erhöhung des Sachanlagevermögens um 159,3 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 dem Anstieg bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten um 232,1 Mio. EUR, dem Anstieg der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechten ohne Bauten um 3,4 Mio. EUR, der Zunahme bei den anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung um 0,2 Mio. EUR, den Anlagen im Bau um 20,4 Mio. EUR sowie der Zunahme der Bauvorbereitungskosten um 9,9 Mio. EUR. Diesen stehen Abgänge bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten von 3,5 Mio. EUR, der Rückgang der Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter von 9,0 Mio. EUR, die Technischen Anlagen um 0,3 Mio. EUR sowie der Rückgang geleisteter Anzahlungen auf Bauten von 93,9 Mio. EUR entgegen.

Das Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) hat sich um 88,3 Mio. EUR erhöht. Wesentliche Ursache für den Anstieg des Umlaufvermögens (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) war die Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmter Grundstücke und anderen Vorräte um 13,0 Mio. EUR sowie die Zunahme der flüssigen Mittel um 99,8 Mio. EUR sowie 0,8 Mio. EUR bei den Rechnungsabgrenzungsposten. Dem standen ein Rückgang bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen von 25,1 Mio. EUR gegenüber.

Die Veränderungen auf der Passivseite resultieren aus dem Anstieg bei den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern um 50,7 Mio. EUR von 328,5 auf 379,2 Mio. EUR. Die Verbindlichkeiten aus Vermietung erhöhten sich um 1,1 Mio. EUR von 6,3 Mio. EUR auf 7,4 Mio. EUR, die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich um 2,7 Mio. EUR von 17,7 Mio. EUR auf 20,4 Mio. EUR. Weiterhin haben sich die Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen um 3,2 Mio. EUR von 53,4 Mio. EUR auf 56,6 Mio. EUR erhöht. Die sonstigen Verbindlichkeiten erhöhten sich geringfügig um 0,3 Mio. EUR auf 1,7 Mio. EUR. Diesen standen Minderungen bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 40,6 Mio. EUR sowie ein Rückgang bei den erhaltenen Anzahlungen von 6,8 Mio. EUR entgegen.

Weitere Faktoren für den Anstieg auf der Passivseite stellen die im Berichtsjahr beschlossene und durchgeführte Kapitalerhöhung mit 200,0 Mio. EUR und der Jahresüberschuss in Höhe von 40,8 Mio. EUR dar. Die Eigenkapitalquote hat sich von 35,89% im Vorjahr auf 41,92% im aktuellen Geschäftsjahr erhöht.

FINANZLAGE

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2020 ist von einer Kapitalerhöhung in Höhe von 200,0 Mio. EUR und einem positiven Jahresüberschuss in Höhe von 40,8 Mio. EUR geprägt. Der Rückgang der Rückstellungen resultiert im Wesentlichen aus der Minderung der Steuerrückstellungen um 4,6 Mio. EUR. Dem steht die Zunahme der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen von 0,1 Mio. EUR und der sonstigen Rückstellungen in Höhe von 0,8 Mio. EUR entgegen.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG:

Der Finanzmittelfonds (inkl. Cash-Pool-Anlagen) hat sich im Geschäftsjahr um 84,2 Mio. EUR auf 116,4 Mio. EUR erhöht. Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelzufluss von 112,8 Mio. EUR (i.V. 87,5 Mio. EUR).

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit reichte im Berichtsjahr nicht vollständig aus, um die planmäßigen Tilgungen von Krediten in Höhe von 45,0 Mio. EUR (i.V. 43,8 Mio. EUR), die Zinszahlungen von 22,9 Mio. EUR sowie die außerplanmäßigen Tilgungen von Krediten von 110,2 Mio. EUR zu bestreiten.

Die Investitionstätigkeit führte zu einem Mittelabfluss von insgesamt 209,7 Mio. EUR (i.V. 395,0 Mio. EUR). Auszahlungen erfolgten insbesondere für Modernisierung, Neubau sowie Anzahlungen in neue Grundstücke im Sachanlagevermögen von 220,6 Mio. EUR (i.V. 410,2 Mio. EUR) und Investitionen in immaterielle Anlagen von 0,1 Mio. EUR (i.V. 0,2 Mio. EUR). Dem standen Einzahlungen aus Kaufpreisen für Bestandsverkäufe von 9,5 Mio. EUR (i.V. 11,9 Mio. EUR), Zinserträge und Erträge aus Ausleihungen von 0,8 Mio. EUR (i.V. 0,9 Mio. EUR), sowie Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen (EAV) und Beteiligungen von 0,7 Mio. EUR (i.V. 2,5 Mio. EUR) gegenüber.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit führte im Geschäftsjahr 2020 zu Mittelzuflüssen von 181,1 Mio. EUR (i.V. 205,1 Mio. EUR). Den Darlehensaufnahmen 165,7 Mio. EUR (i.V. 290,8 Mio. EUR) und Einzahlungen in die Kapitalrücklage in Höhe von 192,5 Mio. EUR stehen Darlehenstilgungen in Höhe von 155,2 Mio. EUR (i.V. 103,3 Mio. EUR) gegenüber, davon 110,2 Mio. EUR (i.V. 59,6 Mio. EUR) für außerplanmäßige Tilgungen. Darüber hinaus waren Zahlungsmittelabflüsse durch Zinszahlungen von 22,9 Mio. EUR (i.V. 21,4 Mio. EUR) zu verzeichnen. Wie im Vorjahr erfolgte die Auszahlung einer Dividende unter Berücksichtigung von einzelnen Dividendenverzichten an die Anteilseigner von 1,8 Mio. EUR (i.V. 2,0 Mio. EUR).

Die Finanzlage ist geordnet und die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

ERTRAGSLAGE

Der Jahresüberschuss des Jahres 2020 liegt mit rd. 40,8 Mio. EUR um rd. 9,0 Mio. EUR über dem Planwert und 6,9 Mio. EUR über dem Vorjahreswert. Die Ursachen hierfür sind vielfältig und werden im Folgenden in den wesentlichen Punkten beschrieben.

Bei den Umsatzerlösen sind gegenüber der Planung 7,0 Mio. EUR Mehrerlöse bei den Mieten entstanden. Hauptgrund hierfür sind zusätzliche Mieteinnahmen aus angekauften Mieteinheiten, die in dieser Höhe nicht geplant waren. Hauptsächlich ist der Erwerb des Lahn-Dill-Portfolios mit ca. 1000 Mieteinheiten zu nennen. Ebenso führten frühere Mietbeginne von Neubauprojekten sowie Mieterhöhungen aus Mieterwechsel zu positiven Planabweichungen. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Mieten aufgrund der angekauften Mieteinheiten, Neubauprojekte sowie aus Mieterhöhungen nach BGB § 557-§ 559 und Mieterwechseln. Die Umsatzerlöse aus Betriebs- und Heizkosten lagen gegenüber der Planung um rd. 3,8 Mio. EUR höher. Volatile Energiepreise lassen diese Position nur schwer planen.

Der Verkauf bebauter Grundstücke erzielte einen Umsatz von rd. 43,4 Mio. EUR. Zum Vorjahr bedeutet dies einen Anstieg von 31,6 Mio. EUR, davon 34,2 Mio. EUR Steigerung aus dem Verkauf von Umlaufvermögen und 2,6 Mio. EUR Rückgang durch den portfoliostrategischen Abverkauf von Anlagevermögen. Damit lag man insgesamt bis auf 0,1 Mio. EUR auf dem Planwert. Die Mehrerlöse im Verkauf von

Umlaufvermögen von 1,4 Mio. EUR aufgrund höherer Preise, glichen die geringeren Erlöse aus dem Verkauf von Anlagevermögen von 1,5 Mio. EUR gegenüber Plan aus.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit sind 949 TEUR höher als geplant. Der Grund sind insbesondere höhere Geschäftsbesorgungsabrechnungen an die Wohnstadt von 1,1 Mio. EUR u. a. durch Projektleistungen sowie 0,33 Mio. EUR an die NH ProjektStadt GmbH für die Abwicklung der restlichen Umlaufprojekte. Dagegen fielen die Erlöse der Stadtentwicklung 0,55 Mio. EUR geringer als Plan aus.

Gegenüber Vorjahr sind die Erlöse aus Betreuungstätigkeiten um 6,8% (+1,67 Mio. EUR) durch Tarifierhöhungen und Abrechnung von direkten Sachaufwendungen gestiegen.

Die Bestandsveränderungen verändern sich insbesondere durch die Bauaktivitäten.

Die aktivierten Eigenleistungen sind ggü. Plan um 3,3 Mio. EUR und ggü. Vorjahr um 2,1 Mio. EUR niedriger ausgefallen. Grund hierfür sind insbesondere Verschiebungen von Baumaßnahmen aufgrund der Corona-Pandemie.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen um insgesamt rd. 0,8 Mio. EUR über dem Planwert. Hauptgrund hierfür waren rund 0,3 Mio. EUR Versicherungsentschädigungen und diverse Kleinstpositionen.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind um 4,5 Mio. EUR zum Vorjahr gestiegen und liegen 2,0 Mio. EUR über dem Planwert. Grund hierfür sind insbesondere die Betriebskosten, die gegenüber dem Vorjahr aufgrund Energiepreiserhöhungen und des Bestandswachstums um 5,2 Mio. EUR gestiegen sind. Diese Kostensteigerung wurde in der Planung nicht berücksichtigt und führte zu einer Planabweichung von 6,9 Mio. EUR.

Ausgeglichen werden die gestiegenen Betriebskosten durch geringere Instandhaltungsaufwendungen. Gegenüber Vorjahr sinken die Instandhaltungsaufwendungen um 0,5 Mio. EUR auf 56,1 Mio. EUR. Die Instandhaltungskosten liegen damit um 4,6 Mio. EUR unter dem Planwert. Hauptsächlich Grund sind nicht durchführbare Maßnahmen im Bereich Planinstandhaltung und modernisierungsbegleitender Instandhaltung aufgrund der Corona-Pandemie.

Der Personalaufwand ist gegenüber Vorjahr um 6,1 Mio. EUR gestiegen. Hierfür verantwortlich sind Tarifierhöhungen, Lohndrift sowie Anstieg der MAK Zahl von 708 MAK auf 744 MAK, sowie eine Erhöhung der ATZ- und Urlaubsrückstellung von 1,6 Mio. EUR zum Vorjahr. Hauptsächlich aufgrund der gebildeten Rückstellungen lag der Personalaufwand insgesamt um 1,8 Mio. EUR über dem Plan.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 25,9 Mio. EUR rd. 0,3 Mio. EUR über dem Plan. Gegenüber Vorjahr sinken die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um rd. 465 TEUR. Ein Hauptgrund hierfür sind gebildete Drohverlustrückstellungen von 454 TEUR für gemietete Räume.

Der Zinsaufwand ist gegenüber Vorjahr um 0,7 Mio. EUR gestiegen, blieb jedoch um 2,4 Mio. EUR aufgrund von geringeren benötigten Darlehensaufnahmen und einem niedrigeren Zinssatz für Neuaufnahmen von Darlehen unter dem Plan.

Gegenüber dem Vorjahr konnte kein Ertrag aus Gewinnabführung erzielt werden, da die NH ProjektStadt GmbH einen Verlust von 294 TEUR aufweist. Diese Verlustübernahme war geplant.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag belaufen sich auf 1,7 Mio. EUR und erhöhen sich zum Vorjahr um 1,8 Mio. EUR. Grund hierfür ist eine Steuerauflösung im Jahr 2019 sowie ein höheres Ergebnis. Gegenüber Plan fallen die Steuern aufgrund der positiven Planüberschreitung um 1,3 Mio. EUR höher aus.

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

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

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

RISIKEN

Die Risiken in der Gesellschaft sind nach Relevanz absteigend gegliedert:

REGULATORISCHE UND RECHTLICHE RISIKEN

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

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

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

UMFELD- UND MARKTBEZOGENE RISIKEN

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

Investitionsrechnungen und Bewertungen unserer Bestände liegen Annahmen zugrunde, die sich abweichend von unserer derzeitigen Erwartung verändern können.

Im Zusammenhang mit Investitionsentscheidungen können Risiken entstehen. Zu diesen Risiken können zum Beispiel zu hohe Kaufpreise bzw. Baukosten, unerwartete Haftungsfälle sowie höhere Zinsaufwendungen gehören. Weiterhin könnten sich Immobilienportfolien oder einzelne Immobilien, die in Zukunft erworben werden, möglicherweise anders entwickeln als erwartet.

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.

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

Wesentliche finanzielle Schulden der Gesellschaft sind die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. Hierfür besteht bei Prolongationen in Folge einer Erhöhung des Marktzins ein potenzielles Zinsänderungsrisiko. Durch den Abschluss langfristiger Zinsbindungen und Inanspruchnahme zinsgünstiger Förderdarlehen wird dieses Risiko deutlich vermindert. Branchenunübliche finanzwirtschaftliche Risiken, die einer besonderen Absicherung bedürfen, sind derzeit nicht erkennbar.

Derzeit sind keine finanziellen Risiken erkennbar.

Der Bereich Unternehmensfinanzierung und Grundbuchmanagement setzt verschiedene Instrumente zur Steuerung der finanzwirtschaftlichen Risiken ein, z. B. Liquiditäts- und Dispositionsplanung, Kredit- und Beleihungsmanagement, sowie Analysen und Berechnungen zu Zinsänderungsrisiken.

Im 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. Außerdem werden für den Gesamtbestand auf Einzelobjektebene Immobilienwerte durch das Ertragswertverfahren und bei Bedarf auch durch das Sachwertverfahren ermittelt. Im Gesamtergebnis lassen sich Handlungsoptionen für unseren Wohnungsbestand ableiten, eine werthaltige und zielgerichtete Bestandsinvestitionssteuerung vornehmen und ebenso mögliche 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 in der Gesellschaft sind nach Relevanz absteigend gegliedert:

UMFELD- UND MARKTBEZOGENE CHANCEN

Die anhaltend angespannte Wohnungsmarktlage in bestimmten Ballungsräumen kann zu politischen Entscheidungen führen, die die Erweiterung der Wohnraum- oder Mietförderung beabsichtigen. Des Weiteren ist die Anforderung zur Anpassung des Bestandes an aktuelle Zielsetzungen zur CO₂-Minderung gestiegen. Dies kann regional positive Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit haben. In diesem Zusammenhang wurden die Handlungsspielräume durch die erneute Kapitalerhöhung durch die Gesellschafter erweitert.

CHANCEN AUS DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

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

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.

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 2. Führungsebene und den speziellen Beratungseinheiten. Die Gesamtverantwortung für eine nachhaltige Unternehmensführung liegt bei der Geschäftsführung. Das Kompetenzzentrum Nachhaltigkeitsmanagement 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 sicherte dem Unternehmen Unterstützung bei der wirtschaftlich- und sozialverträglichen Umsetzung zu. Im Zuge dessen beschloss die Landesregierung im Dezember 2020 im Rahmen einer Eigenkapitalerhöhung 200 Millionen Euro zur Verfügung stellen. Mit diesen Mitteln lassen sich knapp 4.000 Wohnungen zusätzlich modernisieren und der CO₂-Ausstoß der modernisierten Gebäude um ca. 60 Prozent senken.

Am 28. Januar 2020 wurde gemeinsam mit dem GdW-Präsident Axel Gedaschko in Berlin eine Branchen-Initiative zur Klimaneutralität gegründet – die Initiative Wohnen.2050 (www.iw2050.de). Bis Ende Dezember 2020 haben sich bereits deutschlandweit 78 Wohnungsunternehmen und 10 institutionelle Partner, darunter der Spitzenverband GdW, diverse Regionalverbände sowie die Branchenhochschule EBZ als Partner zusammengefunden. Unter den Partnern sind sieben der zehn größten Wohnungsunternehmen. Das Bündnis vertritt somit über 1,7 Millionen Wohneinheiten, die bis 2050 klimaneutral entwickelt werden sollen. Mit fast 30 Online-Veranstaltungen für die Partner der Initiative und der Erarbeitung von drei zentralen Excel-Werkzeugen zur Ermittlung aller Klimastrategie-relevanter Daten stand im Gründungsjahr 2020 vor allem die Know-How-Vermittlung im Fokus.

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 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 Wohn-gesundheit 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.

Am 2. Dezember 2020 hat die Nassauische Heimstätte in einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung mehrheitlich eine Aufstockung des Eigenkapitals beschlossen, mit der Folge, dass der Hauptgesellschafter Land Hessen einen Betrag von 200 Mio. EUR als zusätzliches Eigenkapital eingebracht hat. Die Ausübung des Bezugsrechtes zur Aufstockung der Geschäftsanteile bei der Nassauischen Heimstätte wurde dabei ausschließlich vom Land Hessen wahrgenommen. Dank der Eigenkapitalerhöhung ist es der NHW in den nächsten fünf Jahren ergänzend zu den geplanten Vollmodernisierungsprogrammen möglich, energetische Maßnahmen und Heizungssanierungen für rd. 3.800 weitere Wohnungen umzusetzen und CO₂ Einsparungen im beträchtlichen Umfang zu realisieren. Somit können pro Jahr und Wohnung 1,75 Tonnen CO₂, bis zum Jahr 2050 in Summe 180.000 Tonnen eingespart werden. Für die Erfüllung der Zielvereinbarung, einen klimaneutralen Wohnungsbestand der NHW bis zum Jahr 2050 nachzuweisen, stellt diese Kapitalerhöhung einen substanziellen Beitrag zur Zielerreichung dar.

Am 22. September 2020 hat die Nassauische Heimstätte erstmals in ihrer 100jährigen Unternehmensgeschichte den von der Bundesregierung ausgelobten CSR Preis (Corporate Social Responsibility) in der Kategorie Unternehmen 250 – 999 Mitarbeiter gewonnen. Der CSR-Preis als eine wichtige bundesweite Auszeichnung zum Thema Nachhaltigkeit ist für die Unternehmensgruppe eine Bestätigung für die bereits erfolgreich umgesetzten Maßnahmen aus ihrer Nachhaltigkeitsstrategie. Insbesondere die Selbstverpflichtung, bis 2050 einen vollständig klimaneutralen Gebäudebestand zu erlangen als auch die Begründung des bundesweiten Bündnisses Initiative Wohnen.2050 wurden von der Jury besonders hervorgehoben.

PROGNOSEBERICHT

Das Bestandsinvestitionsprogramm wird auch in den kommenden Jahren auf hohem Niveau fortgesetzt und ausgeweitet. Im Jahr 2021 sind bei der Nassauischen Heimstätte Fremdkosten für Instandhaltung in Höhe von 78,3 Mio. EUR und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 71,5 Mio. EUR für ca. 813 Wohnungen (reguläre Modernisierung inkl. energetisches Modernisierungsprogramm aus EK-Erhöhung) geplant. Die Investitionen werden den Ausstattungs- sowie Energiestandard unserer Wohnungen und damit deren Vermietbarkeit weiter verbessern. Die Konkurrenzfähigkeit des Unternehmens und dessen wirtschaftliche Stabilität werden hierdurch gesichert. Flankiert werden die baulichen Erneuerungsinvestitionen durch Maßnahmen der sozialen Stabilisierung der Siedlungsstrukturen im Rahmen von Quartiersentwicklungen unter möglicher Inanspruchnahme des Programms „Sozialer Zusammenhalt“.

Die Neubautätigkeit im Wohnungsbau im Jahr 2021 betrifft gemäß aktueller Planung den Baubeginn von sieben Maßnahmen mit insgesamt 1.144 Wohnungen und 18 Gewerbeeinheiten für den eigenen Bestand. Hierfür sind Mittel in Höhe von 432,8 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.

Für das Geschäftsjahr 2021 wird gemäß der aktuellen Planung des Unternehmens mit einem Jahresüberschuss vor Steuern von 12,5 Mio. EUR gerechnet.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden mit 308,9 Mio. EUR und der Verkauf von Grundstücken mit 26,3 Mio. EUR prognostiziert. Diesen Erlösen stehen vor allem die geplanten Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung von 172,7 Mio. EUR, Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke inklusive Buchwertabgängen (Bestandsveränderungen Umlaufvermögen) von 17,8 Mio. EUR, Personalaufwendungen von 66,5 Mio. EUR, Abschreibungen von 58,2 Mio. EUR, Zinsaufwendungen von 26,8 Mio. EUR sowie sonstige betriebliche Aufwendungen von 30,0 Mio. EUR gegenüber.

Die Eigenkapitalquote für das folgende Geschäftsjahr wird auf Vorjahresniveau prognostiziert.

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

Im Berichtszeitraum lag der Frauenanteil im Aufsichtsrat bei 19% und bei der Geschäftsführung unverändert bei 33%. In der 2. Führungsebene hat sich der Frauenanteil von 25% auf 29% leicht erhöht. Für die 3. Führungsebene betrug der Frauenanteil weiterhin 36%.

Frankfurt am Main, den 21. April 2021

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

BILANZ ZUM 31.12.2020

AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	628.553,00		830.378,00
		628.553,00	830.378,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.415.413.879,07		1.183.303.309,21
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	109.276.495,56		112.749.582,74
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	26.331.652,83		22.953.051,26
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.047.912,55		10.012.636,58
5. Technische Anlagen und Maschinen	232.142,00		536.075,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.253.697,00		3.009.575,00
7. Anlagen im Bau	86.277.954,45		65.923.529,20
8. Bauvorbereitungskosten	12.509.082,58		2.641.632,61
9. Geleistete Anzahlungen	248.887.723,51		342.789.972,07
		1.903.230.539,55	1.743.919.363,67
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	125.778.214,82		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	97.125,82		99.401,23
		156.253.457,41	156.257.732,82
		2.060.112.549,96	1.901.007.474,49
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	59.887.315,27		46.232.925,22
2. Bauvorbereitungskosten	729.018,41		86.230,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	8.912.273,55		19.419.946,18
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	5.379.373,82		0,00
5. Unfertige Leistungen	86.342.290,93		82.127.335,69
6. Andere Vorräte	1.118.152,74		1.152.528,84
7. Geleistete Anzahlungen	3.502.468,40		3.898.421,11
		165.870.893,12	152.917.387,04
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	2.379.754,50		1.975.602,37
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.033.357,60		25.237,39
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	947.342,14		610.935,28
4. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	97.584.111,09		115.902.073,60
5. Sonstige Vermögensgegenstände	2.144.520,03		10.695.881,90
		104.089.085,36	129.209.730,54
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		161.182.877,73	61.425.184,61
		431.142.856,21	343.552.302,19
C. Rechnungsabgrenzungsposten		1.717.399,96	966.858,00
		2.492.972.806,13	2.245.526.634,68

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		127.430.070,00	119.965.553,00
II. Kapitalrücklage		392.821.008,48	200.285.525,48
III. Gewinnrücklage			
1. Satzungsmäßige Rücklage	60.000.000,00		60.000.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	200.469.270,65		200.469.270,65
3. Andere Gewinnrücklagen	223.466.327,32		191.287.261,47
		483.935.597,97	451.756.532,12
IV. Jahresüberschuss		40.825.951,15	33.928.070,17
		1.045.012.627,60	805.935.680,77
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	6.210.937,00		6.088.782,00
2. Steuerrückstellungen	1.771.829,98		6.347.193,38
3. Sonstige Rückstellungen	19.269.877,41		18.482.881,08
		27.252.644,39	30.918.856,46
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	834.856.344,71		875.495.938,12
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	379.170.858,33		328.500.641,55
3. Erhaltene Anzahlungen	105.504.780,37		112.339.785,71
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.401.509,91		6.314.756,36
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20.442.122,74		17.749.675,86
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	56.571.711,29		53.398.808,22
7. Sonstige Verbindlichkeiten	1.680.485,88		1.408.831,62
		1.405.627.813,23	1.395.208.437,44
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		15.079.720,91	13.463.660,01
		2.492.972.806,13	2.245.526.634,68

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) Aus der Hausbewirtschaftung	295.422.767,52		280.556.780,60
b) Aus Verkauf von Grundstücken	43.396.459,50		11.825.188,00
c) Aus Betreuungstätigkeit	26.130.656,64		24.462.809,62
d) Aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.934.521,92		2.197.565,86
		366.884.405,58	319.042.344,08
2. Verminderung (Vj: Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-5.276.971,49	15.634.230,95
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		7.169.107,29	9.238.905,20
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.402.370,50	1.405.587,37
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	150.637.414,85		146.090.581,66
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	12.203.965,10		13.767.788,89
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	393.240,40		450.640,18
		163.234.620,35	160.309.010,73
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	51.551.641,33		46.556.244,06
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	12.386.712,32		11.247.456,31
		63.938.353,65	57.803.700,37
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		52.447.874,90	47.411.615,94
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		25.949.506,61	26.414.837,75
9. Erträge aus Beteiligungen		1.029.696,86	946.807,59
10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		0,00	1.572.243,27
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		2.678,04	4.478,11
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		832.466,24	886.745,77
13. Aufwendungen aus Verlustübernahmen		293.750,83	0,00
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		23.580.972,91	22.886.574,45
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.668.740,48	-82.147,79
16. Ergebnis nach Steuern		40.929.933,29	33.987.750,89
17. Sonstige Steuern		103.982,14	59.680,72
18. Jahresüberschuss		40.825.951,15	33.928.070,17

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

ALLGEMEINE ANGABEN

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

Der Jahresabschluss per 31. Dezember 2020 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 2020.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Bewertungs- und Bilanzierungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr bis auf folgende Änderung unverändert:

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

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 Konzern-Wirtschaftsplanung 2021 bis 2025, die einen deutlichen Anstieg der Investitionen zum Ausbau des Wohnungsbestands auf bis zu 65.347 Wohneinheiten bis 2025 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 31,625%. 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 2,3% (Vorjahr 2,71%) sowie für die Ermittlung des Unterschiedsbetrages gemäß § 253 Abs. 6 HGB ein Rechnungszins von 1,60% (Vorjahr 1,96%) 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 1,60% (Vorjahr 1,97%) 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 0,45% (i.V. 0,58%) 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 1,60% 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 1,06% und unter Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Heubeck-Richttafeln 2018 G).

Die Bewertung der Rückstellungen für Sabbatjahr erfolgte unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 0,45% 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 2020

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2020 EUR
	01.01.2020 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	8.330.854,18	108.939,34	0,00	0,00	8.439.793,52
	8.330.854,18	108.939,34	0,00	0,00	8.439.793,52
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.151.466.397,76	74.452.819,01	4.361.382,60	206.520.041,91	2.428.077.876,08
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	131.746.019,53	855.555,75	0,00	(984.691,81)	131.616.883,47
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	22.953.051,26	8.622.200,93	20.423,30	(5.223.176,06)	26.331.652,83
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	10.012.636,58	0,00	0,00	(8.964.724,03)	1.047.912,55
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.390.470,83	20.694,94	1.135.067,17		276.098,60
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.041.544,23	1.536.908,08	154.467,42	0,00	11.423.984,89
7. Anlagen im Bau	65.923.529,20	55.010.482,76	0,00	(34.656.057,51)	86.277.954,45
8. Bauvorbereitungskosten	2.641.632,61	9.847.158,12	0,00	20.291,85	12.509.082,58
9. Geleistete Anzahlungen	342.789.972,07	77.056.885,25	0,00	(170.614.558,81)	249.232.298,51
	2.738.965.254,07	227.402.704,84	5.671.340,49	(13.902.874,46)	2.946.793.743,96
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	125.780.214,82	0,00	2.000,00	0,00	125.778.214,82
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	99.401,23	0,00	2.275,41	0,00	97.125,82
	157.983.321,29	0,00	4.275,41	0,00	157.979.045,88
	2.905.279.429,54	227.511.644,18	5.675.615,90	(13.902.874,46)¹⁾	3.113.212.583,36

¹⁾ Umbuchung ins Umlaufvermögen

	kumulierte Abschreibungen			Restbuchwerte		
	01.01.2020 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR	
	7.500.476,18	310.764,34	0,00	7.811.240,52	628.553,00	830.378,00
	7.500.476,18	310.764,34	0,00	7.811.240,52	628.553,00	830.378,00
	968.163.088,55	47.077.007,42	2.576.098,96	1.012.663.997,01	1.415.413.879,07	1.183.303.309,21
	18.996.436,79	3.343.951,12	0,00	22.340.387,91	109.276.495,56	112.749.582,74
	0,00	0,00	0,00	0,00	26.331.652,83	22.953.051,26
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.047.912,55	10.012.636,58
	854.395,83	78.790,94	889.230,17	43.956,60	232.142,00	536.075,00
	7.031.969,23	1.292.786,08	154.467,42	8.170.287,89	3.253.697,00	3.009.575,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	86.277.954,45	65.923.529,20
	0,00	0,00	0,00	0,00	12.509.082,58	2.641.632,61
	0,00	344.575,00	0,00	344.575,00	248.887.723,51	342.789.972,07
	995.045.890,40	52.137.110,56	3.619.796,55	1.043.563.204,41	1.903.230.539,55	1.743.919.363,67
	0,00	0,00	0,00	0,00	125.778.214,82	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	97.125,82	99.401,23
	1.725.588,47	0,00	0,00	1.725.588,47	156.253.457,41	156.257.732,82
	1.004.271.955,05	52.447.874,90	3.619.796,55	1.053.100.033,40	2.060.112.549,96	1.901.007.474,49

In den Herstellungskosten der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten sind im Geschäftsjahr 2020 einbezogene Zinsen für Fremdkapital in Höhe von 164 TEUR berücksichtigt.

FINANZANLAGEN

Der Anteilsbesitz stellt sich wie folgt dar:

Gesellschaft	Beteiligungs-	Höhe des	Eigenkapital	Jahresergebnis
	quote	Stammkapitals	31.12.2020	2020
	%	TEUR	TEUR	TEUR
NH ProjektStadt GmbH, Frankfurt am Main ²⁾	100,00	200	36.300	0
Bauland-Offensive Hessen GmbH, Frankfurt am Main	99,00	200	141	11
WOHNSTADT				
Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel ¹⁾	88,95	36.723	125.768	15.995
Garagen- Bau- und Betriebs GmbH, Frankfurt am Main	60,00	26	6.000	-141
Wohnungsgesellschaft Dietzenbach mbH, Dietzenbach ³⁾	33,33	5.132	3.967	72

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

²⁾ Der im Geschäftsjahr 2020 angefallene Verlust in Höhe von 293.750,83 EUR wurde gemäß Ergebnisabführungsvertrag von der NH übernommen.

³⁾ Stand vom 31.12.2019

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 86,1 Mio. EUR (i.V. 82,1 Mio. EUR).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

ANGABEN ZU FORDERUNGEN UND SONSTIGEN VERMÖGENSGEGENSTÄNDEN 2020

	Bilanzausweis	davon		
		Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	gegen	gegen
			Gesellschafter	Unternehmen mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht
EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	947.342,14 (610.935,28)	0,00 (0,00)	493.941,45 (610.935,28)	0,00 (0,00)
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	97.584.111,09 (115.902.073,60)	78.188.687,38 (84.999.494,31)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	2.144.520,03 (10.695.881,90)	321.320,45 (750.900,37)	0,00 (0,00)	26.929,98 (26.404,91)
	100.675.973,26 (127.208.890,78)	78.510.007,83 (85.750.394,68)	493.941,45 (610.935,28)	26.929,98 (26.404,91)

Die Forderungen aus Betreuungstätigkeit beinhalten wie im Vorjahr ausschließlich Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von 494 TEUR (i.V. 611 TEUR).

Alle übrigen Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen debitorische Kreditoren in Höhe von 550 TEUR, geleistete Kautionen von 160 TEUR (i.V. 568 TEUR) für Baustelleneinrichtung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sowie eine Schadenersatzforderung aus der Rückabwicklung eines schlüsselfertigen Ankaufs in Offenbach in Höhe von 310 TEUR.

PASSIVSEITE

EIGENKAPITAL

Mit Beschluss vom 2. Dezember 2020 sowie Anpassung des Gesellschaftsvertrages vom 21. Dezember 2020 wurde das **gezeichnete Kapital** um 7.464 TEUR erhöht.

RÜCKLAGEN

Kapitalrücklage

Mit Wirkung des Beschlusses der 35. Gesellschafterversammlung vom 2. Dezember 2020 erfolgten im Rahmen der beschlossenen Kapitalerhöhung zum 18. Dezember 2020 Einzahlungen der Gesellschafter in Höhe von 192,5 Mio. EUR in die Kapitalrücklage.

Gewinnrücklagen

Mit Wirkung des Beschlusses der 34. Sitzung der Gesellschafterversammlung vom 17. Juni 2020 sind 1,7 Mio. EUR des Jahresüberschusses 2019 an die Gesellschafter ausgeschüttet worden. Die verbleibenden 32,2 Mio. EUR sind in die andere Rücklage eingestellt worden.

RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Rückstellungspflichtige Pensionsverpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von 6.211 TEUR (Vorjahr 6.089 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 566,6 TEUR (Vorjahr 585,2 TEUR). Dieser Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs.6 Satz 2 HGB n. F. ausschüttungsgesperrt.

Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen umfassen Rückstellungen für die laufende Geschäftstätigkeit der Jahre 2019 und 2020.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten vor allem Rückstellungen für Personalkosten aus rückständigem Urlaub sowie aus Mehrarbeit von 2,5 Mio. EUR (i.V. 2,3 Mio. EUR), unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung nach § 249 HGB von 3,2 Mio. EUR (i.V. 5,4 Mio. EUR), Rückstellungen aus Gewährleistungen von 1,6 Mio. EUR (i.V. 1,4 Mio. EUR), Altersteilzeit von 2,3 Mio. EUR (i.V. 2,7 Mio. EUR), Rückstellungen für noch anfallende Baukosten von 1,5 Mio. EUR (i.V. 0,9 Mio. EUR), aufgrund der Corona-Pandemie zu erwartende Drohverluste aus der Anmietung von Geschäftsräumen von 0,5 Mio. EUR und Rückstellungen für ausstehende Rechnungen für in 2020 erbrachte Leistungen von 4,7 Mio. EUR (i.V. 2,8 Mio. EUR).

VERBINDLICHKEITEN

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

FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN UND DEREN SICHERUNG

	Bilanzausweis	Restlaufzeit			davon
		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	davon mehr als fünf Jahre	durch Grundpfandrechte gesichert
	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	834.856.344,71 (875.495.938,12)	40.612.000,98 (41.847.565,44)	794.244.343,73 (833.648.372,68)	640.603.335,80 (677.318.409,36)	691.935.971,79 (713.297.510,65)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	379.170.858,33 (328.500.641,55)	5.203.900,90 (4.455.427,54)	373.966.957,43 (324.045.214,01)	356.610.940,81 (310.007.288,65)	146.008.474,77 (113.591.232,47)
	1.214.027.203,04 (1.203.996.579,67)	45.815.901,88 (46.302.992,98)	1.168.211.301,16 (1.157.693.586,69)	997.214.276,61 (987.325.698,01)	837.944.446,56 (826.888.743,12)

MITZUGEHÖRIGKEIT ZU ANDEREN POSTEN

	Bilanzausweis	davon	
		gegenüber Gesellschaftern	gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	834.856.344,71 (875.495.938,12)	117.309.161,37 (87.834.126,38)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	379.170.858,33 (328.500.641,55)	48.235.605,86 (65.829.116,71)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20.442.122,74 (17.749.675,86)	162.237,53 (7.618,12)	0,00 (486,97)
	1.234.469.325,78 (1.221.746.255,53)	165.707.004,76 (153.670.861,21)	0,00 (486,97)

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen im Wesentlichen Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 97 Mio. EUR sowie Anzahlungen für Verkaufsgrundstücke aus Eigentumsmaßnahmen in Höhe von 8,3 Mio. EUR und haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** betreffen mit 7,4 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 162.237,53 EUR (i.V. 7.618,12 EUR). Sämtliche Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

In den **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** von insgesamt 56,6 Mio. EUR ist eine Verbindlichkeit aus Cash-Pooling gegenüber der Garagenbau GmbH in Höhe von 5,6 Mio. EUR (i.V. 5,7 Mio. EUR) enthalten, sowie eine Verbindlichkeit aus Cash-Pooling gegenüber dem Tochterunternehmen NH ProjektStadt GmbH in Höhe von 50,6 Mio. EUR (i.V. 46,7 Mio. EUR). Sämtliche Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Von den **sonstigen Verbindlichkeiten** bestehen 1.063.862,18 EUR (i.V. 1.208.567,43 EUR) aus Steuern sowie 132.417,00 EUR (i.V. 75.446,37 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 86,3 Mio. EUR (i.V. 82,0 Mio. EUR) Erlöse aus Heiz- und Betriebskostenumlagen. Die Umsatzerlöse aus Grundmieten haben sich um 11,4 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 9,2 Mio. EUR daraus verbleiben Buchgewinne in Höhe von 7,4 Mio. EUR. (i.V. 9,6 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 22,3 Mio. EUR (i.V. 20,1 Mio. EUR). Aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der NH ProjektStadt GmbH ergeben sich Umsatzerlöse von 0,4 Mio. EUR (i.V. 0,7 Mio. EUR).

Die **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen** umfassen neben den Erlösen aus Photovoltaikanlagen (54 TEUR, i.V. 91 TEUR) auch Erlöse aus Pachtverträgen (22 TEUR, i.V. 49 TEUR), Erbbauzinsen (170 TEUR, i.V. 165 TEUR) und Provisionen für Funktechnik und Zigarettenautomaten (77 TEUR, i.V. 86 TEUR). Die Gesellschaft erhält von der MET ein Nutzungsentgelt für die Netznutzung der Breitbandkabelnetze (1,6 Mio. EUR, i.V. 1,8 Mio. EUR).

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeiten liegt im Bundesland Hessen.

Die **aktivierten Eigenleistungen** setzen sich aus eigenen Architekten- (5,8 Mio. EUR) und kaufmännischen Verwaltungsleistungen (1,4 Mio. EUR) zusammen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** betreffen im Wesentlichen periodenfremde Aufwandsberichtigungen und Kostenerstattungen in Höhe von 0,2 Mio. EUR, periodenfremde Erträge aus dem Eingang von bereits abgeschriebenen Forderungen von 0,1 Mio. EUR, Versicherungsentschädigungen von 0,3 Mio. EUR, Teilschulderlasse von 0,5 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 8.050.174,58 EUR (i.V. 7.840.446,23 EUR) enthalten.

Der **Personalaufwand** enthält Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 2.886.553,65 EUR (i.V. 2.830.960,55 EUR).

Die **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen** in Höhe von 52,5 Mio. EUR beinhalten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 0,6 Mio. EUR auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten im Wesentlichen Raumkosten von 3,6 Mio. EUR, Kosten der Datenverarbeitung von 2,4 Mio. EUR, Kosten von Systemberatung und Seminaren von 2,9 Mio. EUR, Abschreibungen auf Mietforderungen von 1,5 Mio. EUR, Werbungskosten von 1,5 Mio. EUR, Dienste Dritter von 3,9 Mio. EUR sowie periodenfremde Aufwendungen von 0,2 Mio. EUR.

In den **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** sind 627.487,44 EUR (i.V. 659.236,27 EUR) Zinsen aus Anlagen bei verbundenen Unternehmen enthalten.

In den **Zinsen und sonstigen Aufwendungen** sind Aufwendungen für die Aufzinsung von Pensionsrückstellungen mit 509.577,00 EUR (i.V. 598.828,00 EUR) enthalten.

Die **Aufwendungen aus der Verlustübernahme** betreffen die Übernahme des Jahresfehlbetrages 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 31.12.2020: 18.248.769,27 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 448,1 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:

	31.12.2020	31.12.2019
	Mio. EUR	Mio. EUR
Fälligkeit bis ein Jahr	161,5	87,3
Fälligkeit mehr als ein Jahr	286,6	208,2
davon Fälligkeit mehr als fünf Jahre	114,6	4,4
Summe	448,1	295,5

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.

TREUHANDVERMÖGEN

Die Gesellschaft ist als Sanierungs- und Entwicklungsträger bestätigt (§§ 158, 167 Baugesetzbuch). Die von den Städten und Gemeinden übertragenen Aufgaben erfüllt sie als deren Treuhänder. Außerdem wird für eine Stadt im Rahmen einer kaufmännischen Projektabwicklung ein Treuhandvermögen geführt. Die bis zum 31. Dezember 2020 durchgeführten Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen umfassen einschließlich der Treuhandvermögen bzw. -verbindlichkeiten noch abzurechnende Einnahmen und Verwendungen von insgesamt 221.549.621,41 EUR (i.V. 216.028.443,49 EUR). Die per 31. Dezember 2020 nicht verwendeten Mittel betragen 4.640.932,68 EUR (i.V. 7.717.233,58 EUR).

MIETKAUTIONEN

Von Mietern geleistete Mietkautionen von 37,1 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 1. Januar 2006 einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH geschlossen. Daraus resultieren **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** mit 22,3 Mio. EUR (i.V. 20,1 Mio. EUR). Aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der NH ProjektStadt GmbH ergeben sich Umsatzerlöse von 0,4 Mio. EUR (i.V. 0,7 Mio. EUR).

Des Weiteren bestehen vier 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 767 (i.V. 734) zuzüglich 23 (i.V. 20) Auszubildenden; die Zahl der nebenamtlichen Hauswarte betrug 6 (i.V. 6). Von den 767 Beschäftigten entfallen auf Angestellte 664 sowie auf gewerbliche Arbeitnehmer 103.

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

TAREK AL-WAZIR

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

PETER FELDMANN

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

JENS BERSCH

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

ULRICH BAIER

Stadtverordneter, Stadt Frankfurt am Main, Stadt Frankfurt am Main

OLIVER BALTES

Leiter Fachbereich ERP-Systeme, Nassauische Heimstätte, Arbeitnehmervertreter

DAGMAR BRINKMANN

Ministerialrätin, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden, Land Hessen

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

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

HILDEGARD FÖRSTER-HELDMANN

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden, Land Hessen

DR. CHRISTIAN HERMANN (bis 1. Januar 2020)

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

GÜNTHER HERMANN (seit 21. April 2020)

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

HEIKO KASSECKERT

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden, Land Hessen

HERMANN-JOSEF KLÜBER (seit 21. Januar 2020)

Regierungspräsident, Regierungspräsidium Kassel, Land Hessen

WOLFGANG KOBERG

Leiter Servicecenter Frankfurt 1, Nassauische Heimstätte, Arbeitnehmervertreter

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 1. November 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: IT, Projekte und Innovation (ab 1. Februar 2020)

Finanzen und Rechnungswesen, Immobilienservices, Personal und Recht, Konzernservices

Kompetenzcenter: Organisation, Nachhaltigkeitsmanagement (ab 1. Januar 2020),

Portfolio- und Mietenmanagement

Krisenstab (ab 1. Juli 2020), Referenten des leitenden Geschäftsführers

Dr. Constantin Westphal, Geschäftsführer

Regionalcenter Frankfurt, Regionalcenter Kassel, Regionalcenter Offenbach, Regionalcenter Wiesbaden

Unternehmensbereich: Akquisition; Projektentwicklung & Vertrieb

Kompetenzcenter: Sozialmanagement und Marketing,

Zentrale Services Immobilienmanagement (ab 1. Mai 2020)

Stabsbereich: Koordination Immobilienmanagement,

Referent des Geschäftsführers Immobilienmanagement

Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin

Unternehmensbereiche: Modernisierung / Großinstandhaltung, Neubau, Stadtentwicklung

Kompetenzcenter: Einkauf und Vertragsmanagement

Stabsbereich: Technisches Qualitätsmanagement

GESAMTBEZÜGE DES AUFSICHTSRATES, DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND FRÜHERER ORGANMITGLIEDER

Die Bezüge des Aufsichtsrates betragen 24.169,08 EUR.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung bei der Gesellschaft betragen 896.819,45 EUR.

Für ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene sind im Geschäftsjahr 2020 Aufwendungen in Höhe von 440.763,95 EUR angefallen. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene betragen 5,1 Mio. EUR (i.V. 5,0 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.

ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Jahres 2020 in Höhe von 40.825.951,15 EUR wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4% an das dividendenberechtigte Stammkapital am 7. Juli 2021	5.097.202,80 EUR
Abzüglich der nachstehend aufgeführten Gewinnanteile, die auf die nachfolgenden Gesellschafter entfallen würden * (gem. § 15 Abs. 5 Satzung):	3.585.432,88 EUR*
davon Land Hessen	3.131.272,44 EUR **
davon Stadt Frankfurt am Main	448.000,00 EUR
davon Stadt Langen	3.234,40 EUR
davon Stadt Oberursel (Taunus)	1.254,24 EUR
davon Wetteraukreis	781,28 EUR
davon Landkreis Limburg-Weilburg	405,60 EUR
davon Stadt Bad Homburg	235,32 EUR
davon Stadt Neu-Isenburg	208,00 EUR
davon Stadt Hofheim	41,60 EUR
Ausschüttung eine Dividende am 7. Juli 2021	1.511.769,92 EUR
Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	3.720.000,00 EUR
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	35.594.181,23 EUR
	40.825.951,15 EUR

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

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

Frankfurt am Main, den 12. April 2021

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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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, 21. April 2021

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 2020 kam der Aufsichtsrat zu drei Sitzungen und sechs Ausschusssitzungen zusammen. Außerdem wurden zwei Gesellschafterversammlungen durchgeführt und zwei Beschlussfassungen, der genannten Gremien, erfolgten im schriftlichen Verfahren.

Herr Oberbürgermeister Peter Feldmann hat an zwei von drei Sitzungen nicht teilgenommen.

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

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

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

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2020 geleistete Arbeit.

gez. Staatsminister Al-Wazir
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Frankfurt am Main, den 30.06.2021

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

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 58.599 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 2020: CORONA FÜHRT ZU REZESSION

Die Corona-Pandemie hat die Weltwirtschaft im ersten Halbjahr 2020 in eine tiefe Rezession gestürzt. Auf die Ausbreitung des Virus reagierten Staaten weltweit mit einer Vielzahl von Eindämmungsmaßnahmen. Staaten und Zentralbanken wirken dem wirtschaftlichen Einbruch zudem mit umfangreichen geld- und fiskalpolitischen Maßnahmen entgegen. Ein wichtiges Element zur Stabilisierung der Einkommen ist die Kurzarbeit. Darüber hinaus unterstützt die Fiskalpolitik die wirtschaftliche Erholung durch diskretionäre nachfrageseitige Impulse. Bei einer nochmaligen Verschärfung des Infektionsgeschehens und einem damit verbundenen umfassenden Lockdown könnte die wirtschaftliche Aktivität wie im Frühjahr 2020 erheblich in Mitleidenschaft gezogen werden. Deutliche Fortschritte bei der Behandlung oder die schnellere Einführung einer effektiven Impfung könnten die wirtschaftlichen Erholungsaussichten verbessern.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2020/2021 Seite 11 ff.)

EURO-RAUM: BIP STARK EINGEBROCHEN

Die Corona-Pandemie und die damit verbundenen Eindämmungsmaßnahmen haben auch den Euro-Raum im ersten Halbjahr 2020 in eine tiefe Rezession gestürzt und Teile der Wirtschaft im Frühjahr zeitweise nahezu vollständig zum Erliegen gebracht. Das BIP ist in der ersten Jahreshälfte 2020 stark eingebrochen. Der Rückgang im 2. Quartal fiel mit 11,8% nochmals deutlich größer aus als im 1. Quartal, in dem das BIP bereits um 3,7% gegenüber dem Vorquartal zurückgegangen war. Der Rückgang der Wirtschaftsleistung verlief deutlich schneller als während der Finanzkrise 2008 und betraf die Industrie ebenso wie den Dienstleistungsbereich.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2020/2021 Seite 29)

Für das laufende Jahr erwartet der Sachverständigenrat im Euro-Raum einen Rückgang des BIP um 7,0%. Besonders stark dürfte die Wirtschaftsleistung in Frankreich, Italien und Spanien zurückgehen. Im kommenden Jahr dürfte das BIP dann mit einer Rate von 4,9% wieder deutlich wachsen.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2020/2021 Seite 37)

DEUTSCHE VOLKSWIRTSCHAFT: HISTORISCHER RÜCKGANG DES BIP UM 12%

Die Corona-Pandemie hat in Deutschland im ersten Halbjahr 2020 für einen historischen Rückgang des BIP um knapp 12% gesorgt. Über den Sommer setzte in vielen Wirtschaftsbereichen eine kräftige Erholung ein. Nachdem die Wirtschaft im 3. Quartal mit 8,2% außerordentlich stark gewachsen ist, verlief die Erholung im Herbst deutlich langsamer. Während die Dynamik in der Industrie weiter aufwärtsgerichtet ist, dürfte die Wirtschaftsaktivität in verschiedenen Dienstleistungsbereichen im Zuge des starken Wiederanstiegs der Infektionszahlen und der Ende Oktober beschlossenen Einschränkungen erneut zurückgehen. Dies betrifft insbesondere das Gastgewerbe, die Verkehrs- und Reisedienstleistungen sowie

den Bereich Kultur, Unterhaltung und Erholung. Gleichzeitig dürfte das zum Teil nochmals deutlich verschärfte Infektionsgeschehen in anderen Ländern die außenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen der deutschen Volkswirtschaft in den kommenden Monaten belasten.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2020/2021 Seite 39)

BINNENWIRTSCHAFT: VORKRISENNIVEAU WIRD FRÜHESTENS ANFANG 2022 ERREICHT

Der Sachverständigenrat erwartet für 2020 einen Rückgang der Wirtschaftsleistung um 5,1%. Ein Abklingen der zweiten Welle vorausgesetzt, sollte es im Frühjahr zu einer Erholung kommen, ohne die außerordentlich hohe Wachstumsrate des 3. Quartals 2020 zu erreichen. Das BIP dürfte 2021 mit einer Rate von 3,7% wachsen. Das Vorkrisenniveau wird frühestens Anfang 2022 erreicht. In verschiedenen Wirtschaftsbereichen ist mit einer Normalisierung erst nach Überwinden der Pandemie zu rechnen. Der Sachverständigenrat geht davon aus, dass es durch die Einschränkungen gelingt, das Infektionsgeschehen weitgehend unter Kontrolle zu halten. Sollte es zu massiven Einschränkungen der Wirtschaftsaktivität ähnlich denjenigen im Frühjahr kommen, ist mit einem stärkeren Rückgang der Wirtschaftsleistung zu rechnen. Das BIP könnte im kommenden Jahr um einiges niedriger ausfallen als in der Prognose erwartet.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2020/2021 Seite 39)

ARBEITSLOSIGKEIT: LEICHTER ANSTIEG IN 2020

Laut Sachverständigenrat geht die Erwerbstätigkeit im Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr um rund 420.000 Personen zurück, 2021 steigt sie wieder. Voraussetzung: Die Einschränkungen zur Eindämmung des Infektionsgeschehens müssen nicht wesentlich verlängert werden. Um Beschäftigungsverluste zu vermeiden, haben viele Unternehmen neben Kurzarbeit zusätzliche Maßnahmen ergriffen, wie den Abbau von Arbeitszeitkonten oder Sonderurlaub. Die Bruttolöhne und -gehälter dürften im laufenden Jahr um rund 1,8% sinken. Im nächsten Jahr ist davon auszugehen, dass die Effektivlöhne marginal steigen.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2020/2021 Seite 61 ff.)

Quelle:

„Den Strukturwandel meistern“. Jahresgutachten 2020/2021 des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der Wohnungsmarkt in Deutschland wächst weiter, auch wenn der Bedarf an Wohnungen, vor allem in Ballungsräumen, noch nicht gedeckt wird. Die Corona-Pandemie hat der Wohnungs- und Mietmarkt bisher, auch dank staatlicher Unterstützung, unbeschadet überstanden – ob dies auch 2021 so bleibt, ist ungewiss.

(Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Herbstgutachten des Rates der Immobilienweisen, Seite 8)

Deutschlands Bevölkerung wuchs 2019 wie auch in den Jahren zuvor weiter. Ausschlaggebend dafür war die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2019 betrug der Wanderungsgewinn fast 327.000 Personen. Vom Bevölkerungswachstum profitierten jedoch nicht alle Regionen gleichermaßen. Rund 30% der Kreise und kreisfreien Städte haben zwischen 2010 und 2019 sogar an Einwohnern verloren. Dünnbesiedelte Landkreise abseits der Zentren schrumpften, während die 67 kreisfreien Großstädte zwischen 2010 und 2019 um insgesamt 1,7 Millionen Einwohner gewachsen sind

(Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021, Seite 8)

UMLAND DER BALLUNGSZENTREN GERÄT IN DEN FOKUS

Damit haben sich die Wohnungsmärkte in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten neun Jahren verändert: eine weitgehend ausgeglichene Marktsituation entwickelte sich zu einer angespannten. Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuziehender in die Ballungszentren werden immer knapper. Wohnungssuchende vergrößern ihren Radius vermehrt auf das Umland – sei es, weil sie dazu aufgrund der aktuellen Marktsituation gezwungen sind, oder sie sich wegen des Wunsches nach einem Eigenheim mit Garten bewusst dafür entscheiden. Gerade für Familien mit Kindern gewinnt das Ideal vom Wohnen jenseits der großen Metropolen offenbar wieder an Bedeutung.

(Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021, Seite 8)

ES WIRD MEHR GEBAUT, ABER IMMER NOCH ZU WENIG

Die Unternehmen des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft GdW investieren 2019 mit knapp 17,9 Milliarden Euro 6% mehr als 2018, mit rund 8 Milliarden Euro erreichten die Neubauinvestitionen sogar

ein Rekordhoch. Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen laut GdW 2019 um 4% an und damit deutlich stärker als im Vorjahr. Auch die Zahl der fertiggestellten Wohnungen stieg 2019 deutlich auf 293.000 Wohnungen, das ist im Vergleich zum Vorjahr ein Plus von 11%. Insgesamt standen 146.000 der 2019 neu gebauten Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung, also die Hälfte des Neubaus. Trotz bislang steigender Bautätigkeit wird immer noch zu wenig gebaut, nämlich nur rund 92% der aus Sicht des GdW benötigten 320.000 Wohnungen pro Jahr. Bei den geförderten Mietwohnungen wurden 2019 sogar nur 32% des Bedarfs gedeckt. Hier sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2019 im Vergleich zum Vorjahr leicht.

(Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021, Seite 7)

MIETEN STABIL, KOSTENFAKTOR ENERGIE

Laut GdW stiegen die Mieten im Bestand 2019 bundesweit im Mittel um 1,4% und lagen damit auf der Höhe 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 4,2% auf durchschnittlich 8,76 EUR/m², die Entwicklung verlief jedoch nicht mehr so dynamisch wie in den Vorjahren.

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 72% gestiegen, Strompreise sogar um 123%. Im Gegensatz dazu stiegen die Nettokaltmieten im gleichen Zeitraum nur um 28 Prozent und liegen damit unter der Inflationsrate von 33 Prozent im Vergleichszeitraum.

(Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021, Seite 9)

CORONA-PANDEMIE ALS EINSCHNITT

Seit Anfang 2020 steht auch die Wohnungswirtschaft in der Bundesrepublik unter dem Eindruck der Corona-Pandemie. Bemerkbar machen sich die Folgen der Covid-19-Pandemie laut GdW bereits bei den Bevölkerungszahlen. Aufgrund der Pandemie scheint das bisherige Bevölkerungswachstum gestoppt, vor allem aufgrund der ausbleibenden Zuwanderung aus dem Ausland. So nahm im ersten Halbjahr 2020 die Bevölkerungszahl sogar leicht ab.

(Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021, Seite 8)

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

(Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Herbstgutachten des Rates der Immobilienweisen, Seite 8)

AUSBLICK DURCH UNSICHERHEIT GEPRÄGT

Der Umfang der Auswirkungen der Coronakrise ist, auch aufgrund der unsicheren Entwicklung der Pandemie, noch nicht absehbar. In Abhängigkeit von der Zahl der weiteren Lockdowns und wirtschaftlichen Abwärtstendenzen dürften laut Herbstgutachten der Immobilienweisen die finanziellen Reserven der Privathaushalte aufgezehrt sein. Die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungsangeboten könnte dann steigen. Auch die Wohnlagepräferenzen könnten sich durch die Auswirkungen der Pandemie noch weiter verändern. Die Erfahrungen mit digitalen Lösungen und mobilem Arbeiten während des Lockdowns dürften den Wunsch nach mehr Wohnfläche, nach Wohneigentum oder nach Wohnen im Grünen stärken. Auch Pendeldistanzen könnten somit immer mehr an Bedeutung verlieren. Dadurch würde das Umland der Städte, aber auch ländliche Räume in wirtschaftsstarken Regionen bei der Wohnortwahl weiter an Attraktivität gewinnen und Reurbanisierungsprozesse sogar abgeschwächt oder umgekehrt werden.

(Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Herbstgutachten des Rates der Immobilienweisen, Seite 9)

Die nächsten Jahre werden daher nicht nur In Hinblick auf die Corona-Pandemie für den Wohnungsmarkt von Bedeutung sein. GdW-Präsident Axel Gedaschko schreibt im Vorwort zu den „Wohnwirtschaftlichen Daten und Trends 2020/2021“: „Mit dem Beginn der Zwanzigerjahre dieses 21. Jahrhunderts stehen wir nicht nur angesichts der Coronakrise vor nie dagewesenen Herausforderungen: Es gilt, den Klimawandel zu meistern, die Gesellschaft in allen Lebensbereichen fit für das digitale Zeitalter zu machen und dabei die soziale Gerechtigkeit zu wahren.“

(Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021, Seite 5)

Quellen:

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

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

GESCHÄFTSVERLAUF IN DEN EINZELNEN SPARTEN

WOHNUNGSVERWALTUNG

Schwerpunkt unserer Tätigkeit im Berichtsjahr war die Bewirtschaftung der 17.892 (Vorjahr 18.150) eigenen Verwaltungseinheiten, davon 15.737 Wohnungen. Die Tätigkeit der WOHNSTADT erstreckt sich fast ausschließlich auf die Regionen Nord- und Osthessen.

Weiterhin gingen in 2020 Nutzen und Lasten für rd. 1.000 Wohneinheiten im Lahn-Dill Kreis auf die Muttergesellschaft der WOHNSTADT, die Nassauische Heimstätte über, welche von der WOHNSTADT verwaltet werden.

Die durchschnittliche Fluktuationsquote von 6,6% (Vorjahr 7,6%) hat sich in 2020 leicht gesunken.

Die Wohnungsbestände der 50er und 60er Jahre erfordern weiterhin hohe Bestandsinvestitionen. Im Berichtsjahr wurden 17,9 Mio. EUR für nicht mietwirksame und mietwirksame Instandhaltungsmaßnahmen aufgewandt, davon Fremdkosten in Höhe von 17,7 Mio. EUR. In aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen wurden darüber hinaus 5,9 Mio. EUR investiert. Dies waren zusammen 22,75 EUR pro qm Wohnfläche.

Im Leistungsbereich Verwaltung für Dritte betreut das Unternehmen 134 Wohnungen mit technischen und kaufmännischen Verwaltungsleistungen.

PORTFOLIOENTWICKLUNG

Im Rahmen der Portfolioentwicklung wurden in 2020 veräußert:

Einzelverkäufe	22 Wohnungen
Blockverkäufe	335 Wohnungen
	357 Wohnungen

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 Ende des Jahres 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.

NEUBAUTÄTIGKEIT – ANLAGEVERMÖGEN

Im Berichtsjahr wurde mit dem Bau von 80 Mietwohnungen und 3 Gewerbeeinheiten für den eigenen Bestand begonnen.

Die kalkulierten Herstellungskosten für diese Investitionen belaufen sich auf rd. 20,0 Mio. EUR.

Die Mietansätze für die Wohnungen liegen voraussichtlich zwischen 6,50 und 9,90 EUR pro qm Wohnfläche. Für die Gewerbeeinheiten liegt der Mietansatz bei 9,80 EUR pro qm Gewerbefläche.

NEUBAUTÄTIGKEIT – UMLAUFVERMÖGEN

Mittelfristig ist die Veräußerung im Einzelvertrieb von ca. 80 Eigentumswohnungen in Kassel geplant. Ein erstes Projekt mit ca. 45 Wohnungen befindet sich derzeit in der Planung.

STADTENTWICKLUNG

Die WOHNSTADT ist treuhänderisch oder beratend an den Standorten Kassel und Weimar in 73 Städten und Gemeinden tätig. Das Auftragsvolumen umfasst 106 (Vorjahr 100) Aufträge. Dazu zählen die

städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen, Maßnahmen in den Förderprogrammen „Sozialer Zusammenhalt“, „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ und „Lebendige Zentren“.

Für die von uns treuhänderisch durchgeführten Maßnahmen in allen Städtebauförderprogrammen und Entwicklungsmaßnahmen kamen im Geschäftsjahr 2020 Finanzierungsmittel von rd. 15,0 Mio. EUR (Vorjahr rd. 10,2 Mio. EUR) zur Verwendung.

VERMÖGENS-, FINANZ UND ERTRAGSLAGE DES UNTERNEHMENS

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2019 und 2020 wie folgt dar:

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 8,7 Mio. EUR vermindert. Auf der Aktivseite resultiert dieser Rückgang auf einem um 10,6 Mio. EUR gesunkenen Sachanlagevermögen. Die Veränderungen resultieren hier im Wesentlichen aus dem Rückgang der Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten in Höhe von 18,8 Mio. EUR, dem Rückgang der Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten in Höhe von 0,2 Mio. EUR, dem Rückgang von Grundstücken ohne Bauten und den technischen Anlagen von zusammen 0,2 Mio. EUR. Ein weiterer wesentlicher Rückgang ist bei den Bauvorbereitungskosten in Höhe von 1,3 Mio. EUR zu verzeichnen. Dem standen im Wesentlichen Zugänge bei den Anlagen im Bau mit 10,0 Mio. EUR entgegen.

Das Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten hat sich um 1,9 Mio. EUR erhöht, dabei wurde die Zunahme bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 3,1 Mio. EUR durch die Verminderung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte um 1,2 Mio. EUR kompensiert.

Auf der Passivseite haben sich im Wesentlichen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aufgrund von Darlehenstilgungen um 10,3 Mio. EUR und die Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen um 14,4 Mio. EUR reduziert. Weiterhin minderten sich die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern um 0,3 Mio. EUR. Die erhaltenen Anzahlungen reduzierten sich um 1,0 Mio. EUR. Diesen Rückgängen stehen Zugänge bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von 0,3 Mio. EUR entgegen. Der Jahresüberschuss in Höhe von 16,0 Mio. EUR konnte einen Teil der Rückgänge auf der Passivseite ausgleichen. Aufgrund der gesunkenen Bilanzsumme sowie der Tilgung von Darlehen hat sich die Eigenkapitalquote von 21,89% im Vorjahr auf 25,52% im aktuellen Jahr verbessert.

FINANZLAGE

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2020 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 0,6 Mio. EUR. Die sonstigen Rückstellungen erhöhten sich um 0,2 Mio. EUR.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG:

Der Liquiditätsbedarf hat sich im Geschäftsjahr um 10,8 Mio. EUR vermindert und ist in Höhe von 15,6 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 15,6 Mio. EUR (i.V. 28,3 Mio. EUR). Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit reichte im Berichtsjahr nicht aus, um die planmäßigen Tilgungsleistungen der Objekt- und Unternehmensfinanzierungsmittel von 12,2 Mio. EUR (i.V. 13,0 Mio. EUR) und die Zinszahlungen von 4,0 Mio. EUR (i.V. 5,0 Mio. EUR) zu bestreiten.

Die Investitionstätigkeit führte zu einem Mittelzufluss von insgesamt 5,0 Mio. EUR (i.V. 0,1 Mio. EUR). Dieser Cashflow ist geprägt von Einzahlungen aus dem Verkauf von Sachanlagen im Rahmen der

Portfolio-Entwicklung von 13,6 Mio. EUR (i.V. 19,5 Mio. EUR) und aus der Ergebnisabführung der MET von 5,9 Mio. EUR (i.V. 3,5 Mio. EUR). Denen stehen Investitionsausgaben in den Sachanlagen von 14,6 Mio. EUR gegenüber, davon für die Modernisierung des Wohnungsbestands von 5,9 Mio. EUR (i.V. 6,7 Mio. EUR).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit führte zu einem Mittelabfluss von 9,8 Mio. EUR (i.V. 25,2 Mio. EUR). Der Darlehensaufnahme von 12,7 Mio. EUR (i.V. 10,9 Mio. EUR) standen Tilgungen von Krediten in Höhe von 18,5 Mio. EUR (i.V. 31,2 Mio. EUR) gegenüber, davon 6,3 Mio. EUR (i.V. 18,2 Mio. EUR) für außerplanmäßige Tilgungen sowie gezahlte Zinsen von 4,0 Mio. EUR (i.V. 5,0 Mio. EUR.)

Die Finanzlage ist geordnet und die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

ERTRAGSLAGE

Der Jahresüberschuss des Jahres 2020 liegt mit 16,0 Mio. EUR um rd. 9,6 Mio. EUR über dem Planwert und 2,4 Mio. EUR über dem Vorjahr. Die Ursachen hierfür sind vielfältig und werden im Folgenden in den wesentlichen Punkten beschrieben.

Die Umsatzerlöse übersteigen den Planwert um rd. 6,3 Mio. EUR. Der Grund hierfür besteht in den portfoliostrategischen Verkäufen von Wohnbauten im Anlagevermögen, die die Planwerte um rd. 5,5 Mio. EUR übertroffen haben.

Die Umsätze liegen rd. 3,3 Mio. EUR unter dem Vorjahr, hauptsächlich aufgrund geringerer Umsatzerlöse aus portfoliostrategischen Abverkäufen (-4,2 Mio. EUR).

Die Erlöse aus Betreuungstätigkeit liegen 478 TEUR unter Plan. Dies resultiert aus geringerer Geschäftsbesorgung für die MET von rd. 232 TEUR, geringeren Erlösen von rd. 166 TEUR aus Geschäftsbesorgung für die BOH aufgrund weniger Machbarkeitsstudien als geplant sowie geringeren Erlösen von rd. 84 TEUR in der Stadtentwicklung.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen liegen mit 52,2 Mio. EUR auf dem Planwert. Der Aufwand für Verkaufsgrundstücke verzeichnet eine leichte Überschreitung aufgrund der Mehrverkäufe in Höhe von 248 TEUR, diese wurde unter anderem durch einen geringeren Instandhaltungsaufwand von 166 TEUR kompensiert.

Insgesamt sind die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen im Vergleich zum Vorjahr von 55,7 Mio. EUR um 3,5 Mio. EUR auf 52,2 Mio. EUR gesunken. Der Grund sind geringere Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (-3,8 Mio. EUR) aufgrund des geringeren Verkaufsvolumens.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen 0,87 Mio. EUR unter dem Plan, davon 0,44 Mio. EUR aufgrund Verschiebungen von Instandhaltungsmaßnahmen am Geschäftsgebäude.

Gegenüber Vorjahr sind die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 1,5 Mio. EUR von 21,4 Mio. EUR auf 22,9 Mio. EUR in 2020 angestiegen. Der Grund ist insbesondere der personelle und tarifbedingte Anstieg von Personalaufwendungen sowie ein Anstieg in Projektausgaben.

Aufgrund der gesunkenen Darlehen sanken auch die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen von 5,2 Mio. EUR im Vorjahr um 1,0 Mio. EUR auf 4,2 Mio. EUR. Gegenüber Plan konnten 658 TEUR Zinsen eingespart werden.

Aufgrund des positiven Ergebnisses in 2020 stieg die Körperschaftsteuer auf 361 TEUR und die Gewerbesteuer auf 236 TEUR an. Dies führt zu einer Planüberschreitung von rd. 598 TEUR in der Position Steuern vom Einkommen und vom Ertrag. Gegenüber Vorjahr stiegen die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag um 161 TEUR.

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

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

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

RISIKEN

Die Risiken in der Gesellschaft sind nach Relevanz absteigend gegliedert:

REGULATORISCHE UND RECHTLICHE RISIKEN

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

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

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

UMFELD- UND MARKTBEZOGENE RISIKEN

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

Investitionsrechnungen und Bewertungen unserer Bestände liegen Annahmen zugrunde, die sich abweichend von unserer derzeitigen Erwartung verändern können.

Im Zusammenhang mit Investitionsentscheidungen können Risiken entstehen. Zu diesen Risiken können zum Beispiel zu hohe Kaufpreise bzw. Baukosten, unerwartete Haftungsfälle sowie höhere Zinsaufwendungen gehören. Weiterhin könnten sich Immobilienportfolien oder einzelne Immobilien, die in Zukunft erworben werden, möglicherweise anders entwickeln als erwartet.

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.

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 coronabedingt gedämpften konjunkturellen Aussichten könnten sich

allerdings negativ sowohl auf die allgemeine Kreditnachfrage als auch auf die Qualität bestehender Kreditengagements auswirken. Beides könnte belastende Effekte auf den Bankensektor und somit auf das Finanzsystem im Ganzen nach sich ziehen. Wir erwarten angesichts der immer noch vorhandenen Liquidität mittelfristig weiterhin aufnahmefähige Fremdkapitalmärkte und attraktive Finanzierungsbedingungen. Regelmäßige positive Cashflows aus unserem Kerngeschäft lassen im Prognosezeitraum kein besonderes Liquiditätsrisiko erkennen.

Wesentliche finanzielle Schulden der Gesellschaft sind die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. Hierfür besteht bei Prolongationen in Folge einer Erhöhung des Marktzinses ein potenzielles Zinsänderungsrisiko. Durch den Abschluss langfristiger Zinsbindungen und Inanspruchnahme zinsgünstiger Förderdarlehen wird dieses Risiko deutlich vermindert. Branchenunübliche finanzwirtschaftliche Risiken, die einer besonderen Absicherung bedürfen, sind derzeit nicht erkennbar.

Derzeit sind keine finanziellen Risiken erkennbar.

Der Bereich Unternehmensfinanzierung und Grundbuchmanagement setzt verschiedene Instrumente zur Steuerung der finanzwirtschaftlichen Risiken ein, z. B. Liquiditäts- und Dispositionsplanung, Kredit- und Beleihungsmanagement, sowie Analysen und Berechnungen zu Zinsänderungsrisiken.

Im 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. Außerdem werden für den Gesamtbestand auf Einzelobjektebene Immobilienwerte durch das Ertragswertverfahren und bei Bedarf auch durch das Sachwertverfahren ermittelt. Im Gesamtergebnis lassen sich Handlungsoptionen für unseren Wohnungsbestand ableiten, eine werthaltige und zielgerichtete Bestandsinvestitionssteuerung vornehmen und ebenso mögliche 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 in der Gesellschaft sind nach Relevanz absteigend gegliedert:

UMFELD- UND MARKTBEZOGENE CHANCEN

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

CHANCEN AUS DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

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

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

FINANZIELLE CHANCEN

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

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 2. Führungsebene und den speziellen Beratungseinheiten. Die Gesamtverantwortung für eine nachhaltige Unternehmensführung liegt bei der Geschäftsführung. Das Kompetenzzentrum Nachhaltigkeitsmanagement 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 sicherte dem Unternehmen Unterstützung bei der wirtschaftlich- und sozialverträglichen Umsetzung zu.

Am 28. Januar 2020 wurde gemeinsam mit dem GdW-Präsident Axel Gedaschko in Berlin eine Branchen-Initiative zur Klimaneutralität gegründet – die Initiative Wohnen.2050 (www.iw2050.de). Bis Ende Dezember 2020 haben sich bereits deutschlandweit 78 Wohnungsunternehmen und 10 institutionelle Partner, darunter der Spitzenverband GdW, diverse Regionalverbände sowie die Branchenhochschule EBZ als Partner zusammengefunden. Unter den Partnern sind sieben der zehn größten Wohnungsunternehmen. Das Bündnis vertritt somit über 1,7 Millionen Wohneinheiten, die bis 2050 klimaneutral entwickelt werden

sollen. Mit fast 30 Online-Veranstaltungen für die Partner der Initiative und der Erarbeitung von drei zentralen Excel-Werkzeugen zur Ermittlung aller Klimastrategierelevanter Daten stand im Gründungsjahr 2020 vor allem die Know-How-Vermittlung im Fokus.

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 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 Wohn-gesundheit 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.

Am 2. Dezember 2020 hat die Muttergesellschaft der WOHNSTADT, die Nassauische Heimstätte in einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung mehrheitlich eine Aufstockung des Eigenkapitals beschlossen, mit der Folge, dass der Hauptgesellschafter der Nassauische Heimstätte, das Land Hessen einen Betrag von 200 Mio. EUR als zusätzliches Eigenkapital eingebracht hat. Die Ausübung des Bezugsrechtes zur Aufstockung der Geschäftsanteile bei der Nassauischen Heimstätte wurde dabei ausschließlich vom Land Hessen wahrgenommen. Dank der Eigenkapitalerhöhung ist es der NHW in den nächsten fünf Jahren ergänzend zu den geplanten Vollmodernisierungsprogrammen möglich, energetische Maßnahmen und Heizungssanierungen für rd. 3.800 weitere Wohnungen umzusetzen und CO₂ Einsparungen im beträchtlichen Umfang zu realisieren. Somit können pro Jahr und Wohnung durch die Unternehmensgruppe, zu welcher auch die WOHNSTADT gehört, insgesamt 1,75 Tonnen CO₂, bis zum Jahr 2050 in Summe 180.000 Tonnen eingespart werden. Für die Erfüllung der Zielvereinbarung, einen klimaneutralen Wohnungsbestand der NHW bis zum Jahr 2050 nachzuweisen, stellt diese Kapitalerhöhung einen substanziellen Beitrag zur Zielerreichung dar. Von der WOHNSTADT sind in diesen 3.800 Wohnungen ca. 500 enthalten.

Am 22. September 2020 hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte, zu welcher auch die WOHNSTADT gehört, den von der Bundesregierung ausgelobten CSR Preis (Corporate Social Responsibility) in der Kategorie Unternehmen 250 – 999 Mitarbeiter gewonnen. Der CSR-Preis als eine wichtige bundesweite Auszeichnung zum Thema Nachhaltigkeit ist für die Unternehmensgruppe eine Bestätigung für die bereits erfolgreich umgesetzten Maßnahmen aus ihrer Nachhaltigkeitsstrategie. Insbesondere die Selbstverpflichtung, bis 2050 einen vollständig klimaneutralen Gebäudebestand zu erlangen als auch die Begründung des bundesweiten Bündnisses Initiative Wohnen.2050 wurden von der Jury besonders hervorgehoben.

PROGNOSEBERICHT

Das Bestandsinvestitionsprogramm wird auch in den kommenden Jahren auf hohem Niveau fortgesetzt und ausgeweitet. Im Jahr 2021 sind bei der Wohnstadt Fremdkosten für Instandhaltung in Höhe von 21,1 Mio. EUR und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 10,9 Mio. EUR für ca. 162 Wohnungen (reguläre Modernisierung inkl. energetisches Modernisierungsprogramm aus EK-Erhöhung der Muttergesellschaft der WOHNSTADT, der Nassauische Heimstätte) geplant. Die Investitionen werden den Ausstattungs- sowie Energiestandard unserer Wohnungen und damit deren Vermietbarkeit weiter verbessern. Die Konkurrenzfähigkeit des Unternehmens und dessen wirtschaftliche Stabilität werden hierdurch gesichert. Flankiert werden die baulichen Erneuerungsinvestitionen durch Maßnahmen der sozialen Stabilisierung der Siedlungsstrukturen im Rahmen von Quartiersentwicklungen unter möglicher Inanspruchnahme des Programms „Sozialer Zusammenhalt“.

Für das Anlagevermögen sind in Kassel für das Jahr 2021 zwei Aufstockungsmaßnahmen mit insgesamt 8 Wohneinheiten vorgesehen. Die kalkulierten Herstellungskosten für diese Investitionen belaufen sich auf rd. 2,0 Mio. EUR.

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 2021 mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von 90,2 Mio. EUR sowie aus dem Verkauf von Grundstücken von 11,9 Mio. EUR. Diesen Erlösen stehen vor allem die geplanten Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung von 49,5 Mio. EUR, Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke von 6,2 Mio. EUR, Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen von 18,9 Mio. EUR, Zinsaufwendungen von 4,3 Mio. EUR sowie sonstige betriebliche Aufwendungen von 26,9 Mio. EUR gegenüber.

Für das Geschäftsjahr 2021 wird gemäß aktueller Planung ein Jahresüberschuss von 3,8 Mio. EUR veranschlagt, davon 672 TEUR aus der Ergebnisabführung der MET. Es wird eine Eigenkapitalquote von 23,4% erwartet.

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

Kassel, den 21. April 2021

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

BILANZ ZUM 31.12.2020

AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Software	0,00		620,54
		0,00	620,54
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	407.132.914,76		425.937.354,89
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	21.991.645,08		22.165.939,55
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00		163.120,16
4. Technische Anlagen	112.744,33		119.959,22
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	404.123,87		515.223,00
6. Anlagen im Bau	12.007.311,36		2.053.228,06
7. Bauvorbereitungskosten	158.957,74		1.411.776,40
		441.807.697,14	452.366.601,28
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59		25.564,59
2. Beteiligungen	20.976,91		8.976,91
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11.424.551,40		11.424.551,40
		11.471.092,90	11.459.092,90
		453.278.790,04	463.826.314,72
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	373.394,84		1.648.605,70
2. Bauvorbereitungskosten	18.638,88		0,00
3. Unfertige Erschließungsmaßnahmen	2.515.543,16		2.515.543,16
4. Unfertige Leistungen	27.067.292,69		26.944.990,08
5. Andere Vorräte	122.322,14		156.533,79
		30.097.191,71	31.265.672,73
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	476.085,36		473.673,07
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	9.185,10		8.997,88
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	767.551,23		798.530,15
4. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	7.057.568,32		4.028.550,60
5. Sonstige Vermögensgegenstände	803.691,02		660.611,51
		9.114.081,03	5.970.363,21
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	74.090,86		90.843,55
		74.090,86	90.843,55
		39.285.363,60	37.326.879,49
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		163.571,92	226.087,38
		492.727.725,56	501.379.281,59

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital			
1. Stammkapital	36.722.950,00		36.722.950,00
2. Nennbetrag eigener Anteile	-19.496.400,00		-19.496.400,00
Ausgegebenes Kapital		17.226.550,00	17.226.550,00
II. Kapitalrücklage			
		28.921,13	28.921,13
III. Gewinnrücklage			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	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
		50.648.136,23	50.648.136,23
IV. Gewinnvortrag			
		41.869.201,54	28.260.790,31
V. Jahresüberschuss			
		15.995.327,27	13.608.411,23
		125.768.136,17	109.772.808,90
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.952.383,00		1.909.726,00
2. Steuerrückstellungen	1.114.871,00		494.378,00
3. Sonstige Rückstellungen	1.658.854,75		1.478.484,00
		4.726.108,75	3.882.588,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	203.423.054,28		213.680.166,33
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.555.593,24		13.882.378,37
3. Erhaltene Anzahlungen	33.170.775,98		34.148.065,61
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.549.891,67		1.467.500,71
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.432.348,41		1.138.875,35
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	108.411.588,53		122.850.352,28
7. Sonstige Verbindlichkeiten	35.592,03		39.676,64
		361.578.844,14	387.207.015,29
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		654.636,50	516.869,40
		492.727.725,56	501.379.281,59

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) Aus der Hausbewirtschaftung	89.251.412,94		88.650.009,68
b) Aus Verkauf von Grundstücken	14.488.852,18		18.697.626,99
c) Aus Betreuungstätigkeit	4.346.045,01		4.050.596,25
d) Aus anderen Lieferungen und Leistungen	81.218,93		93.524,67
		108.167.529,06	111.491.757,59
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		140.941,49	711.619,19
3. Sonstige betriebliche Erträge		409.092,58	224.828,10
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	45.417.384,77		45.059.147,25
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.619.979,96		10.396.905,43
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	207.040,51		257.677,63
		52.244.405,24	55.713.730,31
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	12.608,07		19.583,24
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	113.373,28		235.306,19
		125.981,35	254.889,43
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		18.603.584,92	19.295.976,06
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		22.865.254,07	21.401.964,39
8. Erträge aus Beteiligungen		231.864,26	233.646,11
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		5.690.693,62	3.301.540,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		7.882,58	7.373,94
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.200.866,09	5.243.043,48
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		597.856,39	436.756,49
13. Ergebnis nach Steuern		16.010.055,53	13.624.404,77
14. Sonstige Steuern		14.728,26	15.993,54
15. Jahresüberschuss		15.995.327,27	13.608.411,23

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

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 2020 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 2020.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Bewertungs- und Bilanzierungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr bis auf folgende Änderung unverändert:

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

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 Konzern-Wirtschaftsplanung 2021 bis 2025, die einen deutlichen Anstieg der Investitionen zum Ausbau des Wohnungsbestands auf bis zu 65.347 Wohneinheiten bis 2025 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 2,30 % (Vorjahr 2,71 %) sowie für die Ermittlung des Unterschiedsbetrages gemäß § 253 Abs. 6 HGB ein Rechnungszins von 1,60 % (Vorjahr 1,96 %) 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 586 TEUR).

In 2020 hat die Gesellschaft an die Beamtenversorgungskasse Kurhessen-Waldeck, Kassel, Umlagezahlungen in Höhe von 166 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 1,60 % (Vorjahr 1,97 %) 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 2020

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2020 EUR
	01.01.2020 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
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
	615.784,35	0,00	0,00	0,00	615.784,35
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	882.127.749,29	5.995.250,24	18.381.067,17	24.109,42	869.766.041,78
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	27.603.804,24	11.487,97	0,00	0,00	27.615.292,21
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	163.120,16	0,00	0,00	-163.120,16	0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	127.459,04	1.001,06	0,00	0,00	128.460,10
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.481.967,16	5.885,65	0,00	0,00	2.487.852,81
6. Anlagen im Bau	2.053.228,06	8.513.087,77	0,00	1.440.995,53	12.007.311,36
7. Bauvorbereitungskosten	1.411.776,40	49.166,13	0,00	-1.301.984,79	158.957,74
	915.969.104,35	14.575.878,82	18.381.067,17	0,00	912.163.916,00
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59	0,00	0,00	0,00	25.564,59
2. Beteiligungen	17.155,55	12.000,00	0,00	0,00	29.155,55
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11.424.551,40	0,00	0,00	0,00	11.424.551,40
	11.467.271,54	12.000,00	0,00	0,00	11.479.271,54
	928.052.160,24	14.587.878,82	18.381.067,17	0,00	924.258.971,89

01.01.2020 EUR	kumulierte Abschreibungen		31.12.2020 EUR	Restbuchwerte	
	Zugänge EUR	Abgänge EUR		31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
615.163,81	620,54	0,00	615.784,35	0,00	620,54
615.163,81	620,54	0,00	615.784,35	0,00	620,54
456.190.394,40	18.291.981,21	11.849.248,59	462.633.127,02	407.132.914,76	425.937.354,89
5.437.864,69	185.782,44	0,00	5.623.647,13	21.991.645,08	22.165.939,55
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	163.120,16
7.499,82	8.215,95	0,00	15.715,77	112.744,33	119.959,22
1.966.744,16	116.984,78	0,00	2.083.728,94	404.123,87	515.223,00
0,00	0,00	0,00	0,00	12.007.311,36	2.053.228,06
0,00	0,00	0,00	0,00	158.957,74	1.411.776,40
463.602.503,07	18.602.964,38	11.849.248,59	470.356.218,86	441.807.697,14	452.366.601,28
0,00	0,00	0,00	0,00	25.564,59	25.564,59
8.178,64	0,00	0,00	8.178,64	20.976,91	8.976,91
0,00	0,00	0,00	0,00	11.424.551,40	11.424.551,40
8.178,64	0,00	0,00	8.178,64	11.471.092,90	11.459.092,90
464.225.845,52	18.603.584,92	11.849.248,59	470.980.181,85	453.278.790,04	463.826.314,72

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- quote %	Höhe des Stammkapitals TEUR	Eigenkapital 31.12.2020 TEUR	Jahresergebnis 2020 (nach EaV) TEUR
MET Medien-Energie-Technik Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH, Kassel	100,00	26	11.618	1.419*

*) Von dem im Geschäftsjahr 2020 angefallenen Gewinn wurden gemäß des Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages 5.690.693,62 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 1.241 TEUR in die Anlagen im Bau zu verzeichnen.

Die unfertigen Leistungen enthalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten von 26,9 Mio. EUR (i. V. 26,9 Mio. EUR). Der Bewertungsabschlag wurde zur Berücksichtigung der aktuellen Leerstandssituation angepasst. Im Übrigen umfassen die unfertigen Leistungen andere in Arbeit befindliche Aufträge der Stadtentwicklung in Höhe von 0,2 Mio. EUR.

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

ANGABEN ZU FORDERUNGEN UND SONSTIGEN VERMÖGENSGEGENSTÄNDEN 2020

	Bilanzausweis EUR (Vorjahr)	davon		
		Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR (Vorjahr)	gegen Gesellschafter EUR (Vorjahr)	gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht EUR (Vorjahr)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	767.551,23 (798.530,15)	0,00 (0,00)	38.494,81 (40.583,50)	0,00 (0,00)
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	7.057.568,32 (4.028.550,60)	0,00 (0,00)	1.080.975,29 (485.970,20)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	803.691,02 (660.611,51)	531.712,99 (551.191,62)	4.634,44 (3.878,91)	2.499,47 (0,00)
	8.628.810,57 (5.487.692,26)	531.712,99 (551.191,62)	1.124.104,54 (530.432,61)	2.499,47 (0,00)

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen gegen die Gesellschafterin, der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung (1.081,0 TEUR), und der Tochtergesellschaft MET Medien-Energie-Technik Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH (5.976 TEUR).

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

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Vorauszahlungen für Instandhaltungsrücklagen diverser Eigentümergemeinschaften in Höhe von 531,7 TEUR mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Des Weiteren umfassen die sonstigen Vermögensgegenstände Forderungen aus Steuern in Höhe von 7,7 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 1.952 TEUR (Vorjahr 1.910 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 172,6 TEUR (Vorjahr 182,8 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 0,2 Mio. EUR (i.V. 0,3 Mio. EUR), Rückstellungen für Jahresabschlussarbeiten 0,1 Mio. EUR (i.V. 0,1 Mio. EUR) sowie Rückstellungen für ausstehende Rechnungen 1,0 Mio. EUR (i.V. 0,8 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 EUR (Vorjahr)	Restlaufzeit			davon
		bis zu einem Jahr EUR (Vorjahr)	mehr als ein Jahr EUR (Vorjahr)	davon mehr als fünf Jahre EUR (Vorjahr)	durch Grund- pfandrechte gesichert EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	203.423.054,28 (213.680.166,33)	12.339.846,37 (12.306.346,59)	191.083.207,91 (201.373.819,74)	147.945.150,08 (155.317.668,64)	194.932.269,57 (200.959.275,03)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.555.593,24 (13.882.378,37)	311.013,60 (357.914,54)	13.244.579,64 (13.524.463,83)	12.135.460,34 (12.414.373,57)	13.500.961,75 (13.827.178,06)
Erhaltene Anzahlungen	33.170.775,98 (34.148.065,61)	30.392.662,85 (31.369.952,48)	2.778.113,13 (2.778.113,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.432.348,41 (1.138.875,35)	1.432.348,41 (1.138.875,35)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	108.411.588,53 (122.850.352,28)	30.222.901,15 (37.850.857,97)	78.188.687,38 (84.999.494,31)	50.317.861,68 (60.334.257,03)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	35.592,03 (39.676,64)	35.592,03 (39.676,64)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	360.028.952,47 (385.739.514,58)	74.734.364,41 (83.063.623,57)	285.294.588,06 (302.675.891,01)	210.398.472,10 (228.066.299,24)	208.433.231,32 (214.786.453,09)

MITZUGEHÖRIGKEIT ZU ANDEREN POSTEN

	Bilanzausweis EUR (Vorjahr)	davon	
		gegenüber Gesellschaftern EUR (Vorjahr)	gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	203.423.054,28 (213.680.166,33)	11.194.570,61 (16.217.210,92)	966.576,71 (1.269.387,39)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.555.593,24 (13.882.378,37)	4.796.657,58 (4.877.561,54)	0,00 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	33.170.775,98 (34.148.065,61)	597.893,45 (597.893,45)	4.500,00 (4.500,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.432.348,41 (1.138.875,35)	0,00 (30.130,35)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	108.411.588,53 (122.850.352,28)	98.556.200,44 (113.915.099,08)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	35.592,03 (39.676,64)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	360.028.952,47 (385.739.514,58)	115.145.322,08 (135.637.895,34)	971.076,71 (1.273.887,39)

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 vier Darlehen der Muttergesellschaft in Höhe von insgesamt 89.607 TEUR. Die Laufzeitenden der Darlehen sind der 25. Oktober 2022, der 1. April 2024, der 5. Dezember 2029 sowie der 30. September 2030 mit einer Verzinsung von 0,5%, 0,64% und 0,8%. Hieraus resultiert ein Zinsaufwand in Höhe von 566 TEUR. Außerdem entfallen 5.826 TEUR auf das Cash-Pooling mit der Muttergesellschaft sowie 9.852 TEUR auf das Cash-Pooling mit der Tochtergesellschaft MET. Weitere 3.123 TEUR entfallen auf Verbindlichkeiten aus Geschäftsbesorgung durch die Muttergesellschaft.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** betreffen mit 27,7 Mio. EUR (i.V. 27,1 Mio. EUR) Erlöse aus Heiz- und Betriebskostenumlagen. Die Umsatzerlöse aus Grundmieten haben sich um 0,3 Mio. EUR erhöht, dies resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen nach Modernisierung und Anhebungen der Mieten im nicht mehr preisgebundenen Bestand.

Die **Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken** resultieren mit 14,5 Mio. EUR (i.V. 18,7 Mio. EUR) aus dem Verkauf von Grundstücken mit Wohnbauten des Anlagevermögens. Nach Abzug der darauf entfallenden Aufwendungen bzw. Buchwertabgänge verbleiben Buchgewinne in Höhe von 7,9 Mio. EUR (i.V. 8,3 Mio. EUR).

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

In den **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** sind als umlagefähige und nicht umlagefähige Betriebskosten Grundsteuern in Höhe von 2.255.050,07 EUR (i.V. 2.278.685,44 EUR) enthalten.

Der **Personalaufwand** enthält Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 105.946,81 EUR (i.V. 194.422,11 EUR).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten überwiegend das Honorar für die umfassende Geschäftsbesorgung durch die Nassauische Heimstätte in Höhe von 18.032 TEUR (i.V. 16.517 TEUR).

Die **Erträge aus Gewinnabführungsverträgen** beinhalten einen Teil des von der MET abzuführenden Jahresergebnisses 2020 in Höhe von 5.690.693,62 EUR. Der verbleibende Jahresüberschuss der MET von 1.419.195,00 EUR verbleibt in der Tochtergesellschaft.

Von den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** betreffen 612.971,45 EUR (i.V. 641.542,97 EUR) Zinsen für Geldanlagen verbundener Unternehmen.

Weiterhin sind Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von 141.589,00 EUR (i.V. 162.922,00 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:

	31.12.2020	31.12.2019
	Mio. EUR	Mio. EUR
Fälligkeit bis ein Jahr	11,8	1,4
Fälligkeit mehr als ein Jahr	18,1	1,4
davon Fälligkeit mehr als fünf Jahre	3,0	0,1
Summe	29,9	2,8

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

MIETKAUTIONEN

Von Mietern geleistete Mietkautionen von 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 233.231.706,38 EUR (i.V. 220.028.170,54 EUR). Die per 31. Dezember 2020 nicht verwendeten Mittel betragen 6.290.179,58 EUR (i.V. 5.794.260,32 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 18.032 TEUR (i.V. 16.517 TEUR) und der MET in Höhe von 2.016 TEUR.

Des Weiteren bestehen vier Darlehen mit der Muttergesellschaft.

KONZERNVERHÄLTNISSE

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

Die WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH ist ein mit der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, verbundenes Unternehmen und wird in den Konzernabschluss der Nassauischen Heimstätte zum 31. Dezember 2020 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 (JAHRESDURCHSCHNITT GEM. § 267 ABS. 5 HGB)

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

Die Gesellschaft hat ausschließlich fünf (i.V. 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: IT, Projekte und Innovation (ab 1. Februar 2020)

Finanzen und Rechnungswesen, Immobilienservices, Personal und Recht, Konzernservices

Kompetenzcenter: Organisation, Nachhaltigkeitsmanagement (ab 1. Januar 2020),

Portfolio- und Mietenmanagement

Krisenstab (ab 1. Juli 2020), Referenten des leitenden Geschäftsführers

Dr. Constantin Westphal, Geschäftsführer

Regionalcenter Frankfurt, Regionalcenter Kassel, Regionalcenter Offenbach, Regionalcenter Wiesbaden

Unternehmensbereich: Akquisition; Projektentwicklung & Vertrieb

Kompetenzcenter: Sozialmanagement und Marketing,

Zentrale Services Immobilienmanagement (ab 1. Mai 2020)

Stabsbereich: Koordination Immobilienmanagement,

Referent des Geschäftsführers Immobilienmanagement

Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin

Unternehmensbereiche: Modernisierung / Großinstandhaltung, Neubau, Stadtentwicklung

Kompetenzcenter: Einkauf und Vertragsmanagement

Stabsbereich: Technisches Qualitätsmanagement

GESAMTBEZÜGE DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND FRÜHERER ORGANMITGLIEDER

Die Gesamtbezüge früherer Geschäftsführer bei der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2020 betragen 32.175,18 EUR.

Die Pensionsrückstellung für zwei ehemalige Geschäftsführer beträgt 1.952 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 2020 in Höhe von 15.995.327,27 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Kassel, den 12. April 2021

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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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, 21. April 2021

Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Jörg Maas
Wirtschaftsprüfer

Patrick Riedel
Wirtschaftsprüfer

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

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 2020: CORONA FÜHRT ZU REZESSION

Die Corona-Pandemie hat die Weltwirtschaft im ersten Halbjahr 2020 in eine tiefe Rezession gestürzt. Auf die Ausbreitung des Virus reagierten Staaten weltweit mit einer Vielzahl von Eindämmungsmaßnahmen. Staaten und Zentralbanken wirken dem wirtschaftlichen Einbruch zudem mit umfangreichen geld- und fiskalpolitischen Maßnahmen entgegen. Ein wichtiges Element zur Stabilisierung der Einkommen ist die Kurzarbeit. Darüber hinaus unterstützt die Fiskalpolitik die wirtschaftliche Erholung durch diskretionäre nachfrageseitige Impulse. Bei einer nochmaligen Verschärfung des Infektionsgeschehens und einem damit verbundenen umfassenden Lockdown könnte die wirtschaftliche Aktivität wie im Frühjahr 2020 erheblich in Mitleidenschaft gezogen werden. Deutliche Fortschritte bei der Behandlung oder die schnellere Einführung einer effektiven Impfung könnten die wirtschaftlichen Erholungsaussichten verbessern.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2020/2021 Seite 11 ff.)

EURO-RAUM: BIP STARK EINGEBROCHEN

Die Corona-Pandemie und die damit verbundenen Eindämmungsmaßnahmen haben auch den Euro-Raum im ersten Halbjahr 2020 in eine tiefe Rezession gestürzt und Teile der Wirtschaft im Frühjahr zeitweise nahezu vollständig zum Erliegen gebracht. Das BIP ist in der ersten Jahreshälfte 2020 stark eingebrochen. Der Rückgang im 2. Quartal fiel mit 11,8% nochmals deutlich größer aus als im 1. Quartal, in dem das BIP bereits um 3,7% gegenüber dem Vorquartal zurückgegangen war. Der Rückgang der Wirtschaftsleistung verlief deutlich schneller als während der Finanzkrise 2008 und betraf die Industrie ebenso wie den Dienstleistungsbereich.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2019/2020 Seite 29)

Für das laufende Jahr erwartet der Sachverständigenrat im Euro-Raum einen Rückgang des BIP um 7,0%. Besonders stark dürfte die Wirtschaftsleistung in Frankreich, Italien und Spanien zurückgehen. Im kommenden Jahr dürfte das BIP dann mit einer Rate von 4,9% wieder deutlich wachsen.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2020/2021 Seite 37)

DEUTSCHE VOLKSWIRTSCHAFT: HISTORISCHER RÜCKGANG DES BIP UM 12%

Die Corona-Pandemie hat in Deutschland im ersten Halbjahr 2020 für einen historischen Rückgang des BIP um knapp 12% gesorgt. Über den Sommer setzte in vielen Wirtschaftsbereichen eine kräftige Erholung ein. Nachdem die Wirtschaft im 3. Quartal mit 8,2% außerordentlich stark gewachsen ist, verlief die Erholung im Herbst deutlich langsamer. Während die Dynamik in der Industrie weiter aufwärtsgerichtet ist,

dürfte die Wirtschaftsaktivität in verschiedenen Dienstleistungsbereichen im Zuge des starken Wiederanstiegs der Infektionszahlen und der Ende Oktober beschlossenen Einschränkungen erneut zurückgehen. Dies betrifft insbesondere das Gastgewerbe, die Verkehrs- und Reisedienstleistungen sowie den Bereich Kultur, Unterhaltung und Erholung. Gleichzeitig dürfte das zum Teil nochmals deutlich verschärfte Infektionsgeschehen in anderen Ländern die außenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen der deutschen Volkswirtschaft in den kommenden Monaten belasten.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2020/2021 Seite 39)

BINNENWIRTSCHAFT: VORKRISENNIVEAU WIRD FRÜHESTENS ANFANG 2022 ERREICHT

Der Sachverständigenrat erwartet für 2020 einen Rückgang der Wirtschaftsleistung um 5,1%. Ein Abklingen der zweiten Welle vorausgesetzt, sollte es im Frühjahr zu einer Erholung kommen, ohne die außerordentlich hohe Wachstumsrate des 3. Quartals 2020 zu erreichen. Das BIP dürfte 2021 mit einer Rate von 3,7% wachsen. Das Vorkrisenniveau wird frühestens Anfang 2022 erreicht. In verschiedenen Wirtschaftsbereichen ist mit einer Normalisierung erst nach Überwinden der Pandemie zu rechnen. Der Sachverständigenrat geht davon aus, dass es durch die Einschränkungen gelingt, das Infektionsgeschehen weitgehend unter Kontrolle zu halten. Sollte es zu massiven Einschränkungen der Wirtschaftsaktivität ähnlich denjenigen im Frühjahr kommen, ist mit einem stärkeren Rückgang der Wirtschaftsleistung zu rechnen. Das BIP könnte im kommenden Jahr um einiges niedriger ausfallen als in der Prognose erwartet.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2020/2021 Seite 39)

ARBEITSLOSIGKEIT: LEICHTER ANSTIEG IN 2020

Laut Sachverständigenrat geht die Erwerbstätigkeit im Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr um rund 420.000 Personen zurück, 2021 steigt sie wieder. Voraussetzung: Die Einschränkungen zur Eindämmung des Infektionsgeschehens müssen nicht wesentlich verlängert werden. Um Beschäftigungsverluste zu vermeiden, haben viele Unternehmen neben Kurzarbeit zusätzliche Maßnahmen ergriffen, wie den Abbau von Arbeitszeitkonten oder Sonderurlaub. Die Bruttolöhne und -gehälter dürften im laufenden Jahr um rund 1,8% sinken. Im nächsten Jahr ist davon auszugehen, dass die Effektivlöhne marginal steigen.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2020/2021 Seite 61 ff.)

Quelle:

„Den Strukturwandel meistern“. Jahresgutachten 2020/2021 des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der Wohnungsmarkt in Deutschland wächst weiter, auch wenn der Bedarf an Wohnungen, vor allem in Ballungsräumen, noch nicht gedeckt wird. Die Corona-Pandemie hat der Wohnungs- und Mietmarkt bisher, auch dank staatlicher Unterstützung, unbeschadet überstanden – ob dies auch 2021 so bleibt, ist ungewiss.

(Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Herbstgutachten des Rates der Immobilienweisen, Seite 8)

Deutschlands Bevölkerung wuchs 2019 wie auch in den Jahren zuvor weiter. Ausschlaggebend dafür war die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2019 betrug der Wanderungsgewinn fast 327.000 Personen. Vom Bevölkerungswachstum profitierten jedoch nicht alle Regionen gleichermaßen. Rund 30% der Kreise und kreisfreien Städte haben zwischen 2010 und 2019 sogar an Einwohnern verloren. Dünnbesiedelte Landkreise abseits der Zentren schrumpften, während die 67 kreisfreien Großstädte zwischen 2010 und 2019 um insgesamt 1,7 Millionen Einwohner gewachsen sind

(Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021, Seite 8)

UMLAND DER BALLUNGSZENTREN GERÄT IN DEN FOKUS

Damit haben sich die Wohnungsmärkte in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten neun Jahren verändert: eine weitgehend ausgeglichene Marktsituation entwickelte sich zu einer angespannten. Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuziehender in die Ballungszentren werden immer knapper. Wohnungssuchende vergrößern ihren Radius vermehrt auf das Umland – sei es, weil sie dazu aufgrund der aktuellen Marktsituation gezwungen sind, oder sie sich wegen des Wunsches nach einem Eigenheim mit Garten bewusst dafür entscheiden. Gerade für Familien mit Kindern gewinnt das Ideal vom Wohnen jenseits der großen Metropolen offenbar wieder an Bedeutung.

(Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021, Seite 8)

ES WIRD MEHR GEBAUT, ABER IMMER NOCH ZU WENIG

Die Unternehmen des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft GdW investieren 2019 mit knapp 17,9 Milliarden Euro 6% mehr als 2018, mit rund 8 Milliarden Euro erreichten die Neubauinvestitionen sogar ein Rekordhoch. Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen laut GdW 2019 um 4% an und damit deutlich stärker als im Vorjahr. Auch die Zahl der fertiggestellten Wohnungen stieg 2019 deutlich auf 293.000 Wohnungen, das ist im Vergleich zum Vorjahr ein Plus von 11%. Insgesamt standen 146.000 der 2019 neu gebauten Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung, also die Hälfte des Neubaus. Trotz bislang steigender Bautätigkeit wird immer noch zu wenig gebaut, nämlich nur rund 92% der aus Sicht des GdW benötigten 320.000 Wohnungen pro Jahr. Bei den geförderten Mietwohnungen wurden 2019 sogar nur 32% des Bedarfs gedeckt. Hier sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2019 im Vergleich zum Vorjahr leicht.

(Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021, Seite 7)

MIETEN STABIL, KOSTENFAKTOR ENERGIE

Laut GdW stiegen die Mieten im Bestand 2019 bundesweit im Mittel um 1,4% und lagen damit auf der Höhe 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 4,2% auf durchschnittlich 8,76 EUR/m², die Entwicklung verlief jedoch nicht mehr so dynamisch wie in den Vorjahren.

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 72% gestiegen, Strompreise sogar um 123%. Im Gegensatz dazu stiegen die Nettokaltmieten im gleichen Zeitraum nur um 28 Prozent und liegen damit unter der Inflationsrate von 33 Prozent im Vergleichszeitraum.

(Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021, Seite 9)

CORONA-PANDEMIE ALS EINSCHNITT

Seit Anfang 2020 steht auch die Wohnungswirtschaft in der Bundesrepublik unter dem Eindruck der Corona-Pandemie. Bemerkbar machen sich die Folgen der Covid-19-Pandemie laut GdW bereits bei den Bevölkerungszahlen. Aufgrund der Pandemie scheint das bisherige Bevölkerungswachstum gestoppt, vor allem aufgrund der ausbleibenden Zuwanderung aus dem Ausland. So nahm im ersten Halbjahr 2020 die Bevölkerungszahl sogar leicht ab.

(Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021, Seite 8)

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

(Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Herbstgutachten des Rates der Immobilienweisen, Seite 8)

AUSBLICK DURCH UNSICHERHEIT GEPRÄGT

Der Umfang der Auswirkungen der Coronakrise ist, auch aufgrund der unsicheren Entwicklung der Pandemie, noch nicht absehbar. In Abhängigkeit von der Zahl der weiteren Lockdowns und wirtschaftlichen Abwärtstendenzen dürften laut Herbstgutachten der Immobilienweisen die finanziellen Reserven der Privathaushalte aufgezehrt sein. Die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungsangeboten könnte dann steigen. Auch die Wohnlagepräferenzen könnten sich durch die Auswirkungen der Pandemie noch weiter verändern. Die Erfahrungen mit digitalen Lösungen und mobilem Arbeiten während des Lockdowns dürften den Wunsch nach mehr Wohnfläche, nach Wohneigentum oder nach Wohnen im Grünen stärken. Auch Pendeldistanzen könnten somit immer mehr an Bedeutung verlieren. Dadurch würde das Umland der Städte, aber auch ländliche Räume in wirtschaftsstarken Regionen bei der Wohnortwahl weiter an Attraktivität gewinnen und Reurbanisierungsprozesse sogar abgeschwächt oder umgekehrt werden.

(Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Herbstgutachten des Rates der Immobilienweisen, Seite 9)

Die nächsten Jahre werden daher nicht nur In Hinblick auf die Corona-Pandemie für den Wohnungsmarkt von Bedeutung sein. GdW-Präsident Axel Gedaschko schreibt im Vorwort zu den „Wohnwirtschaftlichen Daten und Trends 2019/2020“: „Mit dem Beginn der Zwanzigerjahre dieses 21. Jahrhunderts stehen wir nicht nur angesichts der Coronakrise vor nie dagewesenen Herausforderungen: Es gilt, den Klimawandel zu meistern, die Gesellschaft in allen Lebensbereichen fit für das digitale Zeitalter zu machen und dabei die soziale Gerechtigkeit zu wahren.“

(Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020, Seite 5)

Quellen:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021
Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Herbstgutachten des Rates der Immobilienweisen: Immobilienwirtschaft in und nach der Corona-Krise

GESCHÄFTSVERLAUF

Das Projekt Wohnhochhaus „PRAEDIUM“ im Frankfurter Europaviertel, wurde bereits im Berichtsjahr 2019 vollständig verkauft. Die letzte Einheit konnte im Berichtsjahr an den Käufer übergeben werden.

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

FINANZIERUNG

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

Darlehen zur Finanzierung von Projekten werden – soweit erforderlich – von der Nassauischen Heimstätte aufgenommen und lediglich statistisch den betreffenden Projekten bei der NH ProjektStadt GmbH 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 2019 und 2020 wie folgt dar:

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 30 TEUR vermindert. Die Rückgänge betreffen im Wesentlichen die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte, durch Abgänge wegen Übergabe an die Käufer bei den Grundstücken mit fertigen Bauten um 0,65 Mio. EUR, sowie die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen, durch Ausgleich der Forderungen aus Grundstücksverkäufen um 3,4 Mio. EUR. Diesen steht die Zunahme der Forderungen gegen verbundene Unternehmen mit 4,0 Mio. EUR aus dem Cash-Pooling mit der Gesellschafterin Nassauische Heimstätte entgegen.

Der Rückgang der Rückstellungen um 81,2 TEUR resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Rückstellungen für Restbaukosten der Verkaufsobjekte von 86,2 TEUR. Dem stand der Anstieg bei den Rückstellungen für Verwaltungskosten von 9,0 TEUR und den Rückstellungen für Steuerberatungskosten von 1,4 TEUR entgegen.

Die Zunahme der Verbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus der Zunahme der Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen um 75,6 TEUR denen ein Rückgang der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 24,2 TEUR gegenüber

FINANZLAGE

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, aus dem Cash-Pooling mit der Gesellschafterin Nassauische Heimstätte, stiegen um 75,6 TEUR. Der Fremdkapitalanteil bleibt bei 31,8%. Die Eigenkapitalquote bleibt im Vergleich zum Vorjahr bei unverändertem Eigenkapital bei 68,2%.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG:

Der Finanzmittelfonds (inkl. Cash-Pooling) hat sich im Geschäftsjahr um 4,0 Mio. EUR auf 50,6 Mio. EUR (i.V. 46,6 Mio. EUR) erhöht. Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelzufluss von 5,5 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 2020 einen Mittelabfluss von 1,6 Mio. EUR (i.V. 12,8 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 Jahresfehlbetrag des Jahres 2020 vor Verlustübernahme liegt mit rd. 0,3 Mio. EUR auf dem Planwert. Die gegenüber der Planung um rd. 0,8 Mio. EUR höheren Umsatzerlöse resultieren aus dem Übergang einer Resteinheit aus dem Projekt Frankfurt-Europaviertel, Wohnhochhaus PRAEDIUM, die nicht eingeplant war.

Die negative Ergebnis-Abweichung in Höhe von 1,9 Mio. EUR zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem noch wesentlich höheren Abverkauf der Objekte im Vorjahr.

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen aufgrund der geringeren Verkaufsaktivitäten um 886 TEUR gesunken.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind 138 TEUR höher als geplant ausgefallen. Der Grund sind insbesondere höhere Geschäftsbesorgungsaufwendungen (+330 TEUR) für die noch abzuwickelnden Verkaufsobjekte. Dafür wurde eine geplante Zuführung von Risiko-Rückstellungen in Höhe von 200 TEUR nicht benötigt.

Im Vergleich zum Vorjahr sind die sonstigen betrieblichen Aufwendungen hauptsächlich aufgrund der in 2019 eingestellten Gewährleistungsrückstellungen von 3,9 Mio. EUR um 4,16 Mio. EUR gesunken.

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND DER LAGE DES UNTERNEHMENS

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

Der Vergleich der Prognosen der finanziellen Leistungsindikatoren mit der tatsächlichen Entwicklung im Geschäftsjahr 2020 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 potenziellen Risiken. Im Risikomanagement Handbuch sind die Ziele, das Prinzip, die Elemente, Grundsätze sowie der Risikomanagementprozess mit allen diesbezüglichen Festlegungen beschrieben.

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

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

RISIKEN

Die Risiken in der Gesellschaft sind nach Relevanz absteigend gegliedert:

Bis einschließlich 31. Dezember 2019 gehört der Gesellschaft lediglich noch eine Wohnung im Bauprojekt Praedium in Frankfurt am Main. Die Übergabe der letzten verkauften Einheit erfolgte 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 coronabedingt gedämpften konjunkturellen Aussichten könnten sich allerdings negativ sowohl auf die allgemeine Kreditnachfrage als auch auf die Qualität bestehender Kreditengagements auswirken. Beides könnte belastende Effekte auf den Bankensektor und somit auf das Finanzsystem im Ganzen nach sich ziehen. Wir erwarten angesichts der immer noch vorhandenen Liquidität mittelfristig weiterhin aufnahmefähige Fremdkapitalmärkte und attraktive Finanzierungsbedingungen. Regelmäßige positive Cashflows aus unserem Kerngeschäft lassen im Prognosezeitraum kein besonderes Liquiditätsrisiko erkennen.

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

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

CHANCEN

Da im Berichtsjahr keine aktive Geschäftstätigkeit mit Ausnahme der Abwicklung der letzten verbleibenden Wohnung stattfand, ergeben sich die zukünftigen Chancen eher aus der strategischen Nutzung der Gesellschaft.

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 2. Führungsebene und den speziellen Beratungseinheiten. Die Gesamtverantwortung für eine nachhaltige Unternehmensführung liegt bei der Geschäftsführung. Das Kompetenzzentrum Nachhaltigkeitsmanagement 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 sicherte dem Unternehmen Unterstützung bei der wirtschaftlich- und sozialverträglichen Umsetzung zu.

Am 28. Januar 2020 wurde gemeinsam mit dem GdW-Präsident Axel Gedaschko in Berlin eine Branchen-Initiative zur Klimaneutralität gegründet – die Initiative Wohnen.2050 (www.iw2050.de). Bis Ende Dezember 2020 haben sich bereits deutschlandweit 78 Wohnungsunternehmen und zehn institutionelle Partner, darunter der Spitzenverband GdW, diverse Regionalverbände sowie die Branchenhochschule EBZ als Partner zusammengefunden. Unter den Partnern sind sieben der zehn größten Wohnungsunternehmen. Das Bündnis vertritt somit über 1,7 Millionen Wohneinheiten, die bis 2050 klimaneutral entwickelt werden sollen. Mit fast 30 Online-Veranstaltungen für die Partner der Initiative und der Erarbeitung von drei zentralen Excel-Werkzeugen zur Ermittlung aller Klimastrategie-relevanter Daten stand im Gründungsjahr 2020 vor allem die Know-How-Vermittlung im Fokus.

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 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 Wohn-gesundheit 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

Für das Geschäftsjahr 2021 wird gemäß der aktuellen Planung des Unternehmens mit einem Jahresfehlbetrag nach Steuern vor Verlustübernahme durch die Alleingesellschafterin Nassauische Heimstätte von 0,274 Mio. EUR gerechnet.

Frankfurt, den 21. April 2021

NH ProjektStadt GmbH

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

BILANZ ZUM 31.12.2020

AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		644.927,23
		0,00	644.927,23
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	2.596.599,37		5.967.269,76
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	50.604.319,89		46.618.685,28
3. Sonstige Vermögensgegenstände	12.221,38		12.070,20
		53.213.140,64	52.598.025,24
		53.213.140,64	53.242.952,47

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		200.000,00	200.000,00
II. Kapitalrücklage		36.099.592,19	36.099.592,19
		36.299.592,19	36.299.592,19
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	16.756.983,38		16.838.214,43
		16.756.983,38	16.838.214,43
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	80.936,39		105.145,85
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	75.628,68		0,00
		156.565,07	105.145,85
		53.213.140,64	53.242.952,47

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken		844.524,00	19.497.042,43
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-644.927,23	-12.338.313,68
3. Sonstige betriebliche Erträge		35.444,92	13.467,40
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-24.051,36		-909.652,09
		-24.051,36	-909.652,09
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-564.316,73	-4.723.008,00
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		59.624,17	33.081,04
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-48,60	-373,83
8. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-293.750,83	1.572.243,27
9. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages übernommene Verluste (Vorjahr: abgeführte Gewinne)		293.750,83	-1.572.243,27
10. Jahresüberschuss		0,00	0,00

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

ALLGEMEINE ANGABEN

Die NH Projektstadt GmbH ist eine mittelgroße 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 2020 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 2020.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Bewertungs- und Bilanzierungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

BILANZIERUNG UND BEWERTUNG DER AKTIVPOSTEN

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

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

Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Nennwert angesetzt.

BILANZIERUNG UND BEWERTUNG DER PASSIVPOSTEN

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

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen wurden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird und 1,60% (Vorjahr 1,97%) beträgt, abgezinst.

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

AKTIVSEITE

UMLAUFVERMÖGEN

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

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** (50.604,3 TEUR; i.V. 46.618,7 TEUR) resultieren aus Cash-Pool Forderungen und bestehen wie im Vorjahr in voller Höhe gegenüber der Gesellschafterin.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von 12,2 TEUR (i.V. 12,1 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 2020.

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 11.670 TEUR (i.V. 11.756 TEUR) sowie für Baudelkredere mit 5.000 TEUR (i.V. 5.000 TEUR).

Es bestehen **Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen** in Höhe von 75,6 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 einer Eigentumswohnung in Frankfurt Europaviertel. Die Einheit wurde für 845 TEUR verkauft.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeiten liegt im Bundesland Hessen.

Die **Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten** resultiert aus dem Verkauf der fertigen Bauten von 0,6 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 432 TEUR Geschäftsbesorgungskosten aus dem Vertrag mit der Muttergesellschaft Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH.

Des Weiteren beinhalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 32 TEUR aus nachträglichen Kaufpreisminderungen.

Die **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** enthalten an Wohnungskäufer berechnete Verzugszinsen in Höhe von 1.006,19 EUR (i.V. 69,10 EUR), sowie Zinserträge aus Cash-Pooling mit der Muttergesellschaft in Höhe von 58.617,98 EUR (i.V. 33.011,94 EUR).

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 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 DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer

Unternehmensbereiche: IT, Projekte und Innovation (ab 1. Februar 2020)

Finanzen und Rechnungswesen, Immobilienservices, Personal und Recht, Konzernservices

Kompetenzcenter: Organisation, Nachhaltigkeitsmanagement (ab 1. Januar 2020),

Portfolio- und Mietenmanagement

Krisenstab (ab 1. Juli 2020), Referenten des leitenden Geschäftsführers

Dr. Constantin Westphal, Geschäftsführer

Regionalcenter Frankfurt, Regionalcenter Kassel, Regionalcenter Offenbach, Regionalcenter Wiesbaden

Unternehmensbereich: Akquisition; Projektentwicklung & Vertrieb

Kompetenzcenter: Sozialmanagement und Marketing,

Zentrale Services Immobilienmanagement (ab 1. Mai 2020)

Stabsbereich: Koordination Immobilienmanagement,

Referent des Geschäftsführers Immobilienmanagement

Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin

Unternehmensbereiche: Modernisierung / Großinstandhaltung, Neubau, Stadtentwicklung

Kompetenzcenter: Einkauf und Vertragsmanagement

Stabsbereich: Technisches Qualitätsmanagement

GESAMTBEZÜGE DES AUFSICHTSRATS UND 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 der im Jahr 2020 entstandene Fehlbetrag in Höhe von 293.750,83 EUR von der Gesellschafterin übernommen.

Frankfurt am Main, den 12. April 2021

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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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, 21. April 2021

Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Jörg Maas
Wirtschaftsprüfer

Patrick Riedel
Wirtschaftsprüfer

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die geschäftliche Entwicklung ist im Jahr 2020 erfolgreich verlaufen. Der Gesamtumsatz des Unternehmens betrug 19.572,5 TEUR und der Jahresüberschuss vor Gewinnabführung 7.109,9 TEUR.

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

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

NH ProjektStadt GmbH, Frankfurt am Main

Bauland-Offensive Hessen GmbH, Frankfurt am Main

Garagen- Bau- und Betriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Wohnungsgesellschaft Dietzenbach mbH, Dietzenbach

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

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

GESAMTWIRTSCHAFT IN DEUTSCHLAND

KONJUNKTURELLE LAGE 2020: CORONA FÜHRT ZU REZESSION

Die Corona-Pandemie hat die Weltwirtschaft im ersten Halbjahr 2020 in eine tiefe Rezession gestürzt. Auf die Ausbreitung des Virus reagierten Staaten weltweit mit einer Vielzahl von Eindämmungsmaßnahmen. Staaten und Zentralbanken wirken dem wirtschaftlichen Einbruch zudem mit umfangreichen geld- und fiskalpolitischen Maßnahmen entgegen. Ein wichtiges Element zur Stabilisierung der Einkommen ist die Kurzarbeit. Darüber hinaus unterstützt die Fiskalpolitik die wirtschaftliche Erholung durch diskretionäre nachfrageseitige Impulse. Bei einer nochmaligen Verschärfung des Infektionsgeschehens und einem damit verbundenen umfassenden Lockdown könnte die wirtschaftliche Aktivität wie im Frühjahr 2020 erheblich in Mitleidenschaft gezogen werden. Deutliche Fortschritte bei der Behandlung oder die schnellere Einführung einer effektiven Impfung könnten die wirtschaftlichen Erholungsaussichten verbessern.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2020/2021 Seite 11 ff.)

EURO-RAUM: BIP STARK EINGEBROCHEN

Die Corona-Pandemie und die damit verbundenen Eindämmungsmaßnahmen haben auch den Euro-Raum im ersten Halbjahr 2020 in eine tiefe Rezession gestürzt und Teile der Wirtschaft im Frühjahr zeitweise nahezu vollständig zum Erliegen gebracht. Das BIP ist in der ersten Jahreshälfte 2020 stark eingebrochen. Der Rückgang im 2. Quartal fiel mit 11,8% nochmals deutlich größer aus als im 1. Quartal, in dem das BIP bereits um 3,7% gegenüber dem Vorquartal zurückgegangen war. Der Rückgang der Wirtschaftsleistung verlief deutlich schneller als während der Finanzkrise 2008 und betraf die Industrie ebenso wie den Dienstleistungsbereich.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2019/2020 Seite 29)

Für das laufende Jahr erwartet der Sachverständigenrat im Euro-Raum einen Rückgang des BIP um 7,0%. Besonders stark dürfte die Wirtschaftsleistung in Frankreich, Italien und Spanien zurückgehen. Im kommenden Jahr dürfte das BIP dann mit einer Rate von 4,9% wieder deutlich wachsen.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2020/2021 Seite 37)

DEUTSCHE VOLKSWIRTSCHAFT: HISTORISCHER RÜCKGANG DES BIP UM 12%

Die Corona-Pandemie hat in Deutschland im ersten Halbjahr 2020 für einen historischen Rückgang des BIP um knapp 12% gesorgt. Über den Sommer setzte in vielen Wirtschaftsbereichen eine kräftige Erholung ein. Nachdem die Wirtschaft im 3. Quartal mit 8,2% außerordentlich stark gewachsen ist, verlief die Erholung im Herbst deutlich langsamer. Während die Dynamik in der Industrie weiter aufwärtsgerichtet ist, dürfte die Wirtschaftsaktivität in verschiedenen Dienstleistungsbereichen im Zuge des starken Wiederanstiegs der Infektionszahlen und der Ende Oktober beschlossenen Einschränkungen erneut zurückgehen. Dies betrifft insbesondere das Gastgewerbe, die Verkehrs- und Reisedienstleistungen sowie den Bereich Kultur, Unterhaltung und Erholung. Gleichzeitig dürfte das zum Teil nochmals deutlich verschärfte Infektionsgeschehen in anderen Ländern die außenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen der deutschen Volkswirtschaft in den kommenden Monaten belasten.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2020/2021 Seite 39)

BINNENWIRTSCHAFT: VORKRISENNIVEAU WIRD FRÜHESTENS ANFANG 2022 ERREICHT

Der Sachverständigenrat erwartet für 2020 einen Rückgang der Wirtschaftsleistung um 5,1%. Ein Abklingen der zweiten Welle vorausgesetzt, sollte es im Frühjahr zu einer Erholung kommen, ohne die außerordentlich hohe Wachstumsrate des 3. Quartals 2020 zu erreichen. Das BIP dürfte 2021 mit einer Rate von 3,7% wachsen. Das Vorkrisenniveau wird frühestens Anfang 2022 erreicht. In verschiedenen Wirtschaftsbereichen ist mit einer Normalisierung erst nach Überwinden der Pandemie zu rechnen. Der Sachverständigenrat geht davon aus, dass es durch die Einschränkungen gelingt, das Infektionsgeschehen weitgehend unter Kontrolle zu halten. Sollte es zu massiven Einschränkungen der Wirtschaftsaktivität ähnlich denjenigen im Frühjahr kommen, ist mit einem stärkeren Rückgang der Wirtschaftsleistung zu rechnen. Das BIP könnte im kommenden Jahr um einiges niedriger ausfallen als in der Prognose erwartet.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2020/2021 Seite 39)

ARBEITSLOSIGKEIT: LEICHTER ANSTIEG IN 2020

Laut Sachverständigenrat geht die Erwerbstätigkeit im Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr um rund 420.000 Personen zurück, 2021 steigt sie wieder. Voraussetzung: Die Einschränkungen zur Eindämmung des Infektionsgeschehens müssen nicht wesentlich verlängert werden. Um Beschäftigungsverluste zu vermeiden, haben viele Unternehmen neben Kurzarbeit zusätzliche Maßnahmen ergriffen, wie den Abbau von Arbeitszeitkonten oder Sonderurlaub. Die Bruttolöhne und -gehälter dürften im laufenden Jahr um rund 1,8% sinken. Im nächsten Jahr ist davon auszugehen, dass die Effektivlöhne marginal steigen.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2020/2021 Seite 61 ff.)

Quelle:

„Den Strukturwandel meistern“. Jahresgutachten 2020/2021 des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der Wohnungsmarkt in Deutschland wächst weiter, auch wenn der Bedarf an Wohnungen, vor allem in Ballungsräumen, noch nicht gedeckt wird. Die Corona-Pandemie hat der Wohnungs- und Mietmarkt bisher, auch dank staatlicher Unterstützung, unbeschadet überstanden – ob dies auch 2021 so bleibt, ist ungewiss.

(Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Herbstgutachten des Rates der Immobilienweisen, Seite 8)

Deutschlands Bevölkerung wuchs 2019 wie auch in den Jahren zuvor weiter. Ausschlaggebend dafür war die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2019 betrug der Wanderungsgewinn fast 327.000 Personen. Vom Bevölkerungswachstum profitierten jedoch nicht alle Regionen gleichermaßen. Rund 30% der Kreise und kreisfreien Städte haben zwischen 2010 und 2019 sogar an Einwohnern verloren. Dünnbesiedelte Landkreise abseits der Zentren schrumpften, während die 67 kreisfreien Großstädte zwischen 2010 und 2019 um insgesamt 1,7 Millionen Einwohner gewachsen sind.

(Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021, Seite 8)

UMLAND DER BALLUNGSZENTREN GERÄT IN DEN FOKUS

Damit haben sich die Wohnungsmärkte in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten neun Jahren verändert: eine weitgehend ausgeglichene Marktsituation entwickelte sich zu einer angespannten. Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuziehender in die Ballungszentren werden immer knapper. Wohnungssuchende vergrößern ihren Radius vermehrt auf das Umland – sei es, weil sie dazu aufgrund der aktuellen Marktsituation gezwungen sind, oder sie sich wegen des Wunsches nach einem Eigenheim mit Garten bewusst dafür entscheiden. Gerade für Familien mit Kindern gewinnt das Ideal vom Wohnen jenseits der großen Metropolen offenbar wieder an Bedeutung.

(Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021, Seite 8)

ES WIRD MEHR GEBAUT, ABER IMMER NOCH ZU WENIG

Die Unternehmen des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft GdW investieren 2019 mit knapp 17,9 Milliarden Euro 6% mehr als 2018, mit rund 8 Milliarden Euro erreichten die Neubauinvestitionen sogar ein Rekordhoch. Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen laut GdW 2019 um 4% an und damit deutlich stärker als im Vorjahr. Auch die Zahl der fertiggestellten Wohnungen stieg 2019 deutlich auf 293.000 Wohnungen, das ist im Vergleich zum Vorjahr ein Plus von 11%. Insgesamt standen 146.000 der 2019 neu gebauten Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung, also die Hälfte des Neubaus. Trotz bislang steigender Bautätigkeit wird immer noch zu wenig gebaut, nämlich nur rund 92% der aus Sicht des GdW benötigten 320.000 Wohnungen pro Jahr. Bei den geförderten Mietwohnungen wurden 2019 sogar nur 32% des Bedarfs gedeckt. Hier sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2019 im Vergleich zum Vorjahr leicht.

(Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021, Seite 7)

MIETEN STABIL, KOSTENFAKTOR ENERGIE

Laut GdW stiegen die Mieten im Bestand 2019 bundesweit im Mittel um 1,4% und lagen damit auf der Höhe 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 4,2% auf durchschnittlich 8,76 EUR/m², die Entwicklung verlief jedoch nicht mehr so dynamisch wie in den Vorjahren.

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 72% gestiegen, Strompreise sogar um 123%. Im Gegensatz dazu stiegen die Nettokaltmieten im gleichen Zeitraum nur um 28 Prozent und liegen damit unter der Inflationsrate von 33 Prozent im Vergleichszeitraum.

(Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021, Seite 9)

CORONA-PANDEMIE ALS EINSCHNITT

Seit Anfang 2020 steht auch die Wohnungswirtschaft in der Bundesrepublik unter dem Eindruck der Corona-Pandemie. Bemerkbar machen sich die Folgen der Covid-19-Pandemie laut GdW bereits bei den Bevölkerungszahlen. Aufgrund der Pandemie scheint das bisherige Bevölkerungswachstum gestoppt, vor allem aufgrund der ausbleibenden Zuwanderung aus dem Ausland. So nahm im ersten Halbjahr 2020 die Bevölkerungszahl sogar leicht ab.

(Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021, Seite 8)

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

(Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Herbstgutachten des Rates der Immobilienweisen, Seite 8)

AUSBLICK DURCH UNSICHERHEIT GEPRÄGT

Der Umfang der Auswirkungen der Coronakrise ist, auch aufgrund der unsicheren Entwicklung der Pandemie, noch nicht absehbar. In Abhängigkeit von der Zahl der weiteren Lockdowns und wirtschaftlichen Abwärtstendenzen dürften laut Herbstgutachten der Immobilienweisen die finanziellen Reserven der Privathaushalte aufgezehrt sein. Die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungsangeboten könnte dann steigen. Auch die Wohnlagepräferenzen könnten sich durch die Auswirkungen der Pandemie noch weiter verändern. Die Erfahrungen mit digitalen Lösungen und mobilem Arbeiten während des Lockdowns dürften den Wunsch nach mehr Wohnfläche, nach Wohneigentum oder nach Wohnen im Grünen stärken. Auch Pendeldistanzen könnten somit immer mehr an Bedeutung verlieren. Dadurch würde das Umland der Städte, aber auch ländliche Räume in wirtschaftsstarken Regionen bei der Wohnortwahl weiter an Attraktivität gewinnen und Reurbanisierungsprozesse sogar abgeschwächt oder umgekehrt werden.

(Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Herbstgutachten des Rates der Immobilienweisen, Seite 9)

Die nächsten Jahre werden daher nicht nur In Hinblick auf die Corona-Pandemie für den Wohnungsmarkt von Bedeutung sein. GdW-Präsident Axel Gedaschko schreibt im Vorwort zu den „Wohnwirtschaftlichen Daten und Trends 2019/2020“: „Mit dem Beginn der Zwanzigerjahre dieses 21. Jahrhunderts stehen wir nicht nur angesichts der Coronakrise vor nie dagewesenen Herausforderungen: Es gilt, den Klimawandel zu meistern, die Gesellschaft in allen Lebensbereichen fit für das digitale Zeitalter zu machen und dabei die soziale Gerechtigkeit zu wahren.“

(Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 20120/2021, Seite 5)

Quellen:

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

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

GESCHÄFTSVERLAUF IN DEN EINZELNEN SPARTEN

MULTIMEDIA

Das Dienstleistungsangebot im Bereich Multimediasversorgung wurde im Jahr 2020 von 177 Auftraggebern in Anspruch genommen. Diese haben die MET beauftragt, einen Bestand von rd. 62.883 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.

WÄRMELIEFERUNG

Im Geschäftsbereich Wärmelieferung betreibt die MET 82 Heizungsanlagen zur Versorgung von 4.974 Wohnungen mit Wärme und Warmwasser. Die Wärme wird überwiegend mittels umweltfreundlicher Gasbrennwerttechnik, drei BHKW sowie zwei Pellets- und einer Pellets- /Solaranlage vor Ort erzeugt und der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte /Wohnstadt verkauft.

Im Rahmen der Fokussierung des Immobilienmanagements auf Wohnquartiere und deren energetischer Optimierung wird die MET als Wärmecontractor durch gebäudeweise oder quartiersbezogene Heizanlagen die nachhaltige Wärme- und Warmwasserversorgung in einzelnen Wohnquartieren übernehmen.

Konkret war die MET im Jahr 2020 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 2020 haben diese ca. 174.000 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 2020 keine weiteren Photovoltaikanlagen zum Verkauf des erzeugten Stroms in das öffentliche Stromnetz errichtet.

Im Zuge der Unternehmensstrategie hat die MET 15 PV-Anlagen der NH gekauft, um eine einheitliche Betreuung für den Konzern zu gewährleisten. Der produzierte Strom wird zu 100% in das öffentliche Netz der Versorger eingespeist und per EEG -Einspeisevergütung abgerechnet.

Die von der MET betriebene gebäudeintegrierte PV-Anlage auf dem Dach und an der Fassade des stromgeführten Energiehauses Plus der Nassauischen Heimstätte in Frankfurt-Riedberg (17 WE) konnte in 2020 ca. 97.700 kWh Strom erzeugen, der meistens im Gebäude genutzt wurde.

MESSDIENST/ ABRECHNUNG VON WASSER UND WÄRME

Im Jahr 2020 wurde die Entwicklung des Geschäftsmodells Selbstabrechnung weiter vorangetrieben, dass die vollständige Wertschöpfungskette von Einkauf, Montage, Vermietung und Wartung von Messgeräten sowie Ablesung und Abrechnung von Wasser- und Wärmeverbräuchen bei der MET und damit im Konzern ermöglicht.

Hierzu wurden 2020 in ca. 6.800 Wohnungen im Bestand der Unternehmensgruppe ca. 41.000 Messgeräte getauscht, wodurch per Ende 2020 insgesamt 35.658 Wohnungen mit insgesamt 211.336 Messgeräten ausgestattet sind. Dieser Austausch von Geräten wird auch 2021 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 2020 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 2020 für den gesamten Wohnungsbestand der Unternehmensgruppe die verbrauchsgerechte Heiz- und / oder Wasserkostenabrechnung.

INSTALLATION UND WARTUNG VON RAUCHWARNMELDERN IM KONZERN

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

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

In allen rund 59.000 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 2020 und 2019 wie folgt dar:

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 2,3 Mio. EUR von 17,0 Mio. EUR auf 19,3 Mio. EUR erhöht. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf den Anstieg des Sachanlagevermögens hier insbesondere der Technischen Anlagen um 6,5 Mio. EUR und den Anlagen im Bau um 8,4 Mio. EUR zurückzuführen, welchen ein Rückgang bei den Bauten auf fremden Grundstücken von 6,0 TEUR und bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung von 9,2 TEUR entgegenstanden. Im Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) resultierte die Zunahme aus dem Zugang bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände um 0,9 Mio. EUR, hier sind insbesondere die Forderungen gegen verbundene Unternehmen von 9,5 Mio. EUR aufgrund von gestiegenen Cash-Pool Forderungen gegen die Wohnstadt auf 10,2 Mio. EUR angestiegen. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen stiegen um 10,5 TEUR und die sonstigen Vermögensgegenstände nahmen um 98,7 TEUR zu. Diesen standen Rückgänge bei den Vorräten von 32,5 TEUR und den Rechnungsabgrenzungsposten von 1,5 TEUR entgegen.

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2020 ist gekennzeichnet durch eine Erhöhung des Eigenkapitals infolge des nicht abgeführten Teilbetrags des Jahresergebnisses von 1,4 Mio. EUR sowie einer Einstellung in die andere Gewinnrücklagen der Gesellschaft in Höhe von 3,1 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. Weiterhin gibt es in 2020 erstmalig die Rechnungsabgrenzungsposten von 0,5 Mio. EUR, welche aus den Baukostenzuschüssen von der Konzernmutter Nassauische Heimstätte bestehen

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 3,3 Mio. EUR ist im Geschäftsjahr 2020 planmäßig erfolgt.

ERTRAGSLAGE

Das gegenüber dem Vorjahr um 0,7 Mio. EUR bessere Ergebnis nach Steuern ist vor allem den Geschäftsbereichen Wärmelieferung und Multimedia zuzurechnen. Hier verbesserten sich die Roherträge um insgesamt 0,7 Mio. EUR.

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Umsatzlöse um 1,1 Mio. EUR von 18,5 Mio. EUR auf 19,6 Mio. EUR angestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Nachzahlungen im Bereich Wärmelieferung sowie Provisionserträgen und zusätzlich versorgten Wohneinheiten der NH im Bereich Multimedia. Dagegen sind die Abschreibungen um 0,48 Mio. EUR gestiegen. Grund sind Investitionen in Messeinrichtungen.

Der im Vorjahr prognostizierte Überschuss vor Ergebnisabführung von 5,9 Mio. EUR für 2020 konnte mit einem Ergebnis von 7,1 Mio. EUR übertroffen werden. Die Verbesserung begründet sich im Wesentlichen durch die höheren Erlöse von rd. 0,65 Mio. EUR. Grund hierfür waren die Steigerung der Erlöse in den

Geschäftsfeldern Wärmelieferung (rd. 0,3 Mio. EUR) sowie Multimedia (rd. 0,35 Mio. EUR). Zusätzlich sind die Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen gegenüber Plan 0,5 Mio. EUR geringer ausgefallen. Grund hierfür sind im Bereich Wärmelieferung geringere Versorgerkosten von rd. 0,55 Mio. EUR, dem höhere Instandhaltungsaufwendungen von rd. 0,4 Mio. EUR gegenüberstehen, verursacht durch vorgezogene Instandhaltung. Im Bereich Multimedia sind die Netznutzungsentgelte um rd. 0,2 Mio. EUR und im Bereich Abrechnungs- und Gerätedienst rd. 0,1 Mio. EUR niedriger angefallen, hauptsächlich durch weniger Abrechnungsdienstleistungen.

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

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

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

RISIKEN

Die Risiken in der Gesellschaft sind nach Relevanz absteigend gegliedert:

REGULATORISCHE UND RECHTLICHE RISIKEN

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

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

Das im Nov. 2016 in Kraft getretene DigiNetzGesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze greift als Artikelgesetz in den §§ 76 (Erweiterung des „Hausstichs“), 77k (Wohnungstich, Mitbenutzung der NE 4 und Ausbaupflichtung bei Neubau) in die Eigentumsrechte des Gebäudeeigentümers und der MET als konzerninterner Kabelnetzbetreiber ein. In 2020 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 2021 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 2020 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 der weiterhin sehr dynamischen Ausbreitung des Coronavirus/SARS-CoV-2/COVID-19 ist der Markt derzeit starken Unsicherheiten ausgesetzt. Dies kann sich mit hoher Wahrscheinlichkeit auf die Konjunktur auswirken und in einer Eintrübung des Marktes resultieren. Infolgedessen könnten der Gesellschaft Umsatzeinbußen entstehen. Die Geschwindigkeit der Ausbreitung der Pandemie macht es zum jetzigen Zeitpunkt schwierig, die Auswirkungen auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der MET 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 2020 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 in der Gesellschaft sind nach Relevanz absteigend gegliedert:

CHANCEN AUS DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Für 2021 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 2021 wird gemäß dem Wirtschaftsplan mit einem Überschuss vor Ergebnisabführung von 5,5 Mio. EUR (Ist 2020: 7,1 Mio. EUR) gerechnet. Die Verschlechterung zum Jahr 2020 begründet sich im Wesentlichen durch niedrigere Erlöse im Bereich Multimedia (rd. 1,7 Mio. EUR) insbesondere auf Grund der Modernisierung des Telekommunikationsgesetzes.

Kassel, den 21. April 2021

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Bauten auf fremden Grundstücken	17.237,66		23.239,06
2. Technische Anlagen und Maschinen	7.389.061,68		6.735.810,72
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.698,19		13.908,97
4. Anlagen im Bau	1.007.908,72		166.044,41
		8.418.906,25	6.939.003,16
II. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	2.500,00		2.500,00
		2.500,00	2.500,00
		8.421.406,25	6.941.503,16
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	64.144,28		65.603,70
2. Andere Vorräte	153.113,77		184.129,46
		217.258,05	249.733,16
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	37.925,33		27.453,69
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	10.211.324,46		9.469.605,60
3. Sonstige Vermögensgegenstände	419.300,99		320.573,15
		10.668.550,78	9.817.632,44
III. Kassenbestand		588,72	622,79
		10.886.397,55	10.067.988,39
C. Rechnungsabgrenzungsposten		608,68	2.079,17
		19.308.412,48	17.011.570,72

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		25.564,59	25.564,59
II. Gewinnrücklage			
1. Satzungsmäßige Rücklage	2.556,46		2.556,46
2. Andere Gewinnrücklagen	10.170.649,00		7.081.649,00
		10.173.205,46	7.084.205,46
III. Jahresüberschuss		1.419.195,00	3.089.000,00
		11.617.965,05	10.198.770,05
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	1.089.922,69		979.308,19
		1.089.922,69	979.308,19
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	58.250,83		91.183,39
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	71.495,27		222.019,12
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.984.666,98		5.516.939,05
4. Sonstige Verbindlichkeiten	3.154,35		3.350,92
		6.117.567,43	5.833.492,48
D. Rechnungsabgrenzungsposten		482.957,31	0,00
		19.308.412,48	17.011.570,72

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	19.572.518,97	18.464.759,63
2. Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-1.459,42	12.953,29
3. Sonstige betriebliche Erträge	92.663,08	73.044,78
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen	8.669.322,56	8.803.938,53
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.813.806,10	1.331.220,55
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.085.902,70	2.024.855,82
7. Erträge aus Beteiligungen	7.500,00	0,00
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.047,03	4.675,58
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.101,68	4.630,38
10. Ergebnis nach Steuern	7.110.136,62	6.390.788,00
11. Sonstige Steuern	248,00	248,00
12. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abgeführte Gewinne	5.690.693,62	3.301.540,00
13. Jahresüberschuss	1.419.195,00	3.089.000,00

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

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 2020.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Bewertungs- und Bilanzierungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr bis auf folgende Änderung unverändert:

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

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.

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

BILANZIERUNG UND BEWERTUNG VON PASSIVPOSTEN

Das **Eigenkapital** wird zum Nominalwert bilanziert.

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

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

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

AKTIVSEITE

ANLAGEVERMÖGEN

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist wie folgt dargestellt:

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR ZUM 31. DEZEMBER 2020

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2020 EUR
	01.01.2020 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	
I. Sachanlagen					
1. Bauten auf fremden Grundstücken	149.363,72	0,00	0,00	0,00	149.363,72
2. Technische Anlagen und Maschinen	13.394.517,79	2.383.294,43	58.418,42	68.550,45	15.787.944,25
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	60.287,07	0,00	0,00	0,00	60.287,07
4. Anlagen im Bau	166.044,41	910.414,76	0,00	-68.550,45	1.007.908,72
5. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	13.770.212,99	3.293.709,19	58.418,42	0,00	17.005.503,76
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	2.500,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00
	2.500,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00
	13.772.712,99	3.293.709,19	58.418,42	0,00	17.008.003,76

	kumulierte Abschreibungen			Restbuchwerte		
	01.01.2020 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
	126.124,66	6.001,40	0,00	132.126,06	17.237,66	23.239,06
	6.658.707,07	1.798.593,92	58.418,42	8.398.882,57	7.389.061,68	6.735.810,72
	46.378,10	9.210,78	0,00	55.588,88	4.698,19	13.908,97
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.007.908,72	166.044,41
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	6.831.209,83	1.813.806,10	58.418,42	8.586.597,51	8.418.906,25	6.939.003,16
	0,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	2.500,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	2.500,00
	6.831.209,83	1.813.806,10	58.418,42	8.586.597,51	8.421.406,25	6.941.503,16

UMLAUFVERMÖGEN

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

ANGABEN ZU FORDERUNGEN UND SONSTIGEN VERMÖGENSGEGENSTÄNDEN

	Bilanzausweis	davon	
		gegen Gesellschafter	gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	37.925,33 (27.453,69)	0,00 (0,00)	5.978,64 (8.153,50)
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	10.211.324,46 (9.469.605,60)	9.855.388,09 (8.935.253,20)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	419.300,99 (320.573,15)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	10.668.550,78 (9.817.632,44)	9.855.388,09 (8.935.253,20)	5.978,64 (8.153,50)

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 7.081.649,00 EUR um 3.089.000,00 EUR auf 10.170.649,00 EUR ergibt sich aus der Einstellung des Jahresüberschusses von 2019 in die anderen Gewinnrücklagen.

RÜCKSTELLUNGEN

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten wie im Vorjahr im Wesentlichen mit 959 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	58.250,83 (91.183,39)	5.456,97 (9.642,04)	52.793,88 (81.541,35)	28.662,31 (39.194,09)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	71.495,27 (222.019,12)	71.495,27 (222.019,12)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.984.666,98 (5.516.939,05)	5.984.666,98 (5.516.939,05)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	5.975.942,03 (3.529.987,12)
Sonstige Verbindlichkeiten	3.154,35 (3.350,92)	3.154,35 (3.350,92)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	6.117.567,43 (5.833.492,48)	6.064.773,57 (5.751.951,13)	52.793,88 (81.541,35)	28.662,31 (39.194,09)	5.975.942,03 (3.529.987,12)

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 5,0 Mio. EUR (i.V. 4,8 Mio. EUR).

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

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeiten liegt im Bundesland Hessen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von 93 TEUR betreffen im Wesentlichen Erstattungen von Instandhaltungs- und Montagekosten (34 TEUR; i.V. 60 TEUR) sowie periodenfremde Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen (33 TEUR; i.V. 10 TEUR).

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** betreffen hauptsächlich Nutzungsgebühren für die Breitbandkabelanschlüsse mit 4,0 Mio. EUR (i.V. 4,1 Mio. EUR), Kosten für Wärmelieferungen 2,2 Mio. EUR (i.V. 2,4 Mio. EUR), Aufwendungen für Abrechnungsdienstleistungen 0,3 Mio. EUR (i.V. 0,5 Mio. EUR), Miete und Wartung für Rauchwarnmelder 1,0 Mio. EUR (i.V. 1,0 Mio. EUR) sowie Kosten der Vertragshandwerker für Instandhaltungsleistungen 1,0 Mio. EUR (i.V. 0,7 Mio. EUR).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten im Wesentlichen das Honorar für die umfassende Geschäftsbesorgung durch die WOHNSTADT in Höhe von 2,0 Mio. EUR (i.V. 1,9 Mio. EUR).

Von den **Zinsen und ähnlichen Erträgen** entfallen 11.047,03 EUR (i.V. 4.675,58 EUR) auf Erträge aus verbundenen Unternehmen.

SONSTIGE ANGABEN

SONSTIGE FINANZIELLEN VERPFLICHTUNGEN

Die finanziellen Verpflichtungen aus abgeschlossenen Kooperationsverträgen mit Signalanbietern für die betriebenen Breitbandkabelnetze sowie für Miete und Wartung für Rauchwarnmelder umfassen 28,4 Mio. EUR und ergeben sich wie folgt:

	31.12.2020
	Mio. EUR
Fälligkeit bis ein Jahr	3,3
Fälligkeit mehr als ein Jahr	25,1
davon Fälligkeit mehr als fünf Jahre	9,4
Summe	28,4

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

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. Dezember 2020 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: IT, Projekte und Innovation (ab 1. Februar 2020)

Finanzen und Rechnungswesen, Immobilienservices, Personal und Recht, Konzernservices

Kompetenzcenter: Organisation, Nachhaltigkeitsmanagement (ab 1. Januar 2020),

Portfolio- und Mietenmanagement

Krisenstab (ab 1. Juli 2020), Referenten des leitenden Geschäftsführers

Dr. Constantin Westphal, Geschäftsführer

Regionalcenter Frankfurt, Regionalcenter Kassel, Regionalcenter Offenbach, Regionalcenter Wiesbaden

Unternehmensbereich: Akquisition; Projektentwicklung & Vertrieb

Kompetenzcenter: Sozialmanagement und Marketing,

Zentrale Services Immobilienmanagement (ab 1. Mai 2020)

Stabsbereich: Koordination Immobilienmanagement,

Referent des Geschäftsführers Immobilienmanagement

Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin

Unternehmensbereiche: Modernisierung / Großinstandhaltung, Neubau, Stadtentwicklung

Kompetenzcenter: Einkauf und Vertragsmanagement

Stabsbereich: Technisches Qualitätsmanagement

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 2020 ein Betrag in Höhe von 5.690.693,62 EUR an die Gesellschafterin abgeführt.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Jahres 2020 in Höhe von 1.419.195,00 EUR zur Verbesserung der Eigenkapitalstruktur in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Kassel, den 12. April 2021

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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der MET Medien-Energie-Technik Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH, Kassel, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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, 21. April 2021

Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Jörg Maas
Wirtschaftsprüfer

Patrick Riedel
Wirtschaftsprüfer

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

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

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

GESAMTWIRTSCHAFT IN DEUTSCHLAND

KONJUNKTURELLE LAGE 2020: CORONA FÜHRT ZU REZESSION

Die Corona-Pandemie hat die Weltwirtschaft im ersten Halbjahr 2020 in eine tiefe Rezession gestürzt. Auf die Ausbreitung des Virus reagierten Staaten weltweit mit einer Vielzahl von Eindämmungsmaßnahmen. Staaten und Zentralbanken wirken dem wirtschaftlichen Einbruch zudem mit umfangreichen geld- und fiskalpolitischen Maßnahmen entgegen. Ein wichtiges Element zur Stabilisierung der Einkommen ist die Kurzarbeit. Darüber hinaus unterstützt die Fiskalpolitik die wirtschaftliche Erholung durch diskretionäre nachfrageseitige Impulse. Bei einer nochmaligen Verschärfung des Infektionsgeschehens und einem damit verbundenen umfassenden Lockdown könnte die wirtschaftliche Aktivität wie im Frühjahr 2020 erheblich in Mitleidenschaft gezogen werden. Deutliche Fortschritte bei der Behandlung oder die schnellere Einführung einer effektiven Impfung könnten die wirtschaftlichen Erholungsaussichten verbessern.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2020/2021 Seite 11 ff.)

EURO-RAUM: BIP STARK EINGEBROCHEN

Die Corona-Pandemie und die damit verbundenen Eindämmungsmaßnahmen haben auch den Euro-Raum im ersten Halbjahr 2020 in eine tiefe Rezession gestürzt und Teile der Wirtschaft im Frühjahr zeitweise nahezu vollständig zum Erliegen gebracht. Das BIP ist in der ersten Jahreshälfte 2020 stark eingebrochen. Der Rückgang im 2. Quartal fiel mit 11,8% nochmals deutlich größer aus als im 1. Quartal, in dem das BIP bereits um 3,7% gegenüber dem Vorquartal zurückgegangen war. Der Rückgang der Wirtschaftsleistung verlief deutlich schneller als während der Finanzkrise 2008 und betraf die Industrie ebenso wie den Dienstleistungsbereich.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2020/2021 Seite 29)

Für das laufende Jahr erwartet der Sachverständigenrat im Euro-Raum einen Rückgang des BIP um 7,0%. Besonders stark dürfte die Wirtschaftsleistung in Frankreich, Italien und Spanien zurückgehen. Im kommenden Jahr dürfte das BIP dann mit einer Rate von 4,9% wieder deutlich wachsen.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2020/2021 Seite 37)

DEUTSCHE VOLKSWIRTSCHAFT: HISTORISCHER RÜCKGANG DES BIP UM 12%

Die Corona-Pandemie hat in Deutschland im ersten Halbjahr 2020 für einen historischen Rückgang des BIP um knapp 12% gesorgt. Über den Sommer setzte in vielen Wirtschaftsbereichen eine kräftige Erholung

ein. Nachdem die Wirtschaft im 3. Quartal mit 8,2% außerordentlich stark gewachsen ist, verlief die Erholung im Herbst deutlich langsamer. Während die Dynamik in der Industrie weiter aufwärtsgerichtet ist, dürfte die Wirtschaftsaktivität in verschiedenen Dienstleistungsbereichen im Zuge des starken Wiederanstiegs der Infektionszahlen und der Ende Oktober beschlossenen Einschränkungen erneut zurückgehen. Dies betrifft insbesondere das Gastgewerbe, die Verkehrs- und Reisedienstleistungen sowie den Bereich Kultur, Unterhaltung und Erholung. Gleichzeitig dürfte das zum Teil nochmals deutlich verschärfte Infektionsgeschehen in anderen Ländern die außenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen der deutschen Volkswirtschaft in den kommenden Monaten belasten.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2020/2021 Seite 39)

BINNENWIRTSCHAFT: VORKRISENNIVEAU WIRD FRÜHESTENS ANFANG 2022 ERREICHT

Der Sachverständigenrat erwartet für 2020 einen Rückgang der Wirtschaftsleistung um 5,1%. Ein Abklingen der zweiten Welle vorausgesetzt, sollte es im Frühjahr zu einer Erholung kommen, ohne die außerordentlich hohe Wachstumsrate des 3. Quartals 2020 zu erreichen. Das BIP dürfte 2021 mit einer Rate von 3,7% wachsen. Das Vorkrisenniveau wird frühestens Anfang 2022 erreicht. In verschiedenen Wirtschaftsbereichen ist mit einer Normalisierung erst nach Überwinden der Pandemie zu rechnen. Der Sachverständigenrat geht davon aus, dass es durch die Einschränkungen gelingt, das Infektionsgeschehen weitgehend unter Kontrolle zu halten. Sollte es zu massiven Einschränkungen der Wirtschaftsaktivität ähnlich denjenigen im Frühjahr kommen, ist mit einem stärkeren Rückgang der Wirtschaftsleistung zu rechnen. Das BIP könnte im kommenden Jahr um einiges niedriger ausfallen als in der Prognose erwartet.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2020/2021 Seite 39)

ARBEITSLOSIGKEIT: LEICHTER ANSTIEG IN 2020

Laut Sachverständigenrat geht die Erwerbstätigkeit im Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr um rund 420.000 Personen zurück, 2021 steigt sie wieder. Voraussetzung: Die Einschränkungen zur Eindämmung des Infektionsgeschehens müssen nicht wesentlich verlängert werden. Um Beschäftigungsverluste zu vermeiden, haben viele Unternehmen neben Kurzarbeit zusätzliche Maßnahmen ergriffen, wie den Abbau von Arbeitszeitkonten oder Sonderurlaub. Die Bruttolöhne und -gehälter dürften im laufenden Jahr um rund 1,8% sinken. Im nächsten Jahr ist davon auszugehen, dass die Effektivlöhne marginal steigen.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2020/2021 Seite 61 ff.)

Quelle:

„Den Strukturwandel meistern“. Jahresgutachten 2020/2021 des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der Wohnungsmarkt in Deutschland wächst weiter, auch wenn der Bedarf an Wohnungen, vor allem in Ballungsräumen, noch nicht gedeckt wird. Die Corona-Pandemie hat der Wohnungs- und Mietmarkt bisher, auch dank staatlicher Unterstützung, unbeschadet überstanden – ob dies auch 2021 so bleibt, ist ungewiss.

Deutschlands Bevölkerung wuchs 2019 wie auch in den Jahren zuvor weiter. Ausschlaggebend dafür war die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2019 betrug der Wanderungsgewinn fast 329.000 Personen. Vom Bevölkerungswachstum profitierten jedoch nicht alle Regionen gleichermaßen. Rund 30% der Kreise und kreisfreien Städte haben zwischen 2010 und 2019 sogar an Einwohnern verloren. Dünnbesiedelte Landkreise abseits der Zentren schrumpften, während die 67 kreisfreien Großstädte zwischen 2010 und 2019 um insgesamt 1,7 Millionen Einwohner gewachsen sind.

(Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021, Seite 8)

UMLAND DER BALLUNGSZENTREN GERÄT IN DEN FOKUS

Damit haben sich die Wohnungsmärkte in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten neun Jahren verändert: eine weitgehend ausgeglichene Marktsituation entwickelte sich zu einer angespannten. Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuziehender in die Ballungszentren werden immer knapper. Wohnungssuchende vergrößern ihren Radius vermehrt auf das Umland – sei es, weil sie dazu aufgrund der aktuellen Marktsituation gezwungen sind, oder sie sich wegen des Wunsches nach einem Eigenheim mit Garten bewusst dafür entscheiden. Gerade für Familien mit Kindern gewinnt das Ideal vom Wohnen jenseits der großen Metropolen offenbar wieder an Bedeutung.

(Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021, Seite 8)

ES WIRD MEHR GEBAUT, ABER IMMER NOCH ZU WENIG

Die Unternehmen des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft GdW investieren 2019 mit knapp 17,9 Milliarden Euro 6% mehr als 2018, mit rund 8 Milliarden Euro erreichten die Neubauinvestitionen sogar ein Rekordhoch. Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen laut GdW 2019 um 4% an und damit deutlich stärker als im Vorjahr. Auch die Zahl der fertiggestellten Wohnungen stieg 2019 deutlich auf 293.000 Wohnungen, das ist im Vergleich zum Vorjahr ein Plus von 11%. Insgesamt standen 146.000 der 2019 neu gebauten Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung, also die Hälfte des Neubaus. Trotz bislang steigender Bautätigkeit wird immer noch zu wenig gebaut, nämlich nur rund 92% der aus Sicht des GdW benötigten 320.000 Wohnungen pro Jahr. Bei den geförderten Mietwohnungen wurden 2019 sogar nur 32% des Bedarfs gedeckt. Hier sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2019 im Vergleich zum Vorjahr leicht.

(Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021, Seite 7)

MIETEN STABIL, KOSTENFAKTOR ENERGIE

Laut GdW stiegen die Mieten im Bestand 2019 bundesweit im Mittel um 1,4% und lagen damit auf der Höhe 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 4,2% auf durchschnittlich 8,76 EUR/m², die Entwicklung verlief jedoch nicht mehr so dynamisch wie in den Vorjahren.

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 72% gestiegen, Strompreise sogar um 123%. Im Gegensatz dazu stiegen die Nettokaltmieten im gleichen Zeitraum nur um 28 Prozent und liegen damit unter der Inflationsrate von 33 Prozent im Vergleichszeitraum.

(Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021, Seite 9)

CORONA-PANDEMIE ALS EINSCHNITT

Seit Anfang 2020 steht auch die Wohnungswirtschaft in der Bundesrepublik unter dem Eindruck der Corona-Pandemie. Bemerkbar machen sich die Folgen der Covid-19-Pandemie laut GdW bereits bei den Bevölkerungszahlen. Aufgrund der Pandemie scheint das bisherige Bevölkerungswachstum gestoppt, vor allem aufgrund der ausbleibenden Zuwanderung aus dem Ausland. So nahm im ersten Halbjahr 2020 die Bevölkerungszahl sogar leicht ab.

(Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021, Seite 8)

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

(Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Herbstgutachten des Rates der Immobilienweisen, Seite 8)

AUSBLICK DURCH UNSICHERHEIT GEPRÄGT

Der Umfang der Auswirkungen der Coronakrise ist, auch aufgrund der unsicheren Entwicklung der Pandemie, noch nicht absehbar. In Abhängigkeit von der Zahl der weiteren Lockdowns und wirtschaftlichen Abwärtstendenzen dürften laut Herbstgutachten der Immobilienweisen die finanziellen Reserven der Privathaushalte aufgezehrt sein. Die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungsangeboten könnte dann steigen. Auch die Wohnlagepräferenzen könnten sich durch die Auswirkungen der Pandemie noch weiter verändern. Die Erfahrungen mit digitalen Lösungen und mobilem Arbeiten während des Lockdowns dürften den Wunsch nach mehr Wohnfläche, nach Wohneigentum oder nach Wohnen im Grünen stärken. Auch Pendeldistanzen könnten somit immer mehr an Bedeutung verlieren. Dadurch würde das Umland der Städte, aber auch ländliche Räume in wirtschaftsstarken Regionen bei der Wohnortwahl weiter an Attraktivität gewinnen und Reurbanisierungsprozesse sogar abgeschwächt oder umgekehrt werden.

(Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Herbstgutachten des Rates der Immobilienweisen, Seite 9)

Die nächsten Jahre werden daher nicht nur in Hinblick auf die Corona-Pandemie für den Wohnungsmarkt von Bedeutung sein. GdW-Präsident Axel Gedaschko schreibt im Vorwort zu den „Wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends 2020/2021“: „Mit dem Beginn der Zwanzigerjahre dieses 21. Jahrhunderts stehen wir nicht nur angesichts der Coronakrise vor nie dagewesenen Herausforderungen: Es gilt, den Klimawandel zu meistern, die Gesellschaft in allen Lebensbereichen fit für das digitale Zeitalter zu machen und dabei die soziale Gerechtigkeit zu wahren.“

(Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021, Seite 5)

Quellen:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021
Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Herbstgutachten des Rates der Immobilienweisen: Immobilienwirtschaft in und nach der Corona-Krise

GESCHÄFTSVERLAUF

Im Jahr 2020 wurden für 9 Flächen Machbarkeitsstudien (Phase 1) finalisiert. Im selben Jahr haben mit den Städten Bad Hersfeld und Bürstadt zwei Kommunen Anteile an der Gesellschaft erworben. Aufgrund der im Jahr 2020 abgeschlossenen Projekte konnten Umsatzerlöse in Höhe von 323,4 TEUR (Vorjahr 451,1 TEUR) erzielt werden. Der Gewinn beträgt 10,8 TEUR (Vorjahr 2,1 TEUR). 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 2019 und 2020 wie folgt dar:

Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 195,5 TEUR erhöht. Die Erhöhung des Umlaufvermögens resultiert im Wesentlichen aus Zugängen bei den unfertigen Leistungen von 276,5 TEUR. Die Guthaben bei Kreditinstituten nahmen um 1,1 TEUR zu. Diesen stehen Rückgänge bei den Forderungen aus Betreuungstätigkeit von 8,9 TEUR, Forderungen gegen verbundene Unternehmen, hier Forderungen aus Cash-Pooling mit der Gesellschafterin Nassauische Heimstätte von 74,1 TEUR entgegen.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen mit 4,5 TEUR die Prüfungskosten für den Jahresabschluss sowie Rückstellungen für die Steuerberatung in Höhe von 9,1 TEUR. Die erhaltenen Anzahlungen weisen 453,8 TEUR, die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 19,3 TEUR aus. Die erhaltenen Anzahlungen haben sich im Geschäftsjahr um 173,7 EUR von 280,1 TEUR auf 453,8 TEUR aufgrund von Kundenvorauszahlungen für die noch nicht abgerechneten Leistungen erhöht.

FINANZLAGE

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2020 ist von einem positiven Jahresergebnis geprägt. Der Rückgang der Rückstellungen von 8,2 TEUR resultiert im Wesentlichen durch die in 2019 eingestellten Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von 5,0 TEUR sowie den Rückgang bei den Rückstellungen für Prüfungskosten von 3,5 TEUR. Diesem steht der Anstieg der Rückstellungen für Steuerberatungskosten von 0,3 TEUR entgegen. Die Zunahme der Verbindlichkeiten ist im Wesentlichen durch den Anstieg bei den erhaltenen Anzahlungen um 173,7 TEUR von 280,1 TEUR auf 453,8 TEUR geprägt. Weiterhin nahmen die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 18,6 TEUR von

0,6 TEUR auf 19,3 TEUR und die Verbindlichkeiten gegen Verbundenen Unternehmen, hier Verbindlichkeiten aus Cash-Pooling mit der Gesellschafterin Nassauische Heimstätte, um 0,6 TEUR von 12,6 TEUR auf 13,2 TEUR zu.

Am Ende des Geschäftsjahres beträgt die Fremdkapitalquote 78,0%. Die Eigenkapitalquote beträgt 22,0% (im Vorjahr 29,6%) und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 7,6% reduziert.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG:

Der Liquiditätsbestand (inkl. Cash-Pooling) hat sich im Geschäftsjahr um 86 TEUR auf 187 TEUR vermindert. Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelabfluss von 86 TEUR (i. V. Mittelzufluss 87 TEUR) Die Abnahme resultiert im Wesentlichen aus der Zunahme unfertiger Leistungen (Vorleistungen 276,5 TEUR), die erst im Folgejahr abgerechnet werden können. Dem gegenüber haben die erhaltenen Anzahlungen um 173,7 TEUR zugenommen.

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. 209,2 TEUR geringeren Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen entstanden durch nicht realisierte Umsatzerlöse bei der Grundstücksentwicklung, welche aber durch zusätzliche Machbarkeitsstudien teilweise ausgeglichen werden konnten. Gegenüber dem Vorjahr sind die Umsatzerlöse von 451,1 TEUR auf 323,4 TEUR gesunken. Diesem Rückgang standen die um 299,2 TEUR gestiegenen Bestandsveränderungen gegenüber.

Der gegenüber der Planung um rd. 24,3 TEUR höhere Aufwand für bezogene Leistungen steht in Zusammenhang mit den zusätzlichen Machbarkeitsstudien und den hier entstehenden Kosten für externe Planungsbüros. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Aufwendungen für bezogene Leistungen um 13,6 TEUR gestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr um 151,8 TEUR von 366,6 TEUR auf 518,4 TEUR angestiegen, was im Wesentlichen auf um 123,0 TEUR erhöhte Aufwendungen im Zusammenhang mit der Geschäftsbesorgung durch die Nassauische Heimstätte zurückzuführen ist.

Trotz der in 2020 gesunkenen Umsatzerlöse konnte durch die Gesellschaft ein Jahresüberschuss in Höhe von 10,8 TEUR (i. V. 2,1 TEUR) erzielt werden. Grund dafür sind die um 299,2 TEUR höheren Bestandsveränderungen. Der Jahresüberschuss liegt jedoch aufgrund der Planunterschreitung bei den Umsatzerlösen um 13,2 TEUR unter dem im Vorjahr geplanten Jahresüberschuss von 24 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 2020 wurden die Vorgaben der Wirtschaftsplanung (Erträge) nicht erreicht, da die BOH in der Phase II noch keine Erlöse erzielen konnte. Die nicht realisierten Erlöse der Phase II konnten mit den Erträgen durch die Phase I nur zum Teil kompensiert werden. Der Vergleich der Prognosen der finanziellen Leistungsindikatoren mit der tatsächlichen Entwicklung im Geschäftsjahr 2020, 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. Diesbezügliche fand die Festlegung einer verbindlichen Aufbau- und Ablauforganisation im Zusammenhang mit dem Risiko- und dem Compliancemanagementsystem statt. Die Funktionen zum Risiko- und Compliance-Management sind zentral bei der Konzernmutter Nassauische Heimstätte, Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH in einem Kompetenzzentrum beim leitenden Geschäftsführer zugeordnet und erstrecken sich auf alle Geschäftsfelder und die Gesellschaften der Unternehmensgruppe.

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

Durch die dezentralen konzernweiten Risikoverantwortlichen erfolgt die Anwendung mit diesen einheitlichen Ansätzen für die Meldung, Bewertung und Überwachung von potenziellen Risiken. Im Risikomanagement Handbuch sind die Ziele, das Prinzip, die Elemente, Grundsätze sowie der Risikomanagementprozess mit allen diesbezüglichen Festlegungen beschrieben.

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

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

RISIKEN

Die Risiken in der Gesellschaft sind nach Relevanz absteigend gegliedert:

Die Rolle der BOH wird von konkurrierenden Marktteilnehmern in Frage gestellt. Eine EU-Beschwerde gegen den Betrauungsakt des Landes Hessen wurde eingelegt. Ein Erfolg dieser Klage könnte dazu führen, dass das Modell BOH einer Modifikation unterzogen werden muss. Die rechtlichen Prüfungen zur Abwendung der Beschwerde durch das Land Hessen laufen zurzeit.

Ein Unternehmen hat gedroht, die Inhouse-Vergabe der kommunalen Gesellschafter an die BOH infragezustellen. Daraus können für die Gesellschaft rechtliche Risiken erwachsen, welche jedoch von der Gesellschafterin der BOH, der Nassauische Heimstätte übernommen werden.

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 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

Die Chancen in der Gesellschaft sind nach Relevanz absteigend gegliedert:

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

Durch den Start weiterer Gebietsentwicklungen (Phase II) ist in 2021 mit weiteren 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 erfolgt konzernweit die Bearbeitung und Integration in die Führungsstrukturen. Diese bestehen aus dem übergeordneten Aufsichtsrat, der operativ verantwortlichen Geschäftsführung samt der 2. Führungsebene und den speziellen Beratungseinheiten. Die Gesamtverantwortung für eine nachhaltige Unternehmensführung liegt bei der Geschäftsführung. Das Kompetenzzentrum Nachhaltigkeitsmanagement 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 sicherte dem Unternehmen Unterstützung bei der wirtschaftlich- und sozialverträglichen Umsetzung zu.

Am 28. Januar 2020 wurde gemeinsam mit dem GdW-Präsident Axel Gedaschko in Berlin eine Branchen-Initiative zur Klimaneutralität gegründet – die Initiative Wohnen.2050 (www.iw2050.de). Bis Ende Dezember 2020 haben sich bereits deutschlandweit 78 Wohnungsunternehmen und zehn institutionelle Partner, darunter der Spitzenverband GdW, diverse Regionalverbände sowie die Branchenhochschule EBZ als Partner zusammengefunden. Unter den Partnern sind sieben der zehn größten Wohnungsunternehmen. Das Bündnis vertritt somit über 1,7 Millionen Wohneinheiten, die bis 2050 klimaneutral entwickelt werden sollen. Mit fast 30 Online-Veranstaltungen für die Partner der Initiative und der Erarbeitung von drei zentralen Excel-Werkzeugen zur Ermittlung aller Klimastrategie-relevanter Daten stand im Gründungsjahr 2020 vor allem die Know-How-Vermittlung im Fokus.

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 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 Wohn-gesundheit 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

Für das Geschäftsjahr 2021 plant die Bauland-Offensive Hessen mit Umsatzerlösen von 678 TEUR. Den Erlösen stehen Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen von 41 TEUR, Zinsaufwendungen von 1 TEUR sowie sonstige betriebliche Aufwendungen von 616 TEUR entgegen.

Gemäß aktueller Planung wird für das Geschäftsjahr 2021 ein Jahresüberschuss von 19 TEUR veranschlagt. Beeinträchtigungen der künftigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ergeben sich durch die EU-Beschwerde eines anderen Marktteilnehmers und den unvorhersehbaren Pandemieverlauf.

Frankfurt am Main, den 21. April 2021

Bauland-Offensive Hessen GmbH

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

BILANZ ZUM 31.12.2020

AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	439.094,75		162.615,00
		439.094,75	162.615,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		8.900,00
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	10,84		74.121,14
		10,84	83.021,14
III. Guthaben bei Kreditinstituten		200.997,59	199.937,50
IV. Ausstehende Einlagen		1.000,00	0,00
		641.103,18	445.573,64

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		200.000,00	200.000,00
II. Verlustvortrag		-69.559,18	-71.700,11
III. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		10.839,29	2.140,93
		141.280,11	130.440,82
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	13.597,83		21.800,00
		13.597,83	21.800,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	453.798,52		280.113,32
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19.265,90		626,22
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	13.160,82		12.593,28
		486.225,24	293.332,82
		641.103,18	445.573,64

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit		323.359,66	451.051,20
2. Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an unfertigen Erzeugnissen		276.479,75	-22.751,00
3. Aufwendungen für bezogene Leistungen		71.288,87	57.736,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen		518.430,92	366.632,49
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		51,06	7,34
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		137,63	215,64
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-806,24	1.582,48
8. Ergebnis nach Steuern		10.839,29	2.140,93
9. Jahresüberschuss		10.839,29	2.140,93

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

ALLGEMEINE ANGABEN

Die Bauland-Offensive Hessen Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 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 2020.

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 439.094,75 EUR (i.V. 162.615,00 EUR) gegenüber Städten und Gemeinden.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** in Höhe von 10,84 EUR betreffen ausschließlich Forderungen aus Cash-Pooling gegen die Gesellschafterin.

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

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

PASSIVSEITE

EIGENKAPITAL

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

RÜCKSTELLUNGEN

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

VERBINDLICHKEITEN

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Betreuungsaufträge in Höhe von 453.798,52 EUR (i.V. 280.113,32 EUR).

Die **Verbindlichkeit gegenüber verbundenen Unternehmen** beim Cash Pool in Höhe von 12.509,82 EUR besteht gegenüber der Muttergesellschaft Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (i.V. Forderungen 74.121,14 EUR) sowie gegenüber der Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsgesellschaft Hessen GmbH, Kassel in Höhe von 651,00 EUR (i.V. 12.593,28 EUR).

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 323.359,66 EUR (i.V. 451.051,20 EUR) und beschränken sich daher regional auf das Bundesland Hessen.

Die Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen in Höhe von 276.479,75 EUR (i.V. Verminderung um 22.751,00 EUR) resultiert aus dem höheren Bestand an unfertigen Betreuungsaufträgen.

Die **Aufwendungen für bezogene Leistungen** betreffen Honorare von Fremdarchitekten in Höhe von 71.288,87 EUR (i.V. 57.736,00 EUR).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betreffen im Wesentlichen mit 472.238,51 EUR (i.V. 349.200,25 EUR) Geschäftsbesorgungskosten aus dem Vertrag mit der Muttergesellschaft Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH sowie die Beratungskosten in Höhe von 29.967,71 EUR (i.V. 0,00 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

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

PRÜFUNGS- UND BERATUNGSGEBÜHREN

Die im Aufwand des Geschäftsjahres 2020 erfassten Honorare des Abschlussprüfers betragen für die Abschlussprüfung 8.000,00 EUR.

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

TAREK AL-WAZIR

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

ELMAR DAMM

stv. Vorsitzender, Ministerialdirigent, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden, Land Hessen

DR. FRANK ROLAND

stv. Vorsitzender, Ministerialrat, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden, Land Hessen

OLIVER BALTES

Fachbereich Informationssysteme, Anwendungssysteme, Nassauische Heimstätte, Arbeitnehmervertreter

JENS BERSCH

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

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: IT, Projekte und Innovation (ab 1. Februar 2020)

Finanzen und Rechnungswesen, Immobilienservices, Personal und Recht, Konzernservices

Kompetenzcenter: Organisation, Nachhaltigkeitsmanagement (ab 1. Januar 2020),

Portfolio- und Mietenmanagement

Krisenstab (ab 1. Juli 2020), Referenten des leitenden Geschäftsführers

Dr. Constantin Westphal, Geschäftsführer

Regionalcenter Frankfurt, Regionalcenter Kassel, Regionalcenter Offenbach, Regionalcenter Wiesbaden

Unternehmensbereich: Akquisition; Projektentwicklung & Vertrieb

Kompetenzcenter: Sozialmanagement und Marketing,

Zentrale Services Immobilienmanagement (ab 1. Mai 2020)

Stabsbereich: Koordination Immobilienmanagement,

Referent des Geschäftsführers Immobilienmanagement

Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin

Unternehmensbereiche: Modernisierung / Großinstandhaltung, Neubau, Stadtentwicklung

Kompetenzcenter: Einkauf und Vertragsmanagement

Stabsbereich: Technisches Qualitätsmanagement

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 2020 in Höhe von 10.839,29 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Frankfurt, den 12. April 2021

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

mäßiger 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, 21. April 2021

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 2020 kam der Aufsichtsrat zu drei Sitzungen zusammen. Außerdem fand eine Gesellschafterversammlung statt. Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft MAZARS GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, hat den Jahresabschluss und den Lagebericht geprüft und keine Beanstandungen erhoben (Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk).

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

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

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2020 geleistete Arbeit.

gez. Staatsminister Al-Wazir
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Frankfurt am Main, den 30.06.2021

KONZERN-LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Die Nassauische Heimstätte ist im Unternehmensverbund mit der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel, in allen Geschäftsfeldern der Immobilienwirtschaft tätig. Die Unternehmensgruppe der Nassauische Heimstätte hat 58.599 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 2020: CORONA FÜHRT ZU REZESSION

Die Corona-Pandemie hat die Weltwirtschaft im ersten Halbjahr 2020 in eine tiefe Rezession gestürzt. Auf die Ausbreitung des Virus reagierten Staaten weltweit mit einer Vielzahl von Eindämmungsmaßnahmen. Staaten und Zentralbanken wirken dem wirtschaftlichen Einbruch zudem mit umfangreichen geld- und fiskalpolitischen Maßnahmen entgegen. Ein wichtiges Element zur Stabilisierung der Einkommen ist die Kurzarbeit. Darüber hinaus unterstützt die Fiskalpolitik die wirtschaftliche Erholung durch diskretionäre nachfrageseitige Impulse. Bei einer nochmaligen Verschärfung des Infektionsgeschehens und einem damit verbundenen umfassenden Lockdown könnte die wirtschaftliche Aktivität wie im Frühjahr 2020 erheblich in Mitleidenschaft gezogen werden. Deutliche Fortschritte bei der Behandlung oder die schnellere Einführung einer effektiven Impfung könnten die wirtschaftlichen Erholungsaussichten verbessern.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2020/2021 Seite 11 ff.)

EURO-RAUM: BIP STARK EINGEBROCHEN

Die Corona-Pandemie und die damit verbundenen Eindämmungsmaßnahmen haben auch den Euro-Raum im ersten Halbjahr 2020 in eine tiefe Rezession gestürzt und Teile der Wirtschaft im Frühjahr zeitweise nahezu vollständig zum Erliegen gebracht. Das BIP ist in der ersten Jahreshälfte 2020 stark eingebrochen. Der Rückgang im 2. Quartal fiel mit 11,8% nochmals deutlich größer aus als im 1. Quartal, in dem das BIP bereits um 3,7% gegenüber dem Vorquartal zurückgegangen war. Der Rückgang der Wirtschaftsleistung verlief deutlich schneller als während der Finanzkrise 2008 und betraf die Industrie ebenso wie den Dienstleistungsbereich.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2020/2021 Seite 29).

Für das laufende Jahr erwartet der Sachverständigenrat im Euro-Raum einen Rückgang des BIP um 7,0%. Besonders stark dürfte die Wirtschaftsleistung in Frankreich, Italien und Spanien zurückgehen. Im kommenden Jahr dürfte das BIP dann mit einer Rate von 4,9% wieder deutlich wachsen.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2020/2021 Seite 37)

DEUTSCHE VOLKSWIRTSCHAFT: HISTORISCHER RÜCKGANG DES BIP UM 12%

Die Corona-Pandemie hat in Deutschland im ersten Halbjahr 2020 für einen historischen Rückgang des BIP um knapp 12% gesorgt. Über den Sommer setzte in vielen Wirtschaftsbereichen eine kräftige Erholung ein. Nachdem die Wirtschaft im 3. Quartal mit 8,2% außerordentlich stark gewachsen ist, verlief die Erholung im Herbst deutlich langsamer. Während die Dynamik in der Industrie weiter aufwärtsgerichtet ist, dürfte die Wirtschaftsaktivität in verschiedenen Dienstleistungsbereichen im Zuge des starken Wiederanstiegs der Infektionszahlen und der Ende Oktober beschlossenen Einschränkungen erneut zurückgehen. Dies betrifft insbesondere das Gastgewerbe, die Verkehrs- und Reisedienstleistungen sowie den Bereich Kultur, Unterhaltung und Erholung. Gleichzeitig dürfte das zum Teil nochmals deutlich verschärfte Infektionsgeschehen in anderen Ländern die außenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen der deutschen Volkswirtschaft in den kommenden Monaten belasten.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2020/2021 Seite 39)

BINNENWIRTSCHAFT: VORKRISENNIVEAU WIRD FRÜHESTENS ANFANG 2022 ERREICHT

Der Sachverständigenrat erwartet für 2020 einen Rückgang der Wirtschaftsleistung um 5,1%. Ein Abklingen der zweiten Welle vorausgesetzt, sollte es im Frühjahr zu einer Erholung kommen, ohne die außerordentlich hohe Wachstumsrate des 3. Quartals 2020 zu erreichen. Das BIP dürfte 2021 mit einer Rate von 3,7% wachsen. Das Vorkrisenniveau wird frühestens Anfang 2022 erreicht. In verschiedenen Wirtschaftsbereichen ist mit einer Normalisierung erst nach Überwinden der Pandemie zu rechnen. Der Sachverständigenrat geht davon aus, dass es durch die Einschränkungen gelingt, das Infektionsgeschehen weitgehend unter Kontrolle zu halten. Sollte es zu massiven Einschränkungen der Wirtschaftsaktivität ähnlich denjenigen im Frühjahr kommen, ist mit einem stärkeren Rückgang der Wirtschaftsleistung zu rechnen. Das BIP könnte im kommenden Jahr um einiges niedriger ausfallen als in der Prognose erwartet.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2020/2021 Seite 39)

ARBEITSLOSIGKEIT: LEICHTER ANSTIEG IN 2020

Laut Sachverständigenrat geht die Erwerbstätigkeit im Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr um rund 420.000 Personen zurück, 2021 steigt sie wieder. Voraussetzung: Die Einschränkungen zur Eindämmung des Infektionsgeschehens müssen nicht wesentlich verlängert werden. Um Beschäftigungsverluste zu vermeiden, haben viele Unternehmen neben Kurzarbeit zusätzliche Maßnahmen ergriffen, wie den Abbau von Arbeitszeitkonten oder Sonderurlaub. Die Bruttolöhne und -gehälter dürften im laufenden Jahr um rund 1,8% sinken. Im nächsten Jahr ist davon auszugehen, dass die Effektivlöhne marginal steigen.

(Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2020/2021 Seite 61 ff.)

Quelle:

„Den Strukturwandel meistern“. Jahresgutachten 2020/2021 des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der Wohnungsmarkt in Deutschland wächst weiter, auch wenn der Bedarf an Wohnungen, vor allem in Ballungsräumen, noch nicht gedeckt wird. Die Corona-Pandemie hat der Wohnungs- und Mietmarkt bisher, auch dank staatlicher Unterstützung, unbeschadet überstanden – ob dies auch 2021 so bleibt, ist ungewiss.

(Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Herbstgutachten des Rates der Immobilienweisen, Seite 8)

Deutschlands Bevölkerung wuchs 2019 wie auch in den Jahren zuvor weiter. Ausschlaggebend dafür war die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2019 betrug der Wanderungsgewinn fast 327.000 Personen. Vom Bevölkerungswachstum profitierten jedoch nicht alle Regionen gleichermaßen. Rund 30% der Kreise und kreisfreien Städte haben zwischen 2010 und 2019 sogar an Einwohnern verloren. Dünnbesiedelte Landkreise abseits der Zentren schrumpften, während die 67 kreisfreien Großstädte zwischen 2010 und 2019 um insgesamt 1,7 Millionen Einwohner gewachsen sind.

(Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021, Seite 8)

UMLAND DER BALLUNGSZENTREN GERÄT IN DEN FOKUS

Damit haben sich die Wohnungsmärkte in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten neun Jahren verändert: eine weitgehend ausgeglichene Marktsituation entwickelte sich zu einer angespannten. Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuziehender in die Ballungszentren werden immer knapper. Wohnungssuchende vergrößern ihren Radius vermehrt auf das Umland – sei es, weil sie dazu aufgrund der aktuellen Marktsituation gezwungen sind, oder sie sich wegen des Wunsches nach einem Eigenheim mit Garten bewusst dafür entscheiden. Gerade für Familien mit Kindern gewinnt das Ideal vom Wohnen jenseits der großen Metropolen offenbar wieder an Bedeutung.

(Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021, Seite 8)

ES WIRD MEHR GEBAUT, ABER IMMER NOCH ZU WENIG

Die Unternehmen des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft GdW investieren 2019 mit knapp 17,9 Milliarden Euro 6% mehr als 2018, mit rund 8 Milliarden Euro erreichten die Neubauinvestitionen sogar ein Rekordhoch. Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen laut GdW 2019 um 4% an und damit deutlich stärker als im Vorjahr. Auch die Zahl der fertiggestellten Wohnungen stieg 2019 deutlich auf 293.000 Wohnungen, das ist im Vergleich zum Vorjahr ein Plus von 11%. Insgesamt standen 146.000 der 2019 neu gebauten Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung, also die Hälfte des Neubaus. Trotz bislang steigender Bautätigkeit wird immer noch zu wenig gebaut, nämlich nur rund 92% der aus Sicht des GdW benötigten 320.000 Wohnungen pro Jahr. Bei den geförderten Mietwohnungen wurden 2019 sogar nur 32% des Bedarfs gedeckt. Hier sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2019 im Vergleich zum Vorjahr leicht.

(Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021, Seite 7)

MIETEN STABIL, KOSTENFAKTOR ENERGIE

Laut GdW stiegen die Mieten im Bestand 2019 bundesweit im Mittel um 1,4% und lagen damit auf der Höhe 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 4,2% auf durchschnittlich 8,76 EUR/m², die Entwicklung verlief jedoch nicht mehr so dynamisch wie in den Vorjahren.

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 72% gestiegen, Strompreise sogar um 123%. Im Gegensatz dazu stiegen die Nettokaltmieten im gleichen Zeitraum nur um 28 Prozent und liegen damit unter der Inflationsrate von 33 Prozent im Vergleichszeitraum.

(Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021, Seite 9)

CORONA-PANDEMIE ALS EINSCHNITT

Seit Anfang 2020 steht auch die Wohnungswirtschaft in der Bundesrepublik unter dem Eindruck der Corona-Pandemie. Bemerkbar machen sich die Folgen der Covid-19-Pandemie laut GdW bereits bei den Bevölkerungszahlen. Aufgrund der Pandemie scheint das bisherige Bevölkerungswachstum gestoppt, vor allem aufgrund der ausbleibenden Zuwanderung aus dem Ausland. So nahm im ersten Halbjahr 2020 die Bevölkerungszahl sogar leicht ab.

(Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021, Seite 8)

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

(Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Herbstgutachten des Rates der Immobilienweisen, Seite 8)

AUSBLICK DURCH UNSICHERHEIT GEPRÄGT

Der Umfang der Auswirkungen der Coronakrise ist, auch aufgrund der unsicheren Entwicklung der Pandemie, noch nicht absehbar. In Abhängigkeit von der Zahl der weiteren Lockdowns und wirtschaftlichen Abwärtstendenzen dürften laut Herbstgutachten der Immobilienweisen die finanziellen Reserven der Privathaushalte aufgezehrt sein. Die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungsangeboten könnte dann steigen. Auch die Wohnlagepräferenzen könnten sich durch die Auswirkungen der Pandemie noch weiter verändern. Die Erfahrungen mit digitalen Lösungen und mobilem Arbeiten während des Lockdowns dürften den Wunsch nach mehr Wohnfläche, nach Wohneigentum oder nach Wohnen im Grünen stärken. Auch Pendeldistanzen könnten somit immer mehr an Bedeutung verlieren. Dadurch würde das Umland der Städte, aber auch ländliche Räume in wirtschaftsstarken Regionen bei der Wohnortwahl weiter an Attraktivität gewinnen und Reurbanisierungsprozesse sogar abgeschwächt oder umgekehrt werden.

(Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Herbstgutachten des Rates der Immobilienweisen, Seite 9)

Die nächsten Jahre werden daher nicht nur In Hinblick auf die Corona-Pandemie für den Wohnungsmarkt von Bedeutung sein. GdW-Präsident Axel Gedaschko schreibt im Vorwort zu den „Wohnwirtschaftlichen Daten und Trends 2020/2021“: „Mit dem Beginn der Zwanzigerjahre dieses 21. Jahrhunderts stehen wir nicht nur angesichts der Coronakrise vor nie dagewesenen Herausforderungen: Es gilt, den Klimawandel zu meistern, die Gesellschaft in allen Lebensbereichen fit für das digitale Zeitalter zu machen und dabei die soziale Gerechtigkeit zu wahren.“

(Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021, Seite 5)

Quellen:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021
Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Herbstgutachten des Rates der Immobilienweisen: Immobilienwirtschaft in und nach der Corona-Krise

GESCHÄFTSVERLAUF IN DEN EINZELNEN SPARTEN

WOHNUNGSVERWALTUNG

Schwerpunkt unserer Tätigkeit im Berichtsjahr war die Bewirtschaftung der 68.351 (Vorjahr 66.415) eigenen Verwaltungseinheiten, davon 58.599 Wohnungen.

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

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

Die Verknappungstendenzen des Wohnungsmarktes in unserem Geschäftsgebiet spiegeln sich in der Zahl der Wohnungswechsel und vor allem in der Leerstandsquote wider. Die durchschnittliche Fluktuationsquote im Konzern beträgt 5,5%. Die 3-Monats-Leerstände belaufen sich in Abhängigkeit der Situation der Teilmärkte auf durchschnittlich 1,3% 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 33,3 Mio. EUR investiert. Dies waren zusammen 29,40 EUR pro qm Wohnfläche.

Im Leistungsbereich Verwaltung für Dritte betreut der Konzern 497 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 21 Photovoltaikanlagen auf Dächern der Unternehmensgruppe.

Im Multimediabereich wurden in 2020 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 2020 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 2020 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.

PORTFOLIOENTWICKLUNG

Im Rahmen der Portfolioentwicklung wurden im Jahr 2020 veräußert:

Einzelverkäufe	39 Wohnungen
Blockverkäufe	468 Wohnungen
	507 Wohnungen

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 voraussichtlich bis zum Ende des Jahres 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.

Weiterhin gingen in 2020 Nutzen und Lasten für rd. 1.000 Wohneinheiten im Lahn-Dill Kreis auf den Konzern über.

Im Jahr 2020 erwarb die NH in Neu-Isenburg 76 Wohneinheiten, eine Gewerbeeinheit, 40 Tiefgaragen- und 35 Außenstellplätze. Weiterhin wurden 22 Wohneinheiten in Hanau als Bestandsergänzung angekauft.

NEUBAUTÄTIGKEIT – ANLAGEVERMÖGEN

Die Unternehmensgruppe hat im Berichtsjahr die Neubautätigkeit für den eigenen Bestand fortgesetzt. Bei der Nassauischen Heimstätte wurde im Berichtsjahr mit dem Bau von 80 Mietwohnungen für den eigenen Bestand in Form von Gebäudeaufstockungen begonnen. Zudem erfolgten schlüsselfertige Ankäufe in Wiesbaden und Hanau mit insgesamt 240 Mietwohnungen.

Die kalkulierten Herstellungskosten für diese Investitionen belaufen sich auf rd. 96,4 Mio. EUR.

Die Mietansätze für die Wohnungen liegen zwischen 5,00 und 22,00 EUR pro qm Wohnfläche.

Damit waren 2020 insgesamt 1.076 Wohneinheiten und 10 Gewerbeeinheiten für den eigenen Bestand im Bau. Weitere Projekte in Frankfurt am Main, Kelsterbach und Darmstadt befanden sich 2020 im Planungsprozess.

Bei der Wohnstadt wurde in Kassel mit dem Bau von 80 Mietwohnungen und 3 Gewerbeeinheiten für den eigenen Bestand begonnen.

Die kalkulierten Herstellungskosten für diese Investitionen belaufen sich auf rd. 20,0 Mio. EUR.

Die Mietansätze für die Wohnungen liegen voraussichtlich zwischen 6,50 und 9,90 EUR pro qm Wohnfläche. Für die Gewerbeeinheiten liegt der Mietansatz bei 9,80 EUR pro qm Gewerbefläche.

NEUBAUTÄTIGKEIT – UMLAUFVERMÖGEN

Zum Beginn des Geschäftsjahres waren im Konzern insgesamt 110 Wohnungen im Bau. Hiervon wurden in 2020 bei der Nassauischen Heimstätte 53 Reihen- und Doppelhäuser in Langen fertiggestellt. Alle Häuser waren vor Fertigstellung verkauft. 52 Häuser wurden im Berichtsjahr 2020 an die Käufer übergeben. Eine Übergabe erfolgt in 2021.

Bei der NH ProjektStadt GmbH wurde im Berichtsjahr die letzte Einheit des Projekts Wohnhochhaus „PRAEDIUM“ im Frankfurter Europaviertel an den Käufer übergeben werden.

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 Eigentumswohnungsprojekten geplant. Der Baubeginn des ersten Projektes auf diesem Areal wird voraussichtlich in 2021 erfolgen.

In Kassel ist mittelfristig die Veräußerung im Einzelvertrieb von ca. 80 Eigentumswohnungen geplant. Ein erstes Projekt mit ca. 45 Wohnungen befindet sich derzeit in der Planung.

STADTENTWICKLUNG

Die Unternehmensgruppe ist treuhänderisch oder beratend an den Standorten Frankfurt am Main, Kassel und Weimar in über 128 Städten und Gemeinden tätig. Das Auftragsvolumen umfasst 219 (Vorjahr 218) Aufträge wie städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen, Maßnahmen in den Förderprogrammen „Sozialer Zusammenhalt“, „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ sowie „Lebendige Zentren“.

Für die von uns treuhänderisch durchgeführten Maßnahmen in allen Städtebauförderprogrammen und Entwicklungsmaßnahmen kamen im Geschäftsjahr 2020 Finanzierungsmittel von rd. 23,5 Mio. EUR (Vorjahr rd. 23,8 Mio. EUR) zur Verwendung.

VERMÖGENS-, FINANZ-, UND ERTRAGSLAGE DES KONZERNS

VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 250,1 Mio. EUR erhöht. Die Veränderungen im Anlagevermögen resultieren im Wesentlichen aus der Erhöhung des Sachanlagevermögens von 149,9 Mio. EUR.

Die Erhöhung des Sachanlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus den um 213,0 Mio. EUR gestiegenen Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten. Die Anlagen im Bau sind aufgrund der vorangeschrittenen Bautätigkeit von 68,1 Mio. EUR um 31,2 Mio. EUR auf 99,3 Mio. EUR angestiegen. Die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechten ohne Bauten nahmen um 3,2 Mio. EUR, die Technischen Anlagen um 0,3 Mio. EUR und die anderen Anlagen ,Betriebs- und Geschäftsausstattung um 0,1 Mio. EUR zu. Die Bauvorbereitungskosten stiegen von 4,1 Mio. EUR um 8,6 Mio. EUR auf 12,7 Mio. EUR. Diesen Erhöhungen standen die Reduzierung der geleisteten Anzahlungen von 342,8 Mio. EUR um 93,9 Mio. EUR auf 248,9 Mio. EUR, sowie Rückgänge bei den Erbbaurechten Dritter von 9,0 Mio. EUR und den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten um 3,7 Mio. EUR entgegen.

Weiterhin wurde das Anlagevermögen durch die Erhöhung beim Finanzanlagevermögen um 7,7 TEUR und Rückgänge bei den immateriellen Vermögensgegenstände von 0,2 Mio. EUR beeinflusst.

Das Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 100,4 Mio. EUR. Wesentlich war der Anstieg bei den flüssigen Mittel von 99,7 Mio. EUR. Der Anstieg bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken und anderen Vorräten von 10,5 Mio. EUR resultiert im Wesentlichen aus Zugängen von 12,4 Mio. EUR bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten ohne Bauten, der Zunahme der Bauvorbereitungskosten um 0,7 Mio. EUR sowie dem Anstieg bei den Grundstücken mit fertigen Bauten um 4,7 Mio. EUR. Weiterhin stiegen die unfertigen Leistungen um 3,7 Mio. EUR. Diesen standen Rückgänge von 10,5 Mio. EUR bei den Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie Rückgänge bei den Anderen Vorräten von 0,1 Mio. EUR und 0,4 Mio. EUR bei den geleisteten Anzahlungen entgegen.

Das Eigenkapital des Konzerns ist aufgrund einer Kapitalerhöhung durch Bareinlage bei der Nassauische Heimstätte, in deren Zuge das gezeichnete Kapital der Gesellschaft um 7,5 Mio. EUR sowie die Kapitalrücklage um 192,5 Mio. EUR erhöht wurden, und Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen in Höhe von 35,3 Mio. EUR um 255,5 Mio. EUR angestiegen.

Die Rückstellungen sind durch die Abnahme bei den Steuerrückstellungen um 4,0 Mio. EUR geprägt. Diesen stehen Zunahmen bei den Rückstellungen für Pensionen von 0,2 Mio. EUR und bei den sonstigen Rückstellungen von 1,0 Mio. EUR entgegen.

Weiterhin sind die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern aufgrund weiterer Darlehensaufnahmen um insgesamt 50,3 Mio. EUR angestiegen. Die Verbindlichkeiten aus Vermietung erhöhten sich um 1,2 Mio. EUR, die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich um 2,8 Mio. EUR. Die sonstigen Verbindlichkeiten nahmen um 0,3 Mio. EUR zu. Diesen standen Minderungen bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 51,0 Mio. EUR, der Rückgang bei den erhaltenen Anzahlungen von 7,8 Mio. EUR und bei den Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen von 0,2 Mio. EUR entgegen.

FINANZLAGE

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2020 ist durch eine Kapitalerhöhung bei der Nassauische Heimstätte in Höhe von 200,0 Mio. EUR sowie von einer Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen in Höhe von 35,3 Mio. EUR sowie des erzielten Jahresüberschusses geprägt. Die Eigenkapitalquote ist aufgrund der um 2,6 Mio. EUR gesunkenen Verbindlichkeiten (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) deutlich gestiegen und beträgt 40,08%.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG:

Der Finanzmittelfonds hat sich im Geschäftsjahr 2020 von 61,5 Mio. EUR im Vorjahr um 99,7 Mio. EUR auf 161,3 Mio. EUR erhöht. Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelzufluss

von 141,7 Mio. EUR (i.V. 137,2 Mio. EUR). Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit reichte aus die Zahlungsmittelabflüsse für planmäßige Zins- und Tilgungsleistungen der Objekt- und Unternehmensfinanzierungsmittel von 83,5 Mio. EUR zu bestreiten.

Die Investitionstätigkeit führte zu einem Mittelabfluss von insgesamt 214,0 Mio. EUR (i.V. 402,2 Mio. EUR), im Wesentlichen infolge von Auszahlungen für Investitionen in Grundstücke, Bestandsgebäude und Neubauten von insgesamt 238,5 Mio. EUR (i.V. 434,9 Mio. EUR) sowie für immaterielle Anlagen von 0,1 Mio. EUR. Diesen Auszahlungen stehen vor allem Einzahlungen für Kaufpreise aus Bestandsveräußerungen von 23,1 Mio. EUR (i.V. 31,3 Mio. EUR) erhaltene Zinsen und Dividenden von insgesamt 1,5 Mio. EUR (i.V. 1,4 Mio. EUR) gegenüber.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit weist im Geschäftsjahr 2020 einen Mittelzufluss von 172,0 Mio. EUR (i.V. 180,5 Mio. EUR) aus. Den Einzahlungen aus Kapitalzuführungen von 200,0 Mio. EUR (i.V. 50,1 Mio. EUR) und aus Darlehensaufnahmen von 173,7 Mio. EUR (i.V. 292,6 Mio. EUR) standen Tilgungen von 173,7 Mio. EUR (i.V. 134,5 Mio. EUR) gegenüber, davon 116,5 Mio. EUR (i.V. 77,8 Mio. EUR) für außerplanmäßige Tilgungen. Die gezahlten Zinsen betragen 26,3 Mio. EUR (i.V. 25,8 Mio. EUR). Wie im Vorjahr erfolgte die Auszahlung einer Dividende, unter Berücksichtigung von einzelnen Dividendenverzichten, an die Anteilseigner des Mutterunternehmens in Höhe von 1,8 Mio. EUR (i.V. 2,0 Mio. EUR).

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

ERTRAGSLAGE

Der Konzernjahresüberschuss des Jahres 2020 liegt mit 57,2 Mio. EUR um 15,5 Mio. EUR über dem Planwert und um 6,4 Mio. EUR über dem Vorjahreswert. Die Ursachen hierfür sind vielfältig und werden im Folgenden in den wesentlichen Punkten beschrieben:

Die Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen liegen um 30,7 Mio. EUR über dem Planwert, davon 13,8 Mio. EUR aus Bestandsveränderungen im Zusammenhang mit Verkaufsgrundstücke und Betriebskostenabrechnungen.

Die Umsatzerlöse aus Betriebs- und Heizkosten liegen gegenüber der Planung um rd. 4,7 Mio. EUR über Plan. Volatile Energiepreise lassen diese Position nur schwer planen. Hinzukommen rd. 7,4 Mio. EUR höhere Mieterlöse, insbesondere durch zusätzliche Mieteinnahmen aus angekauften Mieteinheiten, die in dieser Höhe nicht geplant waren. Ebenso führten frühere Mietbeginne von Neubauprojekten sowie Mieterhöhungen aus Mieterwechsel zu positiven Planabweichungen. Des Weiteren wurde der Planwert für Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens um rd. 2,3 Mio. EUR übertroffen. Beim Vertrieb bebauter Grundstücke im Anlagevermögen konnten Mehrerlöse von rd. 4,0 Mio. EUR erzielt werden. Diese Mehrerlöse entstanden v.a. durch höhere Verkaufspreise.

Im Vergleich zum Vorjahr liegen die Umsatzerlöse inklusive Bestandsveränderungen mit 445,2 Mio. EUR um 13,2 Mio. EUR über dem Vorjahreswert. Während die Bestandsveränderungen um 11,1 Mio. EUR gefallen sind, stiegen die Umsätze der Hausbewirtschaftung um 15,5 Mio. EUR. Hauptgrund hierfür sind die gestiegenen Mieterlöse um 11,5 Mio. EUR, durch angekaufte Mieteinheiten, Zugänge Neubauprojekte sowie durch Mieterhöhungen nach BGB § 557-§ 559 und Erhöhungen aufgrund von Mieterwechseln. Zudem sind die Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten aufgrund Energiepreiserhöhungen um 5,1 Mio. EUR gestiegen.

Ebenso stiegen die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken um 8,7 Mio. EUR. Während der portfoliostrategische Abverkauf von Anlagevermögen um 6,8 Mio. EUR gesunken ist, konnten 15,6 Mio. EUR Mehrerlöse durch den Verkauf von Umlaufvermögen erzielt werden.

Die Unterschreitung der Aktivierten Eigenleistungen um 3,1 Mio. EUR gegenüber dem Planwert entstand hauptsächlich aus Verschiebungen von Baumaßnahmen aufgrund der Corona-Pandemie. Gegenüber Vorjahr sanken die aktivierten Eigenleistungen aus gleichem Grund um 2,1 Mio. EUR.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen aufgrund diverser Kleinstpositionen um insgesamt rd. 1,2 Mio. EUR über dem Planwert, unter anderem lagen die Versicherungsentschädigungen 0,4 Mio. EUR über dem Planwert. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die sonstigen betrieblichen Erträge um 0,2 Mio. EUR.

Die höheren Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von rd. 11,6 Mio. EUR gegenüber der Planung resultieren hauptsächlich durch Baukosten von rd. 10,2 Mio. EUR, die aufgrund der Ergebnisneutralität im Zusammenhang mit Bestandsveränderungen nicht über die GuV Positionen geplant werden. Hinzukommen 0,54 Mio. EUR höhere Buchwertabgänge für Verkäufe im Anlagevermögen.

Ebenso lagen die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung um 1,3 Mio. EUR über dem Plan. Hauptgrund hierfür sind die höheren Betriebskosten von 6,5 Mio. EUR durch Energiepreissteigerungen und den Bestandswachstums.

Ausgeglichen wurden die gestiegenen Kosten durch geringere Instandhaltungsaufwendungen von 4,8 Mio. EUR gegenüber Plan. Grund hierfür sind nicht durchführbare Maßnahmen im Bereich Planinstandhaltung und modernisierungsbegleitender Instandhaltung aufgrund der Corona-Pandemie.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sinken um 2,4 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahr. Geringere Kosten für Verkaufsgrundstücke von 6,4 Mio. EUR gegenüber Vorjahr werden durch höhere Betriebskosten von 4,4 Mio. EUR gegenüber Vorjahr teilweise ausgeglichen.

Der Personalaufwand liegt mit rd. 64,1 Mio. EUR um 1,9 Mio. EUR über Plan, hauptsächlich aufgrund nicht geplanter Altersteilzeit-Rückstellungen i. H. v. 1,5 Mio. EUR und höheren Urlaubsrückstellung von 0,12 Mio. EUR.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Personalaufwand um 6,0 Mio. EUR von 58,1 Mio. EUR erhöht was im Wesentlichen auf Neueinstellungen, Tarifsteigerungen, Lohndrift und der Erhöhung der Rückstellungen zurückzuführen ist.

Die Abschreibungen lagen um 1,2 Mio. EUR über der Planung. Der Grund waren außerplanmäßige Abschreibungen. Gegenüber Vorjahr stiegen die Abschreibungen um 4,8 Mio. EUR. Grund hierfür ist insbesondere das Bestandswachstum durch Neubau und Ankäufe.

Der Zinsaufwand lag 2,5 Mio. EUR aufgrund von geringeren benötigten Darlehensaufnahmen und einem niedrigeren Zinssatz für Neuaufnahmen von Darlehen unter dem Plan. Gegenüber Vorjahr ist er aufgrund Finanzierung der Wachstumsstrategie leicht um 0,3 Mio. EUR gestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 28,1 Mio. EUR rd. 0,6 Mio. EUR unter dem Plan. Ein Grund hierfür sind gebildete Drohverlustrückstellungen von 0,46 Mio. EUR für gemietete Räume. Gegenüber Vorjahr sanken die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um rd. 5,0 Mio. EUR. Hauptgrund hierfür sind Rückstellungen im letzten Jahr für Risiken aus Eigentumsmaßnahmen (Gewährleistungsrückstellungen) in Höhe von 3,9 Mio. EUR sowie 1,2 Mio. EUR weniger Abrisskosten als in 2019. Ebenso reduzieren sich diverse Positionen im Bereich Unternehmenskommunikation und Sozialmanagement, die aufgrund Corona nicht durchgeführt werden konnten.

Die Steuern verzeichnen eine Planüberschreitung in Höhe von 1,9 Mio. EUR aufgrund des positiven Jahresergebnisses. Die Steuerlast erhöht sich ggü. dem Vorjahr um 1,96 Mio. EUR aufgrund einer Steuerauflösung im Jahr 2019.

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

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

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

RISIKEN

Die Risiken in der Unternehmensgruppe sind nach Relevanz absteigend gegliedert:

REGULATORISCHE UND RECHTLICHE RISIKEN

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

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

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

Das im Nov. 2016 in Kraft getretene DigiNetzGesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze greift als Artikelgesetz in den §§76 (Erweiterung des „Hausstichs“), 77k (Wohnungstich, Mitbenutzung der NE 4 und Ausbaupflichtung bei Neubau) in die Eigentumsrechte des Gebäudeeigentümers und der MET als konzerninterner Kabelnetzbetreiber ein. In 2020 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 2021 weiter beraten werden.

UMFELD- UND MARKTBEZOGENE RISIKEN

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

Die von der Telekom in den vergangenen Jahren angekündigte Ausbaustrategie von Glasfaserkabeln bis in die Gebäude bzw. bis zum Mieter hat auch in 2020 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.

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.

Um den Anforderungen des DigiNetzG bei Modernisierungen und Neubaumaßnahmen im Konzern zu entsprechen, hat die MET ihre Planungs- und Ausführungsrichtlinien auch in 2020 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.

RISIKEN AUS DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Investitionsrechnungen und Bewertungen unserer Bestände liegen Annahmen zugrunde, die sich abweichend von unserer derzeitigen Erwartung verändern können.

Im Zusammenhang mit Investitionsentscheidungen können Risiken entstehen. Zu diesen Risiken können zum Beispiel zu hohe Kaufpreise bzw. Baukosten, unerwartete Haftungsfälle sowie höhere Zinsaufwendungen gehören. Weiterhin könnten sich Immobilienportfolien oder einzelne Immobilien, die in Zukunft erworben werden, möglicherweise anders entwickeln als erwartet.

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.

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

Wesentliche finanzielle Schulden der Gesellschaft sind die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. Hierfür besteht bei Prolongationen in Folge einer Erhöhung des Marktzins ein potenzielles Zinsänderungsrisiko. Durch den Abschluss langfristiger Zinsbindungen und Inanspruchnahme zinsgünstiger Förderdarlehen wird dieses Risiko deutlich vermindert. Branchenunübliche finanzwirtschaftliche Risiken, die einer besonderen Absicherung bedürfen, sind derzeit nicht erkennbar.

Derzeit sind keine finanziellen Risiken erkennbar.

Der Bereich Unternehmensfinanzierung und Grundbuchmanagement setzt verschiedene Instrumente zur Steuerung der finanzwirtschaftlichen Risiken ein, z. B. Liquiditäts- und Dispositionsplanung, Kredit- und Beleihungsmanagement, sowie Analysen und Berechnungen zu Zinsänderungsrisiken.

Im 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. Außerdem werden für den Gesamtbestand auf Einzelobjektebene Immobilienwerte durch das Ertragswertverfahren und bei Bedarf auch durch das Sachwertverfahren ermittelt. Im Gesamtergebnis lassen sich Handlungsoptionen für unseren Wohnungsbestand ableiten, eine werthaltige und zielgerichtete Bestandsinvestitionssteuerung vornehmen und ebenso mögliche 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 in der Unternehmensgruppe sind nach Relevanz absteigend gegliedert:

UMFELD- UND MARKTBEZOGENE CHANCEN

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

CHANCEN AUS DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

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

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

Für 2021 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.

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.

NACHHALTIGKEITSBERICHT

Die Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie verstehen wir als zukunftssichernd 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 2. Führungsebene und den speziellen Beratungseinheiten. Die Gesamtverantwortung für eine nachhaltige Unternehmensführung liegt bei der Geschäftsführung. Das Kompetenzzentrum Nachhaltigkeitsmanagement 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 sicherte dem Unternehmen Unterstützung bei der wirtschaftlich- und sozialverträglichen Umsetzung zu. Im Zuge dessen beschloss die Landesregierung im Dezember 2020 im Rahmen einer Eigenkapitalerhöhung 200 Millionen Euro zur Verfügung stellen. Mit diesen Mitteln lassen sich knapp 4.000 Wohnungen zusätzlich modernisieren und der CO₂-Ausstoß der modernisierten Gebäude um ca. 60 Prozent senken.

Am 28. Januar 2020 wurde gemeinsam mit dem GdW-Präsident Axel Gedaschko in Berlin eine Branchen-Initiative zur Klimaneutralität gegründet – die Initiative Wohnen.2050 (www.iw2050.de). Bis Ende Dezember 2020 haben sich bereits deutschlandweit 78 Wohnungsunternehmen und 10 institutionelle Partner, darunter der Spitzenverband GdW, diverse Regionalverbände sowie die Branchenhochschule EBZ als Partner zusammengefunden. Unter den Partnern sind sieben der zehn größten Wohnungsunternehmen. Das Bündnis vertritt somit über 1,7 Millionen Wohneinheiten, die bis 2050 klimaneutral entwickelt werden sollen. Mit fast 30 Online-Veranstaltungen für die Partner der Initiative und der Erarbeitung von drei zentralen Excel-Werkzeugen zur Ermittlung aller Klimastrategie-relevanter Daten stand im Gründungsjahr 2020 vor allem die Know-How-Vermittlung im Fokus.

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 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 Wohn-gesundheit 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.

Am 2. Dezember 2020 hat die Nassauische Heimstätte in einer außerordentlichen Gesellschafterver-sammlung mehrheitlich eine Aufstockung des Eigenkapitals beschlossen, mit der Folge, dass der Hauptgesellschafter Land Hessen einen Betrag von 200 Mio. EUR als zusätzliches Eigenkapital eingebracht hat. Die Ausübung des Bezugsrechtes zur Aufstockung der Geschäftsanteile bei der Nassauischen Heimstätte wurde dabei ausschließlich vom Land Hessen wahrgenommen. Dank der Eigenkapitalerhöhung ist es der NHW in den nächsten fünf Jahren ergänzend zu den geplanten Vollmodernisierungsprogrammen möglich, energetische Maßnahmen und Heizungssanierungen für rd. 3.800 weitere Wohnungen umzusetzen und CO₂ Einsparungen im beträchtlichen Umfang zu realisieren. Somit können pro Jahr und Wohnung 1,75 Tonnen CO₂, bis zum Jahr 2050 in Summe 180.000 Tonnen eingespart werden. Für die Erfüllung der Zielvereinbarung, einen klimaneutralen Wohnungsbestand der NHW bis zum Jahr 2050 nachzuweisen, stellt diese Kapitalerhöhung einen substanziellen Beitrag zur Zielerreichung dar.

Am 22. September 2020 hat die Nassauische Heimstätte erstmals in ihrer 100jährigen Unternehmens-geschichte den von der Bundesregierung ausgelobten CSR Preis (Corporate Social Responsibility) in der Kategorie Unternehmen 250 – 999 Mitarbeiter gewonnen. Der CSR-Preis als eine wichtige bundesweite Auszeichnung zum Thema Nachhaltigkeit ist für die Unternehmensgruppe eine Bestätigung für die bereits erfolgreich umgesetzten Maßnahmen aus ihrer Nachhaltigkeitsstrategie. Insbesondere die Selbstver-pflichtung, bis 2050 einen vollständig klimaneutralen Gebäudebestand zu erlangen als auch die Begründung des bundesweiten Bündnisses Initiative Wohnen.2050 wurden von der Jury besonders hervorgehoben.

PROGNOSEBERICHT

Das Bestandsinvestitionsprogramm wird auch in den kommenden Jahren auf hohem Niveau fortgesetzt und ausgeweitet. Im Jahr 2021 sind in der Unternehmensgruppe Fremdkosten für Instandhaltung in Höhe von 99,4 Mio. EUR und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 82,4 Mio. EUR für ca. 975 Wohnungen (reguläre Modernisierung inkl. energetisches Modernisierungsprogramm aus EK-Erhöhung) geplant. Die Investitionen werden den Ausstattungs- sowie Energiestandard unserer Wohnungen und damit deren Vermietbarkeit weiter verbessern. Die Konkurrenzfähigkeit des Konzerns und dessen wirtschaftliche Stabilität werden hierdurch gesichert. Flankiert werden die baulichen Erneuerungsinvestitionen durch Maßnahmen der sozialen Stabilisierung der Siedlungsstrukturen im Rahmen von Quartiersentwicklungen unter möglicher Inanspruchnahme des Programms „Sozialer Zusammenhalt“.

Die Neubautätigkeit im Wohnungsbau in 2021 betrifft gemäß aktueller Planung den Baubeginn von 1.152 Wohnungen und 18 Gewerbeeinheiten für den eigenen Bestand. Die kalkulierten Herstellkosten betragen 434,6 Mio. EUR.

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.

Für das Geschäftsjahr 2021 wird gemäß der aktuellen Planung der Unternehmensgruppe mit einem Konzernjahresüberschuss vor Steuern von 22,2 Mio. EUR gerechnet.

Es wird mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von 399,0 Mio. EUR und aus dem Verkauf von Grundstücken von 38,2 Mio. EUR gerechnet.

Diesen Erlösen stehen vor allem die geplanten Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung von 206,0 Mio. EUR, Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke inkl. Buchwertabgängen (Bestandsveränderungen Umlaufvermögen) von 24,3 Mio. EUR, Personalaufwendungen von 66,8 Mio. EUR, Abschreibungen von 79,0 Mio. EUR, sonstige betriebliche Aufwendungen von 32,5 Mio. EUR sowie Zinsaufwendungen von 30,6 Mio. EUR gegenüber.

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

Im Berichtszeitraum lag der Frauenanteil im Aufsichtsrat bei 19% und bei der Geschäftsführung unverändert bei 33%. In der 2. Führungsebene hat sich der Frauenanteil von 25% auf 29% leicht erhöht. Für die 3. Führungsebene betrug der Frauenanteil weiterhin 36%.

Frankfurt am Main, den 21. April 2021

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

CORPORATE GOVERNANCE BERICHT MIT ENTSPRECHENS- ERKLÄRUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 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 2020 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 Entsprechungserklärung 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. Im Geschäftsjahr 2020 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: 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"> • Dienstwagen • jährlicher Versorgungsbeitrag i. H. v. 35.000,00 EUR 	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"> • Dienstwagen • jährlicher Versorgungsbeitrag i. H. v. 35.000,00 EUR 	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"> • Dienstwagen • jährlicher Versorgungsbeitrag i. H. v. 35.000,00 EUR 	278.100,00 EUR

Im Jahr 2020 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 auf-gegliedert 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 (inkl. Ausschüsse/ Tochtergesellschaften)
Staatsminister Tarek Al-Wazir	880,00 EUR
Oberbürgermeister Peter Feldmann	80,00 EUR
Herr Jens Bersch	800,00 EUR
Herr Oliver Baltés	720,00 EUR
Stadtverordneter Ulrich Baier	400,00 EUR
Ministerialrätin Dagmar Brinkmann	400,00 EUR
Herr Gerd Brückmann	480,00 EUR
Herr Ulrich Caspar	240,00 EUR
Ministerialdirigent Elmar Damm	880,00 EUR
Staatssekretär Jens Deutschendorf	240,00 EUR
Frau MdL Hildegard Förster-Heldmann	160,00 EUR
Ministerialdirigent Günther Hermann (ab 21.04.2020)	160,00 EUR
Herr MdL Heiko Kasseckert	240,00 EUR
Regierungspräsident Hermann-Josef Klüber (ab 21.01.2020)	160,00 EUR
Herr Wolfgang Koberg	480,00 EUR
Ministerialrat Dr. Frank Roland	960,00 EUR
Stadtrat Jan Schneider	640,00 EUR
Frau Simone Stock	240,00 EUR
Herr Ulrich Türk	240,00 EUR
Herr Thomas Völker	160,00 EUR
Landtagsabgeordnete Astrid Wallmann	240,00 EUR

ANTEIL DER FRAUEN IM AUFSICHTSRAT (Nr. 6.1)

Der Aufsichtsrat besteht aus 21 Mitgliedern. Dem Aufsichtsrat gehörten 4 Frauen an. Der Frauenanteil betrug also 19 v. H.

BILANZ ZUM 31.12.2020

AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Software	628.553,00		830.998,54
		628.553,00	830.998,54
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.853.869.609,55		1.640.922.912,22
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	131.517.482,86		135.164.864,51
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	26.331.652,83		23.116.171,42
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.047.912,55		10.012.636,58
5. Bauten auf fremden Grundstücken	17.237,66		23.239,06
6. Technische Anlagen	7.733.948,01		7.391.844,94
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.662.519,06		3.538.706,97
8. Anlagen im Bau	99.293.174,53		68.142.801,67
9. Bauvorbereitungskosten	12.668.040,32		4.053.409,01
10. Geleistete Anzahlungen	248.887.723,51		342.789.972,07
		2.385.029.300,88	2.235.156.558,45
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	213.600,00		215.600,00
2. Beteiligungen	556.070,29		544.070,29
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	41.270.074,79		41.270.074,79
4. Sonstige Ausleihungen	97.125,82		99.401,23
		42.136.870,90	42.129.146,31
		2.427.794.724,78	2.278.116.703,30
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	60.260.710,11		47.881.530,92
2. Bauvorbereitungskosten	747.657,29		86.230,00
3. Unfertige Erschließungsmaßnahmen	2.515.543,16		2.515.543,16
4. Grundstücke mit unfertigen Bauten	8.912.273,55		19.419.946,18
5. Grundstücke mit fertigen Bauten	5.379.373,82		640.036,27
6. Unfertige Leistungen	108.155.930,39		104.462.632,76
7. Andere Vorräte	1.393.588,65		1.493.192,09
8. Geleistete Anzahlungen	3.502.468,40		3.898.421,11
		190.867.545,37	180.397.532,49
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	2.855.839,86		2.449.275,44
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	3.639.142,07		6.001.505,03
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.714.893,37		1.409.465,43
4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	37.925,33		27.453,69
5. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	15.586,42		12.615,87
6. Sonstige Vermögensgegenstände	3.379.733,42		11.689.136,76
		11.643.120,47	21.589.452,22
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	161.257.557,31		61.516.650,95
		161.257.557,31	61.516.650,95
		363.768.223,15	263.503.635,66
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		1.398.623,25	1.195.024,55
		2.792.961.571,18	2.542.815.363,51

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		127.430.070,00	119.965.553,00
II. Kapitalrücklage		392.821.008,48	200.285.525,48
III. Gewinnrücklage			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	60.000.000,00		60.000.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	200.469.270,65		200.469.270,65
3. Andere Gewinnrücklagen	240.663.881,00		205.395.815,15
		1.021.384.230,13	786.116.164,28
IV. Bilanzgewinn		84.469.498,67	65.970.904,05
		1.105.853.728,80	852.087.068,33
V. Anteile anderer Gesellschafter		13.508.773,23	11.781.006,84
		1.119.362.502,03	863.868.075,17
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	8.163.320,00		7.998.508,00
2. Steuerrückstellungen	2.886.700,98		6.841.571,38
3. Sonstige Rückstellungen	38.775.638,23		37.778.887,70
		49.825.659,21	52.618.967,08
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.038.337.649,82		1.089.267.287,84
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	392.726.451,57		342.383.019,92
3. Erhaltene Anzahlungen	138.675.556,35		146.487.851,32
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.951.401,58		7.782.257,07
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.026.902,81		19.215.716,18
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.601.858,14		5.759.800,34
7. Sonstige Verbindlichkeiten	1.719.232,26		1.451.859,18
		1.608.039.052,53	1.612.347.791,85
D. Rechnungsabgrenzungsposten		15.734.357,41	13.980.529,41
		2.792.961.571,18	2.542.815.363,51

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) Aus der Hausbewirtschaftung	384.492.559,01		369.018.750,52
b) Aus Verkauf von Grundstücken	58.729.835,68		50.019.857,42
c) Aus Betreuungstätigkeit	5.760.030,62		5.729.987,59
d) Aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.682.946,79		2.557.178,37
		451.665.372,10	427.325.773,90
2. Verminderung (im Vj. Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-6.420.026,49	4.696.293,67
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		8.486.816,37	10.596.042,10
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.934.138,08	1.716.927,65
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	178.563.770,91		174.546.770,33
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	19.203.237,40		25.602.696,29
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	7.652.751,27		7.702.046,27
		205.419.759,58	207.851.512,89
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	51.564.249,40		46.575.827,30
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	12.500.085,60		11.482.762,50
		64.064.335,00	58.058.589,80
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		72.865.265,92	68.038.812,55
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		28.085.995,01	33.111.145,39
9. Erträge aus Beteiligungen		1.269.061,12	1.180.453,70
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		2.678,04	4.478,11
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		239.426,46	257.311,99
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		27.113.395,72	27.460.057,80
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.266.596,87	354.608,70
14. Ergebnis nach Steuern		57.362.117,58	50.902.553,99
15. Sonstige Steuern		118.686,40	75.645,26
16. Konzernjahresüberschuss		57.243.431,18	50.826.908,73
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		28.953.833,88	16.588.787,12
18. Auf andere Gesellschafter entfallende Gewinne/Verluste		1.727.766,39	1.444.791,80
19. Konzernbilanzgewinn		84.469.498,67	65.970.904,05

KONZERNANHANG VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

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 Projekt-Stadt GmbH 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 2020 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 Register-nummer. HR B 6712 geführt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020.

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 2020 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/ Jahresfehlbetrag	Umsatzerlöse	Bilanzsumme
	TEUR	%	TEUR	TEUR	TEUR
Bauland-Offensive Hessen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main	141	99,00	11	323	641
Garagen- Bau- und Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung GmbH, Frankfurt am Main	6.000	60,00	-141	288	6.065

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

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

Name und Sitz der Gesellschaft	Eigenkapital	Anteil am Kapital	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Umsatzerlöse	Bilanzsumme
	TEUR	%	TEUR	TEUR	TEUR
Wohnungsbaugesellschaft Dietzenbach mbH, Dietzenbach ¹⁾	3.967	33,33	72	922	4.533

¹⁾ Stand vom 31.12.2019

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

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

KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE UND ABSCHLUSSSTICHTAG

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

Die Erstkonsolidierungen im Konzernabschluss der Nassauischen Heimstätte erfolgten für die NH ProjektStadt GmbH 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 GmbH und MET sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses, den 31. Dezember 2020 aufgestellt.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

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 Konzern-Wirtschaftsplanung 2021 bis 2025, die einen deutlichen Anstieg der Investitionen zum Ausbau des Wohnungsbestands auf bis zu 65.347 Wohneinheiten bis 2025 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 gewerbesteuerlichen Verlustvorträge wird ebenfalls verzichtet. Für die durch die Kapitalkonsolidierung bewirkte Verminderung der Unterschiede zwischen den Ansätzen der Grundstücke der WOHNSTADT in Handels- und Steuerbilanz wird kein passiver latenter Steuerposten im Konzernabschluss gebildet, weil insofern keine Steuerbelastung entstehen wird. Die Bewertung der latenten Steuern wird mit einem Steuersatz in Höhe von 31,625% (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. Bewegliche Vermögensgegenstände die nach dem 31. Dezember 2019 angeschafft wurden, werden bis zum 31. Dezember 2021 degressiv abgeschrieben.

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

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

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

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

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

Die **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 2,30% (Vorjahr 2,71%) sowie für die Ermittlung des Unterschiedsbetrages gemäß § 253 Abs. 6 HGB ein Rechnungszins von 1,60% (Vorjahr 1,96%) 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 586 TEUR).

In 2020 hat der Konzern an die Beamtenversorgungskasse Kurhessen-Waldeck, Kassel, Umlagezahlungen in Höhe von 166 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 1,60% (Vorjahr 1,97%) 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 0,45% (i. V. 0,58%) 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 1,60% 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 1,06% und unter Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Heubeck-Richttafeln 2018 G).

Die Bewertung der Rückstellungen für Sabbatjahr erfolgte unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 0,45% 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 2020

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2020 EUR
	01.01.2020 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	8.946.638,53	108.939,34	0,00	0,00	9.055.577,87
	8.946.638,53	108.939,34	0,00	0,00	9.055.577,87
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.065.276.395,17	80.448.069,25	-23.101.882,17	206.544.151,33	3.329.166.733,58
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	159.599.165,99	867.043,72	0,00	-984.691,81	159.481.517,90
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	23.116.171,42	8.622.200,93	-20.423,30	-5.386.296,22	26.331.652,83
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	10.012.636,58	0,00	0,00	-8.964.724,03	1.047.912,55
5. Bauten auf fremden Grundstücken	53.246,08	0,00	0,00	0,00	53.246,08
6. Technische Anlagen und Maschinen	11.926.559,79	2.404.990,43	-1.193.485,59	68.550,45	13.206.615,08
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.583.389,97	1.542.793,73	-154.467,42	0,00	13.971.716,28
8. Anlagen im Bau	68.142.801,67	64.433.985,29	0,00	-33.283.612,43	99.293.174,53
9. Bauvorbereitungskosten	4.053.409,01	9.896.324,25	0,00	-1.281.692,94	12.668.040,32
10. Geleistete Anzahlungen	342.789.972,07	77.056.885,25	0,00	-170.614.558,81	249.232.298,51
	3.697.553.747,75	245.272.292,85	-24.470.258,48	-13.902.874,46	3.904.452.907,66
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	215.600,00	0,00	-2.000,00	0,00	213.600,00
2. Beteiligungen	2.277.837,40	12.000,00	0,00	0,00	2.289.837,40
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	41.270.074,79	0,00	0,00	0,00	41.270.074,79
4. Sonstige Ausleihungen	99.401,23	0,00	-2.275,41	0,00	97.125,82
	43.862.913,42	12.000,00	-4.275,41	0,00	43.870.638,01
	3.750.363.299,70	245.393.232,19	-24.474.533,89	-13.902.874,46¹⁾	3.957.379.123,54

¹⁾ Umbuchung ins Umlaufvermögen

01.01.2020 EUR	kumulierte Abschreibungen			Restbuchwerte	
	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
8.115.639,99	311.384,88	0,00	8.427.024,87	628.553,00	830.998,54
8.115.639,99	311.384,88	0,00	8.427.024,87	628.553,00	830.998,54
1.424.353.482,95	65.368.988,63	-14.425.347,55	1.475.297.124,03	1.853.869.609,55	1.640.922.912,22
24.434.301,48	3.529.733,56	0,00	27.964.035,04	131.517.482,86	135.164.864,51
0,00	0,00	0,00	0,00	26.331.652,83	23.116.171,42
0,00	0,00	0,00	0,00	1.047.912,55	10.012.636,58
30.007,02	6.001,40	0,00	36.008,42	17.237,66	23.239,06
4.534.714,85	1.885.600,81	-947.648,59	5.472.667,07	7.733.948,01	7.391.844,94
9.044.683,00	1.418.981,64	-154.467,42	10.309.197,22	3.662.519,06	3.538.706,97
0,00	0,00	0,00	0,00	99.293.174,53	68.142.801,67
0,00	0,00	0,00	0,00	12.668.040,32	4.053.409,01
0,00	344.575,00	0,00	344.575,00	248.887.723,51	342.789.972,07
1.462.397.189,30	72.553.881,04	-15.527.463,56	1.519.423.606,78	2.385.029.300,88	2.235.156.558,45
0,00	0,00	0,00	0,00	213.600,00	215.600,00
1.733.767,11	0,00	0,00	1.733.767,11	556.070,29	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	97.125,82	99.401,23
1.733.767,11	0,00	0,00	1.733.767,11	42.136.870,90	42.129.146,31
1.472.246.596,40	72.865.265,92	-15.527.463,56	1.529.584.398,76	2.427.794.724,78	2.278.116.703,30

Auf die Herstellungskosten der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten sind im Geschäftsjahr 2020 einbezogene Zinsen für Fremdkapital in Höhe von 164 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 108,2 Mio. EUR (i.V. 104,5 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 von mehr als einem Jahr	gegen Gesellschafter	gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht
			EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.714.893,37 (1.409.465,43)	0,00 (0,00)	532.436,26 (651.518,78)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	37.925,33 (27.453,69)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	5.978,64 (8.153,50)
Sonstige Vermögensgegenstände	3.379.733,42 (11.689.136,76)	853.033,44 (1.302.091,99)	4.634,44 (3.878,91)	29.429,45 (26.404,91)
	5.132.552,12 (13.126.055,88)	853.033,44 (1.302.091,99)	537.070,70 (655.397,69)	35.408,09 (34.558,41)

Die **Forderungen aus Betreuungstätigkeit** in Höhe von 1.715 TEUR (i.V. 1.409 TEUR) beinhalten Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von 532 TEUR (i.V. 652 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 54 TEUR (i.V. 40 TEUR) und Steuererstattungsansprüche in Höhe von 32 TEUR (i.V. 10 TEUR).

EIGENKAPITAL

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist aus dem Eigenkapitalpiegel zu entnehmen.

Das gezeichnete Kapital beträgt nach Eigenkapitalerhöhung 127.430 TEUR (i.V. 119.966 TEUR) und betrifft das Stammkapital der Nassauischen Heimstätte.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden Bardividenden vom Konzernmutterunternehmen Nassauische Heimstätte in Höhe von 1.749 TEUR (i.V. 1.959 TEUR) ausgeschüttet.

KAPITALRÜCKLAGE

Mit Wirkung des Beschlusses der 35. Gesellschafterversammlung vom 02. Dezember 2020 der Konzernmutter erfolgten im Rahmen der beschlossenen Kapitalerhöhung der Nassauischen Heimstätte zum 18. Dezember 2020 Einzahlungen der Gesellschafter in Höhe von 192,5 Mio. EUR in die Kapitalrücklage.

GEWINNRÜCKLAGE

Mit Wirkung des Beschlusses der 34. Sitzung der Gesellschafterversammlung des Mutterunternehmens vom 17. Juni 2020 sind 1,7 Mio. EUR des Jahresüberschusses 2019 an die Gesellschafter ausgeschüttet worden. Die verbleibenden 32,2 Mio. EUR sind in die andere Rücklage eingestellt worden.

Im Rahmen der Folgekonsolidierung der MET resultiert der verbleibende Anstieg aus der Einstellung des Jahresüberschusses 2019 in Höhe von 3,1 Mio. EUR.

Des Weiteren wird vorgeschlagen, dass 35,6 Mio. EUR von insgesamt 40,8 Mio. EUR des Jahresüberschusses 2020 der Nassauischen Heimstätte in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt werden.

RÜCKSTELLUNGEN

RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN UND ÄHNLICHE VERPFLICHTUNGEN

Rückstellungspflichtige Pensionsverpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von 8.163 TEUR (Vorjahr 7.999 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 739 TEUR (Vorjahr 768 TEUR). Dieser Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs.6 Satz 2 HGB n.F. ausschüttungsgesperrt.

STEUERRÜCKSTELLUNGEN

Die Steuerrückstellungen umfassen Rückstellungen für laufende Geschäftstätigkeit des Mutterunternehmens für die Jahre 2019 bis 2020.

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten vor allem Rückstellungen für Baukosten von Eigentumsmaßnahmen mit 13,2 Mio. EUR (i.V. 12,6 Mio. EUR), Personalkosten aus rückständigem Urlaub sowie aus Mehrarbeit 2,5 Mio. EUR (i.V. 2,3 Mio. EUR), unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung nach § 249 HGB von 3,5 Mio. EUR (i.V. 5,6 Mio. EUR), Rückstellungen aus Gewährleistungen 6,8 Mio. EUR (i.V. 6,7 Mio. EUR), Altersteilzeit 2,3 Mio. EUR (i.V. 2,7 Mio. EUR) und aufgrund der Corona-Pandemie zu erwartende Drohverluste aus der Anmietung von Geschäftsräumen von 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 EUR (Vorjahr)	Restlaufzeit			davon
		bis zu einem Jahr EUR (Vorjahr)	mehr als ein Jahr EUR (Vorjahr)	davon mehr als fünf Jahre EUR (Vorjahr)	durch Grund- pfandrechte gesichert EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.038.337.649,82 (1.089.267.287,84)	52.957.304,32 (54.163.554,07)	985.380.345,50 (1.035.103.733,77)	788.577.148,19 (832.675.272,09)	886.868.241,36 (914.256.785,68)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	392.726.451,57 (342.383.019,92)	5.514.914,50 (4.813.342,08)	387.211.537,07 (337.569.677,84)	368.746.401,15 (322.421.662,22)	159.509.436,52 (127.418.410,53)
Erhaltene Anzahlungen	138.675.556,35 (146.487.851,32)	135.897.443,22 (143.709.738,19)	2.778.113,13 (2.778.113,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	1.569.739.657,74 (1.578.138.159,08)	194.369.662,04 (202.686.634,34)	1.375.369.995,70 (1.375.451.524,74)	1.157.323.549,34 (1.155.096.934,31)	1.046.377.677,88 (1.041.675.196,21)

MITZUGEHÖRIGKEIT ZU ANDEREN POSTEN

	Bilanzausweis EUR (Vorjahr)	davon	
		gegenüber Gesellschaftern EUR (Vorjahr)	gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.038.337.649,82 (1.089.267.287,84)	128.503.732,18 (104.051.337,30)	966.576,71 (1.269.387,39)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	392.726.451,57 (342.383.019,92)	53.032.263,44 (70.706.678,25)	0,00 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	138.675.556,35 (146.487.851,32)	597.893,45 (597.893,45)	4.500,00 (4.500,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.026.902,81 (19.215.716,18)	162.237,53 (37.748,47)	0,00 (486,97)
	1.591.766.560,55 (1.597.353.875,26)	182.296.126,60 (175.393.657,47)	971.076,71 (1.274.374,36)

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

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

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

Von den **sonstigen Verbindlichkeiten** bestehen 1.064.099,00 EUR (i.V. 1.209 Mio. EUR) aus Steuern sowie 136.457,85 EUR (i.V. 85,2 TEUR) im Rahmen der sozialen Sicherheit.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** betreffen mit 114,0 Mio. EUR (i.V. 109,0 Mio. EUR) Erlöse aus Heiz- und Betriebskostenumlagen. Die Umsatzerlöse aus Grundmieten haben sich um 11,7 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 35,0 Mio. EUR (i.V. 19,5 Mio. EUR) aus der Veräußerung von Eigentumswohnungen des Umlaufvermögens. Aus dem Verkauf von Grundstücken mit Wohnbauten des Anlagevermögens resultieren Umsatzerlöse von 23,6 Mio. EUR (i.V. 30,4 Mio. EUR); nach Abzug der darauf entfallenden Aufwendungen verbleiben Buchgewinne in Höhe von 15,3 Mio. EUR (i.V. 17,8 Mio. EUR).

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeiten liegt im Bundesland Hessen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** betreffen im Wesentlichen periodenfremde Erträge aus Aufwandsberichtigungen früherer Jahre von 0,3 Mio. EUR, Versicherungsentschädigungen von 0,4 Mio. EUR, Erträge aus Zahlungseingängen bereits abgeschriebener Forderungen von 0,3 Mio. EUR, Erträge aus Teilschulderlassen von 0,5 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 10,3 Mio. EUR (i.V. 10,1 Mio. EUR) enthalten.

Der **Personalaufwand** umfasst Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 2.992.500,46 EUR (i.V. 3,0 Mio. EUR).

Die **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen** in Höhe von 72,9 Mio. EUR beinhalten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 0,6 Mio. EUR auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten der Konzernmutter.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betreffen im Wesentlichen Raumkosten von 4,2 Mio. EUR, Kosten der Datenverarbeitung von 2,4 Mio. EUR, Kosten von Systemberatung und Seminaren von 2,9 Mio. EUR, Abschreibungen auf Mietforderungen von 1,9 Mio. EUR, Werbungskosten von 1,5 Mio. EUR sowie Dienste Dritter von 3,9 Mio. EUR. Periodenfremde Aufwendungen sind von 0,2 Mio. EUR enthalten.

Von den **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** entfallen 25.425,39 EUR (i.V. 22.153,24 EUR) auf Erträge aus (nichtkonsolidierten) verbundenen Unternehmen.

Von den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** betreffen Aufwendungen aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von 651.166,00 EUR (i.V. 761.750,00 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 2020: 18.248.769,27 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 506,4 Mio. EUR (i. V. 304,4 Mio. EUR).

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen gliedern sich wie folgt:

	Gesamt	Restlaufzeit		davon
		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	mehr als fünf Jahre
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH	448,1	161,5	286,6	114,6
WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH	29,9	11,8	18,1	3,0
MET Medien-Energie-Technik Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH	28,4	3,3	25,1	9,4

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

MIETKAUTIONEN

Von Mietern geleistete Mietkautionen in Höhe von 49,2 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 2020 zu erhaltenen, noch nicht verwendeten Mitteln von 10.931.112,96 EUR (i. V. 13.511.493,9 EUR). Diese stellen treuhänderisch verwaltete Vermögen dar, die daher nicht in der Bilanz des Konzerns verbucht werden. Die bis zum 31. Dezember 2020 durchgeführten Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen umfassen einschließlich der Treuhandvermögen bzw. -verbindlichkeiten noch abzurechnende Einnahmen und Verwendungen von insgesamt 454.781.327,79 EUR (i. V. 436.056.614,03 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 GmbH 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 26.261 TEUR gezahlt.

Im Geschäftsjahr wurden Ertragssteuerzahlungen in Höhe von 6.221 TEUR geleistet.

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

Der Finanzmittelfonds besteht zum 31.12.2020 aus dem Bilanzposten Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 161.258 TEUR sowie aus den Kontokorrentkrediten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 76.000 TEUR.

Die sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen in Höhe von 7.361 TEUR umfassen im Wesentlichen Verbindlichkeiten für noch nicht bezahlte Investitionen im Anlagevermögen.

GESAMTHONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Das für den Konzernabschlussprüfer im Geschäftsjahr 2020 als Aufwand erfasste Honorar für Leistungen gegenüber dem Mutterunternehmen und den vollkonsolidierten Tochterunternehmen verteilt sich auf die einzelnen Leistungskategorien wie folgt:

Abschlussprüfungen	167	TEUR
(davon aus Prüfung nicht konsolidierter Tochterunternehmen)	13	TEUR)
Andere Bestätigungsleistungen	96	TEUR
	263	TEUR

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

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Arbeitnehmer betrug 767 (i.V. 734) zuzüglich 23 (i.V. 20) Auszubildenden; die Zahl der nebenamtlichen Hauswarte betrug 11 (i.V. 16). Von den 767 Beschäftigten entfallen auf Angestellte 664 sowie auf gewerbliche Arbeitnehmer 103.

	2020	2019
Lohnempfänger	103	102
Angestellte	664	632
Insgesamt	767	734

AUFSICHTSRAT

TAREK AL-WAZIR

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

PETER FELDMANN

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

JENS BERSCH

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

ULRICH BAIER

Stadtverordneter, Stadt Frankfurt am Main, Stadt Frankfurt am Main

OLIVER BALTES

Leiter Fachbereich ERP-Systeme, Nassauische Heimstätte, Arbeitnehmervertreter

DAGMAR BRINKMANN

Ministerialrätin, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden, Land Hessen

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

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

HILDEGARD FÖRSTER-HELDMANN

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden, Land Hessen

DR. CHRISTIAN HERMANN (bis 1. Januar 2020)

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

GÜNTHER HERMANN (seit 21. April 2020)

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

HEIKO KASSECKERT

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden, Land Hessen

HERMANN-JOSEF KLÜBER (seit 21. Januar 2020)

Regierungspräsident, Regierungspräsidium Kassel, Land Hessen

WOLFGANG KOBERG

Leiter Servicecenter Frankfurt 1, Nassauische Heimstätte, Arbeitnehmervertreter

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 1. November 2019)

Fachbereich Personal, Ausbildung, Nassauische Heimstätte, Arbeitnehmervertreter

ULRICH TÜRK

Leiter Fachbereich Stadtentwicklung Hessen Nord, Nassauische Heimstätte, Arbeitnehmervertreter

THOMAS VÖLKER

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

ASTRID WALLMANN

Landtagsabgeordnete, Hessischer Landtag, Wiesbaden, Land Hessen

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

Unternehmensbereiche: IT, Projekte und Innovation (ab 1. Februar 2020)

Finanzen und Rechnungswesen, Immobilienservices, Personal und Recht, Konzernservices

Kompetenzcenter: Organisation, Nachhaltigkeitsmanagement (ab 1. Januar 2020),

Portfolio- und Mietenmanagement

Krisenstab (ab 1. Juli 2020), Referenten des leitenden Geschäftsführers

Dr. Constantin Westphal, Geschäftsführer

Regionalcenter Frankfurt, Regionalcenter Kassel, Regionalcenter Offenbach, Regionalcenter Wiesbaden

Unternehmensbereich: Akquisition; Projektentwicklung & Vertrieb

Kompetenzcenter: Sozialmanagement und Marketing,

Zentrale Services Immobilienmanagement (ab 1. Mai 2020)

Stabsbereich: Koordination Immobilienmanagement,

Referent des Geschäftsführers Immobilienmanagement

Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin

Unternehmensbereiche: Modernisierung / Großinstandhaltung, Neubau, Stadtentwicklung

Kompetenzcenter: Einkauf und Vertragsmanagement

Stabsbereich: Technisches Qualitätsmanagement

GESAMTBEZÜGE DES AUFSICHTSRATES, DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND FRÜHERER ORGANMITGLIEDER

Die Bezüge des Aufsichtsrates betragen 24.169,08 EUR (i.V. 44.369,28 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 2020 Gesamtbezüge in Höhe von 472.939,13 EUR (i.V. 507.845,01 EUR) geleistet. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene betragen 7,1 Mio. EUR (i.V. 6,9 Mio. EUR).

ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG DES MUTTERUNTERNEHMENS

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Jahres 2020 in Höhe von 40.825.951,15 EUR wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4% an das dividendenberechtigte Stammkapital am 7. Juli 2021	5.097.202,80 EUR
Abzüglich der nachstehend aufgeführten Gewinnanteile, die auf die nachfolgenden Gesellschafter entfallen würden * (gem. § 15 Abs. 5 Satzung):	3.585.432,88 EUR*
davon Land Hessen	3.131.272,44 EUR**
davon Stadt Frankfurt am Main	448.000,00 EUR
davon Stadt Langen	3.234,40 EUR
davon Stadt Oberursel (Taunus)	1.254,24 EUR
davon Wetteraukreis	781,28 EUR
davon Landkreis Limburg-Weilburg	405,60 EUR
davon Stadt Bad Homburg	235,32 EUR
davon Stadt Neu-Isenburg	208,00 EUR
davon Stadt Hofheim	41,60 EUR
Ausschüttung eine Dividende am 7. Juli 2021	1.511.769,92 EUR
Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	3.720.000,00 EUR
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	35.594.181,23 EUR
	40.825.951,15 EUR

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

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

Frankfurt am Main, den 12. April 2021

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

	2020 TEUR	Vorjahr TEUR
1. Jahresüberschuss	57.243	50.827
2. +/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	72.865	68.039
3. +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	510	796
4. +/- Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge	-7.361	-6.750
5. -/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	12.978	-15.356
6. +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.291	34.202
7. -/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-14.897	-17.405
8. +/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	26.871	27.198
9. - Sonstige Beteiligungserträge	-1.269	-1.180
10. + Ertragsteueraufwand	2.267	355
11. - Ertragsteuerzahlungen	-6.221	-3.579
12. = Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	141.696	137.146
13. - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-109	-151
14. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	23.089	31.326
15. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-238.448	-434.913
16. + Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	2	68
17. - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-12	0
18. + Erhaltene Zinsen	242	262
19. + Erhaltene Dividenden	1.269	1.180
20. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-213.967	-402.228
21. + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	200.000	50.059
22. + Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	173.674	292.603
23. - Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-57.227	-56.756
24. - Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	-116.498	-77.770
25. - Gezahlte Zinsen	-26.261	-25.790
26. -/+ Auszahlungen/Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten im Cashpool	74	74
27. - gezahlte Dividenden an Gesellschafter	-1.749	-1.959
28. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	172.013	180.460
29. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	99.742	-84.622
30. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	61.516	146.137
31. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode	161.258	61.516
	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	161.258	61.516
	161.258	61.516

KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

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

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage
	EUR	EUR
Stand am 01.01.2020	119.965.553,00	200.285.525,48
Ausschüttungen	0,00	0,00
EK-Glättung / Kapitalerhöhung	7.464.517,00	192.535.483,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss	0,00	0,00
Einstellungen aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres NH / MET	0,00	0,00
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00
Stand am 31.12.2020	127.430.070,00	392.821.008,48

KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage
	EUR	EUR
Stand am 01.01.2019	119.965.553,00	150.226.450,48
Ausschüttungen	0,00	0,00
EK-Glättung / Kapitalerhöhung	0,00	50.059.075,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss	0,00	0,00
Einstellungen aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres NH / MET	0,00	0,00
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00
Stand am 31.12.2019	119.965.553,00	200.285.525,48

Mutterunternehmen				Minderheits- Gesellschafter	Konzern- eigenkapital
Gewinnrücklagen					
Gesellschafts- vertragliche Rücklage	Bauerneuerungs- rücklage	andere Gewinnrücklage	Bilanz- Gewinn		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
60.000.000,00	200.469.270,65	205.395.815,15	65.970.904,05	11.781.006,84	863.868.075,17
0,00	0,00	0,00	-1.749.004,32	0,00	-1.749.004,32
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200.000.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	35.268.065,85	-35.268.065,85	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	55.515.664,79	1.727.766,39	57.243.431,18
60.000.000,00	200.469.270,65	240.663.881,00	84.469.498,67	13.508.773,23	1.119.362.502,03

Mutterunternehmen				Minderheits- Gesellschafter	Konzern- eigenkapital
Gewinnrücklagen					
Gesellschafts- vertragliche Rücklage	Bauerneuerungs- rücklage	andere Gewinnrücklage	Bilanz- 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	0,00	0,00	0,00	0,00
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
60.000.000,00	200.469.270,65	205.395.815,15	65.970.904,05	11.781.006,84	863.868.075,17

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 2020 und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 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 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Die sonstigen Informationen umfassen:

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

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

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

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

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS UND DEN KONZERNLAGEBERICHT

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

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

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

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- 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, 21. April 2021

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

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

www.wohnstadt.de