

Testatexemplar

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft
mit beschränkter Haftung
Frankfurt am Main

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 und Lagebericht für das
Geschäftsjahr 2025

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
A. Lagebericht 2025	2
B. Jahresabschluss zum 31.12.2025	28
I. Bilanz und GuV 31.12.2025	28
II. Anhang 2025	32
C. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	52

Anlage

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und
Wirtschaftsprüfungsgesellschaften nach dem Stand vom 01. Januar 2024

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

1. Grundlagen des Unternehmens

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

NH ProjektStadt GmbH, Frankfurt am Main

MET Medien-Energie-Technik GmbH, Kassel

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

Garagen- Bau- und Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frank-
furt am Main

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

2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Konjunkturelle Weltlage: Von Handlungspolitik der USA beeinflusst

Die Weltkonjunktur wird derzeit stark von der protektionistischen und sprunghaften Handelspolitik der USA beeinflusst. Für das globale Bruttoinlandsprodukt (BIP) erwartet der Sachverständigenrat ein Wachstum von etwa 2,6 % bzw. 2,3 % in den Jahren 2025 und 2026 (*vgl. Jahresgutachten 2025/2026 des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, S. 3*), die Inflationsrate liegt bei 2,9 % im Jahr 2025 bzw. 2,6 % im Jahr 2026 (*vgl. Jahresgutachten 2025/2026, Abbildung, S. 4*).

Die deutsche Wirtschaft wird voraussichtlich weniger stark von dieser Entwicklung profitieren als in früheren Jahrzehnten, da sich die Rahmenbedingungen für deutsche Unternehmen auf den internationalen Absatzmärkten verschlechtert haben. China entwickelt sich zunehmend zu einem Wettbewerber für deutsche Industrieerzeugnisse und kann von gesunkenen Exportpreisen profitieren, die im August 2025 um 17,3 % unter dem Niveau von 2022 lagen. Im gleichen Zeitraum sind die Exportpreise im Euroraum um 14,4 % angestiegen (*vgl. Jahresgutachten 2025/2026, S. 3*).

Die wirtschaftliche Aktivität im Euro-Raum hat etwas an Schwung verloren (*vgl. Jahresgutachten 2025/26, S. 35*). Die Wettbewerbsbedingungen der europäischen Unternehmen auf den internationalen Absatzmärkten haben sich verschlechtert. Neben den Belastungen durch höhere US-Einfuhrzölle haben die Preise für europäische Exportprodukte seit Jahresbeginn 2025 insgesamt deutlich kräftiger zugelegt als im weltweiten Durchschnitt. Dazu hat die Aufwertung des Euro seit Jahresbeginn 2025 maßgeblich beigetragen. Gestützt werden dürfte die Konjunktur jedoch von einer moderaten Erholung der Investitionstätigkeit (*vgl. Jahresgutachten 2025/2026, S. 21*).

Zwar wuchs das BIP im 1. Quartal 2025 preis-, saison- und kalenderbereinigt mit 0,6 % gegenüber dem Vorquartal kräftig. Im 2. Quartal 2025 verlangsamte sich der Produktionsanstieg im Euro-Raum allerdings auf 0,1 % gegenüber dem Vorquartal. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in den großen Volkswirtschaften der Währungsunion war dabei sehr unterschiedlich (*vgl. Jahresgutachten 2025/2026, S. 35*).

Für das BIP im Euro-Raum erwartet der Sachverständigenrat ein Wachstum von etwa 1,4 % bzw. 1,0 % in den Jahren 2025 und 2026. Damit fällt das BIP-Wachstum zwar höher aus als im Jahr 2024, bleibt aber deutlich niedriger als der Durchschnitt der Jahre 2015 bis 2024 von 1,6 % (*vgl. Jahresgutachten 2025/2026, S. 38*). Für die Verbraucherpreise wird ein Wachstum von 2,1 % im Jahr 2025 und von 2,0 % im Jahr 2026 erwartet (*vgl. Jahresgutachten 2025/2026, Abbildung S. 39*).

Deutsche Wirtschaft stagniert

Die deutsche Volkswirtschaft befindet sich derzeit in einer Phase der Stagnation, nachdem sie in den Jahren 2023 und 2024 eine Rezession erlebt hat. Die aktuelle Schwäche ist sowohl auf konjunkturelle Faktoren als auch auf einen tiefgreifenden Strukturwandel und geopolitische Veränderungen zurückzuführen, die das Exportmodell Deutschlands belasten. Die Unsicherheit bezüglich der Sicherheitsgarantien der USA für Europa und die anhaltende Fragmentierung des europäischen Binnen- und Kapitalmarktes erhöhen den Anpassungsdruck auf etablierte Strukturen. Zusätzlich tragen interne Faktoren wie der Rückgang der Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Industrie und die demografische Alterung zur schwierigen wirtschaftlichen Lage bei (*vgl. Jahresgutachten 2025/2026, S. 1*).

Der Sachverständigenrat erwartet darüber hinaus, dass das deutsche Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2025 preisbereinigt um 0,2 % moderat ansteigt. Im Jahr 2026 ist mit einem Wachstum von 0,9 % zu rechnen. Die Inflation dürfte im Jahr 2025 durchschnittlich 2,2 % betragen und bleibt stabil. Im Jahr 2026 ist mit einer Inflationsrate von 2,1 % zu rechnen. Die Kerninflation dürfte 2,7 % im Jahr 2025 und 2,5 % im Jahr 2026 betragen (*vgl. Jahresgutachten 2025/2026, S. 4*). Die schwache Wirtschaftsleistung ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass die verhaltene Erholung, die sich im Sommer 2025 im verarbeitenden Gewerbe andeutete, verpufft ist. So stiegen die Auftragseingänge aus dem Ausland in der 1. Jahreshälfte 2025 an, lagen im August jedoch wieder auf dem Niveau vom Jahresbeginn 2025. Lediglich die Geschäftserwartungen haben sich im Oktober nochmals verbessert, liegen aber weiterhin auf niedrigem Niveau. Der seit dem Jahr 2023 beobachtete Rückgang der Exporte dürfte das Wachstum im Jahr 2025 weiterhin dämpfen, während die Importe zunehmen (*vgl. Jahresgutachten 2025/2026, S. 3*).

Arbeitsmarkt entwickelt sich verhalten

Der Arbeitsmarkt entwickelt sich weiterhin verhalten, auch wenn erste leichte Entspannungstendenzen sichtbar werden. Die saisonbereinigte Ar-

beitslosigkeit ist im August 2025 erstmals seit Dezember 2022 wieder gegenüber dem Vormonat gesunken. Die Herbstbelegung fiel bisher jedoch schwach aus. Im Oktober 2025 lag die Arbeitslosenquote bei 6,3 %, 0,2 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert. Die Zahl der Erwerbstätigen ist im September 2025 saisonbereinigt zum fünften Mal in Folge zurückgegangen und lag rund 20.000 Personen unter dem Vormonatsniveau. Im August 2025 sank die Erwerbstätigenzahl saisonbereinigt um 19.000, davon 17.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Gegenüber dem Vorjahresmonat lag die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung im August 2025 noch um 0,1 % höher (vgl. *Jahresgutachten 2025/2026*, S. 72). Die sektoralen Beschäftigungstrends der vergangenen Monate setzen sich fort. Während im verarbeitenden Gewerbe Beschäftigung abgebaut wird, bauen staatsnahe Dienstleistungen etwa im Gesundheitswesen, in der Pflege, der Erziehung und der öffentlichen Verwaltung weiter Beschäftigung auf (ebd.). Für die Gesamtwirtschaft geht der Sachverständigenrat von einem Anstieg der Arbeitslosenquote auf 6,3 % im Jahr 2025 und 6,1 % im Jahr 2026 aus. (vgl. *Jahresgutachten 2025/2026*, S. 74). Die Tariflöhne dürften 2025 um 2,5 % und 2026 um 2,8 % steigen. Für 2025 wird nur ein moderater Anstieg der Reallöhne erwartet, der sich 2026 voraussichtlich kaum verstärkt (vgl. *Jahresgutachten 2025/2026*, S. 75).

Quelle:

Perspektiven für morgen schaffen, Chancen nicht verspielen. Jahresgutachten 2025/2026 des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Wirtschaft stagniert, Wohnungsmangel verschärft sich

Das Jahr 2026 ist von erheblichen Herausforderungen geprägt: Die deutsche Wirtschaft befindet sich seit mehr als zwei Jahren in einer ausgeprägten Phase stagnierenden Wachstums. Der Wohnungsmangel verschärft sich weiter, die Kosten für Bau- und Sanierungsmaßnahmen steigen kontinuierlich, und das Ziel einer klimaneutralen Gebäudestruktur erfordert dringend intelligente Lösungsansätze. Für eine erfolgreiche und sozial ausgewogene Zukunft sind kluge, integrative Strategien notwendig, die ökonomische, ökologische und soziale Anforderungen miteinander verknüpfen. Die Bevölkerungszahl Deutschlands ist im Jahr 2024 – insbesondere infolge des Kriegsgeschehens in der Ukraine – um 0,1 % gestiegen. Aktuell leben rund 83,6 Mio. Menschen in Deutschland. Vom Bevölkerungszuwachs profitierten jedoch nicht alle Regionen gleichermaßen. Etwa ein Drittel der Kreise und kreisfreien Städte hat zwischen 2010 und 2024 Einwohnerver-

luste verzeichnet. Vor allem dünn besiedelte Landkreise abseits der urbanen Zentren sehen sich mit Schrumpfungsprozessen konfrontiert. Demgegenüber sind die wachsenden 63 kreisfreien Großstädte in Deutschland im Zeitraum von 2010 bis 2024 um insgesamt 1,8 Mio. Einwohner gewachsen. Im Jahr 2024 lag die Nettozuwanderung nach Deutschland bei 430.000 Personen. Langfristig, d. h. im Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2024, sind per Saldo jährlich gut 509.000 Personen nach Deutschland zugewandert (vgl. *Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW*, Seite 8).

Wohnungssuchende nehmen Umland vermehrt 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. *Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026*, S. 9).

Weniger Investitionen in Neubau und Modernisierung

Die Unternehmen des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft GdW investieren 2024 rund 19,7 Milliarden Euro, damit verzeichneten die Gesamtinvestitionen ein leichtes Plus. Neubauinvestitionen brachen um 6,5 % ein. Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen gingen laut GdW 2024 weiterhin zurück. Angesichts hoher Preissteigerungen bei Baumaterial und Baupreisen, deutlich gestiegener Zinskosten sowie wachsender Unsicherheiten bezüglich öffentlicher Förderkonditionen fiel das Minus im Wohnungsbau mit 5 % stärker aus als in den übrigen Bausparten. Mit einem Volumen von 281 Mrd. Euro repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 60 % aller Bauinvestitionen in Deutschland (vgl. *Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026*, S. 7).

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen erreichte 251.900 Einheiten, das waren 14,4 % weniger als im Vorjahr. Hier werden Vorzieheffekte deutlich, da Bauherren begonnene Projekte möglichst schnell über die Ziellinien bringen wollten. In den kommenden Jahren ist mit weiterem Rückgang zu rechnen (vgl. *Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026*, S. 9).

Die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen bauten 2024 gut 29.000 neue Wohnungen. Für das Jahr 2025 erwarten die Unternehmen einen Rückgang um rund 40 %. Dann dürften von den GdW-Unternehmen lediglich 18.000 Wohnungen fertiggestellt werden. Weiterhin entsteht zu wenig Wohnungsneubau. In den kommenden Jahren ist mit einem weiteren Rückgang des Neubaus zu rechnen, weil weniger neue Bauvorhaben in Auftrag gegeben werden und zahlreiche Vorhaben storniert wurden. Der Neubau von 27.000 Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau ist zwar ein erfreulicher Anstieg, reichte aber nicht aus, um das Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände zu stoppen (vgl. *Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026*, S. 9).

Mieten stabil, Kostenfaktor Energie

Laut GdW stiegen die Mieten im Bestand 2024 bundesweit im Mittel um 2,2 % und bleiben damit beständig. Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind die Energiepreise deutlich gestiegen. Die GdW-Unternehmen mussten ihre warmen Betriebskostenvorauszahlungen 2024 nochmal um 4,7 % erhöhen. Auch auf lange Sicht stiegen die Energiepreise deutlich schneller als die Nettokaltmieten. Seit 2000 verteuerten sich die Energiekosten um 203 %. Die Nettokaltmieten stiegen dagegen nur um 41 %, bei einer Inflation von 62 % (vgl. *Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026*, S. 10).

Krieg und Energiekosten als Zäsur

Seit Anfang 2022 steht auch die Wohnungswirtschaft in der Bundesrepublik deutlich unter dem Eindruck der multiplen Krisen. Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den vergangenen zehn Jahren in den nachgefragten Metropolregionen und wachstumsstarken Räumen sehr schnell von einer weitgehend ausgeglichenen hin zu einer angespannten Marktlage entwickelt. Das Neubauziel der Bundesregierung von 320.000 Wohnungen jährlich wird vor dem Hintergrund der einbrechenden Wohnungsbaukonjunktur auf absehbare Zeit verfehlt werden. In der Folge ist davon auszugehen, dass sich die Nachfragesituation in zuwanderungsstarken Regionen weiter spürbar zuspitzt (vgl. *Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026*, S. 8f.).

Nach dem Frühjahrsgutachten des Rates der Immobilienweisen sieht sich der Wohnungsmarkt auch 2025 erheblichen Herausforderungen gegenüber. Besonders stark belasteten die stark gestiegenen Bauzinsen den Sektor, da sie die Bedingungen für Fremdfinanzierungen deutlich erschwerten. Dies führte zu einem Einbruch der Immobilientransaktionen und der Bautä-

tigkeit. Der Wohnungsmarkt ist hiervon besonders betroffen, da speziell private Haushalte bei der Eigentumsbildung sehr sensitiv auf höhere Finanzierungskosten reagieren. Gleichzeitig gerieten zahlreiche Bauunternehmen und Projektentwickler aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten in finanzielle Schwierigkeiten. Dies hat zur Folge, dass die Insolvenzanforderungen im Grundstücks- und Wohnungswesen deutlich gestiegen sind (vgl. *Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2025 des Rates der Immobilienweisen*, S. 229).

Ausblick unter weitreichendem Vorzeichenwechsel

Aktuell erlebt die Wohnungswirtschaft in vielerlei Hinsicht einen weitreichenden Vorzeichenwechsel. GdW-Präsident Axel Gedaschko schreibt im Vorwort zum „GdW Branchenbericht 9, Wohntrends 2040“. Nach mehr als einem Jahrzehnt mit weitgehend stabilen Rahmenbedingungen sind zu den bereits bekannten Herausforderungen wie der Gestaltung des Klimawandels zahlreiche neue und in ihrer Kombination besonders komplexe Themen hinzugekommen. Sieht man sich die Wohntrendstudien der vergangenen Jahre an, wird deutlich, dass jetzt viele Effekte kumuliert zum Tragen kommen, die uns seit Jahren bekannt sind. Hier sind der demographische Wandel und der daraus resultierende Fachkräftemangel ebenso zu nennen wie das Thema Digitalisierung oder der starke Anstieg der Baukosten. Vor dem Hintergrund der aktuellen Krisenkumulation nehmen die bekannten Phänomene aber eine neue Dimension an (vgl. *GdW Branchenbericht 9, Wohntrends 2040*, S. 3).

Quellen:

Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW

Wohntrends 2040, Branchenbericht 9 des GdW

Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2025 des Rates der Immobilienweisen

3. Geschäftsverlauf in den einzelnen Sparten

Wohnungsverwaltung

Schwerpunkt der Tätigkeit im Berichtsjahr war die Bewirtschaftung der 57.330 (Vorjahr 56.314) eigenen Verwaltungseinheiten, davon 45.791 Wohnungen.

Im Ballungsraum Rhein/Main bleibt die Wohnungssuche für Menschen mit niedrigem Einkommen weiterhin eine Herausforderung. Die Wohnraumversorgung von Wohnungssuchenden mit geringem bis mittlerem Einkommen wird aufgrund dieser Situation deshalb weiterhin eine wichtige Aufgabe des 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 im Geschäftsgebiet spiegeln sich in der Anzahl der Mieterwechsel und vor allem in der Leerstandsquote wider. Die durchschnittliche Fluktuationsquote im Vermietungsgeschäft beträgt 4,7 %. Die 3-Monats-Leerstände belaufen sich in Abhängigkeit der Situation der Teilmärkte auf durchschnittlich 1,6 % und resultieren insbesondere aus der Investitionstätigkeit. Der durch die Ausstattung oder Lage der Wohnungen marktbedingte Leerstand liegt unverändert bei lediglich 0,6 % des Wohnungsbestandes, was einer Vollvermietung sehr nahekommt.

Der stetig alternde Wohnungsbestand erfordert weiterhin hohe Bestandsinvestitionen. Im Berichtsjahr wurden einschließlich Eigenleistungen der Regiebetriebe 68,1 Mio. EUR für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewandt, davon Fremdkosten in Höhe von 62,3 Mio. EUR. In aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen wurden darüber hinaus 71,9 Mio. EUR mit einem Fremdkostenanteil von 65,5 Mio. EUR investiert. Die Investitionen je qm Wohnfläche betrugen 47,69 EUR.

Portfolioentwicklung

Im Rahmen der Portfolioentwicklung erfolgte im Jahr 2025 die Beurkundung eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten in Ober-Ramstadt auf einem städtischen Erbbaugrundstück an die Stadt Ober-Ramstadt. Der Besitzübergang ist am 01.01.2026 erfolgt.

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (NHW) verfolgt einen Erneuerungs- und Wachstumskurs. Dazu werden Neubauten für den eigenen Bestand entwickelt.

2022 erfolgte der Verkaufsstart für 224 Eigentumswohnungen und 1 Gewerbe im Umlaufvermögen im Quartier Schönhof-Viertel in Frankfurt am Main. Nach zwei schwierigen Vertriebsjahren in Folge hoher Kreditzinsen, wurde ab dem Jahr 2024 eine Belebung des Immobilienmarktes wahrgenommen. So konnten 81 Eigentumswohnungen im Jahr 2024 und im vergangenen Jahr 2025 weitere 79 Wohneinheiten verkauft werden. Seit Vertriebsbeginn wurden somit insgesamt 186 Eigentumswohnungen veräußert. Zudem konnte mit 160 Wohnungen ein Großteil der Übergaben bereits Ende 2025 stattfinden.

Im Jahr 2025 startete das Neubauprojekt „Leuchte“ in Frankfurt Bergen-Enkheim mit insgesamt 118 Wohneinheiten. 9 Eigentumswohnungen wurden bereits verkauft.

Geschäftsbesorgung Wohnstadt

Im Rahmen der Geschäftsbesorgung wurden auch im Bestand der Wohnstadt Modernisierungen durchgeführt. Dabei konnten Maßnahmen an insgesamt 213 Wohnungen erfolgreich abgeschlossen werden.

Neubautätigkeit – Anlagevermögen

Unser Unternehmen hat im Berichtsjahr die Neubautätigkeit für den eigenen Bestand fortgesetzt. Es wurde mit dem Bau von 193 Wohnungen begonnen.

Die kalkulierten Herstellungskosten für diese Investitionen belaufen sich auf rd. 78,10 Mio. EUR.

Damit waren 2025 insgesamt 569 Wohneinheiten und 4 Gewerbeeinheiten für den eigenen Bestand im Bau. Weitere Projekte in Frankfurt am Main und Darmstadt befanden sich 2025 im Planungsprozess.

568 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten mit einem Investitionsvolumen von rd. 203,5 Mio. EUR konnten im Jahr 2025 fertiggestellt werden.

Neubautätigkeit – Umlaufvermögen

Im Geschäftsjahr 2025 wurden 224 Eigentumswohnungen und 1 Gewerbe im Frankfurter Schönhofviertel fertiggestellt, des Weiteren befanden sich 24

Eigentumswohnungen in Frankfurt im Bau. Ein weiteres Projekt in Frankfurt befand sich in der Planung.

Modernisierungstätigkeit und Gebäudeaufstockungen - Anlagevermögen

Bestandsinvestitionen setzen sich aus bestandserhaltenden Instandhaltungen und wertverbessernden aktivierungspflichtigen Modernisierungen zusammen. Bei der Modernisierung werden die Gebäude insbesondere energetisch ertüchtigt, die Ausstattung verbessert bzw. die Wohnungen in einen zeitgemäßen Zustand versetzt.

Für eine optimierte Planung wird das mehrjährige Investitionsprogramm regelmäßig aktualisiert bzw. fortgeschrieben. Neben dem regulären Modernisierungsprogramm wird im Rahmen einer Eigenkapitalerhöhung ein zusätzliches energetisches Modernisierungsprogramm bearbeitet. Hierbei werden insbesondere die Gebäudehülle sowie die Heizungstechnik erneuert bzw. optimiert. Im Geschäftsjahr 2025 konnte die Modernisierung von insgesamt 1.111 Wohnungen erfolgreich abgeschlossen werden.

Um der anhaltenden Wohnungsnachfrage gerecht zu werden, werden neben der Neubautätigkeit Bestandserweiterungen durch Aufstockungen geprüft und vereinzelt umgesetzt. Im Berichtsjahr wurden 2,8 Mio. EUR, davon Fremdkosten in Höhe von 2,5 Mio. EUR, in Aufstockungsprojekte investiert. Die Kosten setzen sich aus Projekten der Vorjahre sowie aus im Bau bzw. in Vorbereitung befindlicher Projekte zusammen. Es konnten 20 neue Wohneinheiten bezugsfertig hergestellt werden.

Stadtentwicklung

Das Unternehmen ist treuhänderisch oder beratend in 47 Städten und Gemeinden tätig. Das Auftragsvolumen umfasst 111 (Vorjahr 99) 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 2025 Finanzierungsmittel von rd. 16,2 Mio. EUR (Vorjahr rd. 11,3 Mio. EUR) zur Verwendung.

4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens

Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2024 und 2025 wie folgt dar:

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 63,1 Mio. EUR erhöht. Auf der Aktivseite resultiert dieser Anstieg im Wesentlichen aus dem Anstieg des Sachanlagenvermögens um 82,6 Mio. EUR, der Reduzierung des Umlaufvermögens um 17,8 Mio. EUR sowie dem Anstieg der Rechnungsabgrenzungsposten um 0,8 Mio. EUR. Der Anstieg des Sachanlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten um 192,7 Mio. EUR aufgrund von Übergaben verschiedener Objekte sowie der Fertigstellung verschiedener Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt 276,8 Mio. EUR, demgegenüber gab es planmäßige Abschreibungen in Höhe von 78,5 Mio. EUR und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 32,2 Mio. EUR. Weiterhin reduzierten sich die Anlagen im Bau um 78,1 Mio. EUR aufgrund von Umbuchungen von bebauten Grundstücken sowie von Baukosten in Höhe von insgesamt 155,0 Mio. EUR, welchen Zugänge aufgrund des Baubeginns von Bauprojekten in Höhe von 59,2 Mio. EUR und der Übernahme von unbebauten Grundstücken aus dem Anlagevermögen in Höhe von 16,6 Mio. EUR entgegenstehen. Demgegenüber reduzierten sich die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten um 17,1 Mio. EUR, hierbei stehen der planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von 22,9 Mio. EUR Investitionen in die Geschäftsgebäude in Höhe von 5,9 Mio. EUR gegenüber. Außerdem erhöhten sich die technischen Anlagen um 1,6 Mio. EUR, insbesondere aufgrund der Installation von Rauchwarnmeldern im Wohnungsbestand.

Die Verminderung der Finanzanlagen resultiert aus der Abwertung einer Beteiligung um 2,1 Mio. EUR.

Das Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) hat sich um 17,0 Mio. EUR reduziert. Wesentliche Ursache für die Reduzierung des Umlaufvermögens (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) war die Reduzierung der Grundstücke mit unfertigen Bauten um 52,9 Mio. EUR, hier aufgrund des Verkaufs von Eigentumsmaßnahmen. Darüber hinaus erhöhten sich die Grundstücke mit fertigen Bauten aufgrund der Herstellungskosten der Eigentumsmaßnahmen um 18,6 Mio. EUR und die flüssigen Mittel um 27,1 Mio. EUR, dagegen reduzierten sich die unfertigen Leistungen um 3,3 Mio. EUR. Weiterhin reduzierten sich die Forderungen gegen verbundene Unternehmen um 8,9 Mio. EUR und die sonstigen Vermögensgegenstände reduzierten sich um 2,4 Mio. EUR, hierin enthalten sind Forderungen aus Einkommensteuer der Vorjahre.

Die Veränderungen auf der Passivseite resultieren im Wesentlichen aus dem Anstieg bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 21,5 Mio. EUR von 1.184,1 Mio. EUR auf 1.205,6 Mio. EUR aufgrund weiterer Darlehensaufnahmen sowie der Reduzierung bei den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern um 6,3 Mio. EUR von 553,0 Mio. EUR auf 546,7 Mio. EUR. Weiterhin haben sich die Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen um 1,3 Mio. EUR von 52,0 Mio. EUR auf 50,7 Mio. EUR reduziert. Die sonstigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um 0,4 Mio. EUR auf 1,4 Mio. EUR und die erhaltenen Anzahlungen reduzierten sich um 11,2 Mio. EUR von 149,4 Mio. EUR auf 138,2 Mio. EUR. Außerdem ist der Rechnungsabgrenzungsposten um 19,6 Mio. EUR auf 69,1 Mio. EUR angestiegen. Des Weiteren erhöhten sich der Sonderposten um 15,5 Mio. EUR auf 17,9 Mio. EUR und die Rückstellungen um 12,4 Mio. EUR auf 39,1 Mio. EUR.

Einen weiteren Faktor auf der Passivseite stellt der im Vergleich zum Vorjahr um 3,8 Mio. EUR geringere Jahresüberschuss in Höhe von 24,9,0 Mio. EUR dar. Die Eigenkapitalquote hat sich von 35,64 % im Vorjahr auf 35,51 % im aktuellen Geschäftsjahr vermindert. Das Eigenkapital zum 31.12.2025 beträgt EUR 1.150,9 Mio.

Finanzlage

Die Kapitalstruktur zum 31.Dezember 2025 ist durch die Ergebnisverwendung des Jahres 2024 von der Einstellung in die Anderen Gewinnrücklagen von 22,1 Mio. EUR und einem positiven Jahresüberschuss in Höhe von 24,9 Mio. EUR geprägt.

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung:

Der Finanzmittelfonds (inkl. Cash-Pool-Anlagen) hat sich im Geschäftsjahr um 21,6 Mio. EUR auf 26,2 Mio. EUR erhöht. Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelzufluss von 209,6 Mio. EUR (i. V. 124,6 Mio. EUR).

Die Investitionstätigkeit führte zu einem Mittelabfluss von insgesamt 169,6 Mio. EUR (i. V. 236,2 Mio. EUR). Auszahlungen erfolgten insbesondere für Modernisierung und Neubau im Sachanlagevermögen von 191,6 Mio. EUR (i. V. 240,5 Mio. EUR) . Dem standen Einzahlungen von Zinserträgen und Erträge aus Ausleihungen von 2,6 Mio. EUR (i. V. 4,3 Mio. EUR), Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen (EAV) und Beteiligungen von 3,1 Mio. EUR (i. V. 3,1 Mio. EUR) sowie Einzahlungen aus Investitionszuschüssen von 16,3 Mio. EUR (i. V. 1,6 Mio. EUR) gegenüber.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit führte im Geschäftsjahr 2025 zu Mittelabflüssen von 18,3 Mio. EUR (i. V. Mittelzufluss 20,2 Mio. EUR). Den Darlehensaufnahmen von 114,8 Mio. EUR (i. V. 243,0 Mio. EUR) stehen Darlehenstilgungen in Höhe von 93,5 Mio. EUR (i.V. 200,2 Mio. EUR) gegenüber, davon 35,8 Mio. EUR (i. V. 145,8 Mio. EUR) für außerplanmäßige Tilgungen. Darüber hinaus waren Zahlungsmittelabflüsse durch Zinszahlungen von 35,3 Mio. EUR (i. V. 34,0 Mio. EUR) zu verzeichnen. Gegenüber dem Vorjahr erfolgte die Auszahlung einer Dividende ohne Dividendenverzicht an die Anteilseigner von 5,1 Mio. EUR (i. V. 0,6 Mio. EUR) sowie eine Auszahlung von 1,5 Mio. EUR zum Ausgleich der Überkompensation im Rahmen der Mietenstrategie.

Die Finanzlage ist geordnet und die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

Ertragslage

Der Jahresüberschuss des Jahres 2025 liegt mit 24,9 Mio. EUR rd. 3,8 Mio. EUR unter dem Vorjahreswert. Die Ursachen hierfür werden nachfolgend erläutert.

Die Umsatzerlöse liegen mit 508,24 Mio. EUR rund 116,93 Mio. EUR über dem Vorjahr und lassen sich wie folgt erklären:

Die Umsätze aus der Bewirtschaftungstätigkeit sind um 31,10 Mio. EUR auf 383,00 Mio. EUR gestiegen. Davon entfallen 15,88 Mio. EUR auf Sollmieten aufgrund Neubauprojekten, Mieterhöhungen nach BGB §557 - §559 und Erhöhungen aufgrund Mieterwechseln sowie entgegenstehend 0,83 Mio. EUR gestiegene Erlösschmälerungen. Zudem sind die Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten im Zusammenhang mit höheren Energiepreisen um 14,97 Mio. EUR gestiegen.

Der wesentliche Anstieg der Umsatzerlöse resultiert aus dem Verkauf von Grundstücken. Diese sind um 85,75 Mio. EUR auf Grund der Übergaben im Schönhofviertel D3/E2 gestiegen.

Des Weiteren sind die Erlöse aus Betreuungstätigkeiten um 0,15 Mio. EUR auf 36,92 Mio. EUR gestiegen.

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen liegen mit 1,92 Mio. EUR nahezu auf Vorjahresniveau (1,95 Mio. EUR).

Die Bestandsminderungen betragen 36,96 Mio. EUR (i. V. Bestandserhöhungen von 44,15 Mio. EUR) und sind hauptsächlich auf die Übergabe von Eigentumswohnungen im Schönhofviertel zurückzuführen.

Die aktivierten Eigenleistungen sind gegenüber dem Vorjahr um 0,85 Mio. EUR gesunken.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind um 3,47 Mio. EUR gegenüber Vorjahr gesunken. Der Grund liegt insbesondere in Erträgen aus Rückstellungsauflösung für hydraulischen Abgleich sowie Co2-Abgaben im letzten Jahr.

Die Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit sind gegenüber dem Vorjahr um 7,81 Mio. EUR auf 187,84 Mio. EUR gestiegen. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf höhere Instandhaltungskosten in Höhe von 8,04 Mio. EUR zurückzuführen, insbesondere auf modernisierungsbedingte Maßnahmen sowie planmäßige Instandhaltungen.

Die Aufwendungen aus Verkaufsgrundstücken sind um 18,26 Mio. EUR auf 11,09 Mio. EUR gesunken, während die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen um 0,17 Mio. EUR gestiegen sind.

Der Personalaufwand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr lediglich um 0,79 Mio. EUR. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass im Jahr 2024 einmalige Effekte enthalten waren, insbesondere Rückstellungen für Mitarbeiter-Treu-eprämien (4,32 Mio. EUR) sowie Inflationsausgleichszahlungen (1,71 Mio. EUR).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 34,10 Mio. EUR 1,10 Mio. EUR über dem Vorjahr. Darin enthalten ist die Zuführung zu der Rückstellung für Gewährleistungen für verkaufte Bauträger-Wohnungseinheiten in Höhe von 3,0 Mio. EUR.

Das EBITDA liegt bei 170,10 Mio. EUR und somit 39,89 Mio. EUR über dem Vorjahr. Hierfür sind die Verkäufe von Bauträger-Wohneinheiten maßgeblich verantwortlich.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und das Sachanlagevermögen sind im Wesentlichen auf Grund von außerplanmäßigen Abschreibungen infolge dauerhafter Wertminderungen um 36,36 Mio. EUR gestiegen.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind um 1,56 Mio. EUR angestiegen. Die Zinserträge sind um 1,78 Mio. EUR gesunken.

Die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen sind um 0,40 Mio. EUR gesunken, während die Erträge aus Beteiligungen um 0,41 Mio. EUR gestiegen sind.

Die Steuern liegen um 1,90 Mio. EUR über dem Vorjahr.

Der Jahresüberschuss liegt 1,27 Mio. EUR über dem Planwert für 2025. Hierfür sind insbesondere frühere Erlöse aus Verkauf von Grundstücken verantwortlich.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die finanziellen Leistungsindikatoren sind die Umsätze aus der Bewirtschaftungstätigkeit 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

Vor dem Hintergrund eines angespannten Marktumfelds in der Wohnungswirtschaft, das durch weiter steigende Baukosten, ein nachhaltig erhöhtes Zinsniveau am Kapitalmarkt, eine niedrige Transaktionsaktivität sowie zunehmende regulatorische Anforderungen gekennzeichnet ist, beurteilt die Geschäftsführung den Geschäftsverlauf im Geschäftsjahr und die Lage des Unternehmens als angespannt.

5. Risikobericht

Beschreibung des Risikofrüherkennungssystems

Die frühzeitige Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung und Kontrolle von Risiken, die sich aus der geschäftlichen Tätigkeit ergeben können, obliegt den Sorgfaltspflichten der Geschäftsführung. Diesbezüglich fand die Festlegung einer verbindlichen Aufbau- und Ablauforganisation im Zusammenhang mit dem Risikomanagementsystem statt. Die Funktionen zum Risikomanagement sind zentral bei der Konzernmutter Nassauische Heimstätte, Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH in einem Stabsbereich dem 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. Potenzielle Risiken aus möglichen Compliance-Verstößen werden ebenfalls systemunterstützt erfasst und bewertet und so in die Risikogesamtbewertung einbezogen. Verantwortlich für die Risikobewertung hierzu ist der Compliance-Beauftragte. Ereignisse, die die Rechte und den Schutz von personenbezogenen Daten betreffen, werden bei kritischer Bewertung durch den Datenschutzbeauftragten, bzw. die interne Datenschutzmanagerin, ebenfalls im Risikomanagement abgebildet.

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.

Prüfungen erfolgen durch die Innenrevision, Ermittlungen ggf. durch den Compliance-Beauftragten der Unternehmensgruppe. Dieser steht auch für Beratungen zur Verfügung und führt ggf. einzelne Unterweisungen oder Schulungen für Beschäftigte durch. Maßnahmen entsprechend dem Geldwäschegesetz und das Hinweisgebersystem gem. dem Hinweisgeberschutzgesetz werden ebenfalls durch den Compliance-Beauftragten der Unternehmensgruppe verantwortet.

Risiken

Die nachfolgenden Risiken sind für die Gesellschaft relevant:

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 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 eines 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 und Geschäftspartnern 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, oder um Regelverstöße geht. Hierzu nutzen wir auch das konzernweite Compliance Hinweisgebersystem. Auf berechtigte Einwände reagieren wir entsprechend.

Darüber hinaus besteht auf der Finanzierungsseite das Risiko, dass die Kapitalbeschaffung beeinträchtigt werden könnte. Derzeit werden diesbezüglich keine Risiken gesehen.

Risiken aus den Projekten

Vor dem Hintergrund des dringenden Wohnbedarfes im Geschäftsbereich der Unternehmensgruppe werden Grundstücke zur Bebauung im Anlage-

und Umlaufvermögen entwickelt. Mit umfassenden projektierten Modernisierungsmaßnahmen und Ergänzungen neuer Wohneinheiten im Bestand ist u.a. die energetische Aufwertung des Anlagevermögens geplant. Die Risiken aus diesen einzelnen Projekten werden auf Projektebene laufend beobachtet.

Risiken aus der Geschäftstätigkeit

Im Rahmen von Bestandsanalysen und der Investitionstätigkeit werden bei Investitionsrechnungen und Bewertungen Annahmen über zukünftige Entwicklungen zugrunde gelegt, die sich abweichend von derzeitigen Prognosen entwickeln können. Darüber hinaus können externe Einflussfaktoren dazu führen, dass erwartete Ergebnisse in der Bestandsbewirtschaftung, im Wohnungsneubau oder -ankauf nicht realisiert werden.

Im Zusammenhang mit Investitionsentscheidungen bestehen zudem verschiedene Projektrisiken. Hierzu zählen bspw. steigende Baukosten, unvorhergesehene Umstände wie zum Beispiel Handwerkerkapazitäten oder Materialengpässe, unerwartete Haftungsfälle sowie höhere Zinsaufwendungen.

Beim Einsatz von General- und Nachunternehmen im Rahmen der Bautätigkeiten besteht das Risiko von Ausfällen, die zu wirtschaftlichen Belastungen oder rechtlichen Haftungen führen können.

Weitere Risiken können gegebenenfalls aus unzureichenden Informationen zu den in den Immobilien verbauten Materialien (z. B. Schadstoffe) sowie der Umsetzung von neuen oder aktualisierten bautechnischen Regularien (z. B. Brandschutzmaßnahmen) entstehen. Darüber hinaus können mögliche Gesetzesänderungen die Geschäftstätigkeit einschränken, etwa im Zusammenhang mit öffentlichen und politischen Diskussionen über Miethöhen oder Förderungen im Rahmen von energetischen Investitionen in Modernisierung oder Neubau.

Finanzielle Risiken

Für Deutschland wird im Jahr 2026 mit einer moderaten wirtschaftlichen Erholung und einem Wachstum von rund 1,5 % gerechnet, womit sich die Konjunktur wieder stabilisiert und im Einklang mit der Eurozone entwickelt. Die Inflation dürfte im Jahresdurchschnitt weiterhin leicht oberhalb des Zielwertes der Europäischen Zentralbank von 2 % liegen, sich jedoch insgesamt weiter stabilisieren. Die Geldpolitik der EZB befindet sich mit einem Leitzinsniveau von rund 2 % in einer weitgehend neutralen Position und

verfolgt einen vorsichtigen Kurs zwischen Inflationsbekämpfung und Unterstützung der wirtschaftlichen Entwicklung. Am deutschen Immobilienmarkt ist insbesondere im Wohnsegment weiterhin mit steigenden Preisen zu rechnen, da die Nachfrage in Ballungsräumen das Angebot übersteigt. Gleichzeitig begrenzt die weiterhin eingeschränkte Erschwinglichkeit das Aufwärtspotenzial der Preise. (<https://www.helaba.com/media/docs/de/research-und-advisory/kapitalmarktausblick/2026/helaba-maerkte-und-trends-2026-de.pdf>, Seite 7)

Für die Unternehmensgruppe bestehen finanzielle Risiken insbesondere im Zusammenhang mit dem weiterhin erhöhten Zinsniveau. Zwar zeigen sich derzeit keine Einschränkungen bei der Kreditbeschaffung, jedoch führen höhere Finanzierungskosten bei Neukreditaufnahmen zu einem zunehmenden Rentabilitätsdruck bei Investitionsprojekten. Darüber hinaus besteht bei auslaufenden Finanzierungen ein Zinsänderungsrisiko im Rahmen von Prolongationen. Dieses Risiko wird durch langfristige Zinsbindungen sowie die Nutzung zinsgünstiger Förderdarlehen deutlich begrenzt.

Ein weiteres finanzielles Risiko ergibt sich infolge der Ende 2025 geänderten Auslegung der Antragsberechtigung im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), wonach die Unternehmensgruppe derzeit als nicht antragsberechtigt gilt. Hieraus können sich insbesondere Mehrbelastungen durch entfallende Fördermittel sowie ein erhöhter Einsatz alternativer Finanzierungsquellen ergeben.

Die geopolitischen Spannungen im Nahen Osten bergen Risiken für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung. Insbesondere könnten steigende Energiepreise inflationssteigernd wirken und zu einem erneuten Anstieg des Zinsniveaus führen, was sich negativ auf Finanzierungskosten sowie Investitions- und Bautätigkeit auswirken kann.

Insgesamt sind derzeit keine branchenunüblichen oder bestandsgefährdenden finanzwirtschaftlichen Risiken erkennbar. Zur aktiven Steuerung der finanzwirtschaftlichen Risiken setzt die Unternehmensgruppe weiterhin etablierte Instrumente ein, insbesondere die Liquiditäts- und Dispositionsplanung, das Kredit- und Beleihungsmanagement sowie regelmäßige Analysen zu Zinsänderungsrisiken. Im Rahmen des Beleihungsmanagements wird die Besicherungskennzahl ermittelt. Die Kennzahl benennt das Verhältnis des Ertragswertes des Immobilienvermögens, abzüglich der Nominalbeträge der in den Grundbüchern eingetragenen Grundpfandrechte mit Valuta, zu der Valuta der unbesicherten Verbindlichkeiten aus Darlehen und sonstigen Finanzierungsinstrumenten. Die Besicherungskennzahl beträgt 537 %.

Im Unternehmensbereich Portfoliosteuerung & Mietenadministration werden Portfolioanalysen für den Konzernwohnungsbestand durchgeführt. Hierbei werden technische Objektanalysen, betriebswirtschaftliche Auswertungen wie Cashflow- und dynamische Investitionsrechnungen erstellt. Aufgrund der Bedeutung der Ergebnisse aus der Bestandsbewirtschaftung (Kerngeschäft des Unternehmens) erfolgt außerdem eine Beobachtung relevanter Erfolgskennzahlen sowie Marktwertentwicklungen.

Insgesamt geht die Geschäftsführung von keinen bestandsgefährdenden Risiken aus.

Chancen

Die nachfolgenden Chancen sind für die Gesellschaft relevant:

Umfeld- und marktbezogene Chancen

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

Chancen aus der Geschäftstätigkeit

Finanzielle Chancen

Der Zugang zu den Finanzmärkten wird maßgeblich durch die gute Bonität sowie das Investment-Grade-Rating der Nassauischen Heimstätte unterstützt. Das stabile und nachhaltige Geschäftsmodell der Unternehmensgruppe sowie die weiterhin hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum tragen zur Stabilisierung der positiven Ratingeinschätzung bei – auch unter herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Hierdurch wird die Finanzierungsfähigkeit der Unternehmensgruppe nachhaltig gestärkt und eine verlässliche Grundlage für die Umsetzung geplanter Investitionsmaßnahmen geschaffen.

6. Nachhaltigkeitsbericht

Nachhaltigkeit ist ein Kernthema der NHW und integraler Bestandteil der Gesamtunternehmensstrategie. Die Klimastrategie bildet das Rückgrat der Nachhaltigkeitsausrichtung – mit dem Ziel, Klimaneutralität im Gebäudebestand bis 2045 zu erreichen. Die Nachhaltigkeitsstrategie wurde erstmals

2014 entwickelt, 2017/18 fortgeschrieben und im Jahr 2023 erneut aktualisiert. Folgende Erfolge konnten bei den sogenannten Fokuszielen erreicht werden:

- Klimaschutz: 2020 bis 2024 wurden 15,8 % CO₂ Einsparung erreicht. Zwischen 1990 und 2024 konnten die Treibhausgasemissionen der Wohnungsbestände um ca. 56% reduziert werden.
- Kreislaufwirtschaft: Erste Durchführung einer Scope3Berechnung in 2025; Eckpunktepapier der IW.2050 als Leitlinie.
- Ethisches Wirtschaften und Compliance: Vorbereitung auf CSRD bis Frühjahr 2025; Geschäftsführungsbeschluss zur Umsetzung von „CSRD light“ und „Taxonomie light“ am 03.11.2025.
- Nachhaltiges Wohnen: Berichterstattung zum Sozialbeitrag der NHW und dessen Fortschreibung in der Nachhaltigkeitserklärung.
- Klimaanpassung: Identifikation und Bewertung physischer Risiken auf Portfolioebene, Erstbewertung transitorischer Risiken bis Anfang 2026.

Eine Fortschreibung der Nachhaltigkeitsstrategie wird im Jahr 2026 durchgeführt werden. Ziel ist es, nach 12 Jahren Nachhaltigkeitsmanagement Methodiken, Organisationsmodelle, Managementansätze und eine Überarbeitung des Indikatorensets zur Stärkung der Verankerung in der Unternehmensentwicklung und den Organisationseinheiten fortzuentwickeln. Ziel ist es, die Grundlage der Nachhaltigkeitsausrichtung für die kurz-, mittel- und langfristige Perspektive (2030/2035/2045) zu legen.

Das Nachhaltigkeitsmanagement ist seit 2014 konzernweit implementiert und in die Führungsstruktur systematisch eingebunden. Die Geschäftsführung trägt die Gesamtverantwortung, legt übergeordnete Ziele und Kennzahlen fest und verankert Nachhaltigkeit verbindlich im Kerngeschäft. Zwei zentrale Einheiten tragen das System:

- Kompetenzcenter Nachhaltigkeitsmanagement (KC NM): Steuernde und beratende Rolle; Entwicklung der Nachhaltigkeits- und Klimastrategie; Befähigung der Fachbereiche bei der Umsetzung; zentrale Schnittstelle für Wissen und Prozesskoordination. Zum Stichtag 31. Dezember 2025 sind hier neun Mitarbeitende tätig. Die Geschäftsstelle der Initiative Wohnen.2050 e.V. (IW.2050) ist im KC NM angesiedelt; die Tätigkeit ist über einen Geschäftsbesorgungsvertrag geregelt, inkl. Rückvergütung der netto-Personalaufwände für fünf Vollzeitstellen im KC NM.
- Lenkungsgruppe Nachhaltigkeit: Verantwortliche aus den Unternehmensbereichen aller drei Linien; stellt die systematische Integration in Prozesse sicher und spiegelt die strategische Ausrichtung in operativen Entscheidungen.

Auf der operativen Ebene liefern Fachbereiche jährlich relevante Nachhaltigkeitsdaten, identifizieren bereichsspezifische Themen, setzen Maßnahmen um und stellen Inhalte sowie Fortschritte gegenüber internen und externen Stakeholdern dar.

Die NHW entwickelte ihre Berichterstattung von freiwilligen Rahmenwerken (seit 2014 GRI, DNK, GdW-Vorgaben) hin zur CSRD-Orientierung mit ESRS-Bezug. Ab dem Geschäftsjahr mit CSRD-Pflicht standen eine umfassende Gap-Analyse und eine Doppelwesentlichkeitsanalyse (Impact, Risiko, Chancen, Perspektive) im Fokus. Trotz der Omnibus-Verordnung vom 22.12.2025 nutzt die NHW CSRD-Indikatoren weiterhin als Steuerungsinstrument für das Kerngeschäft – u. a. zur Offenlegung gegenüber Finanzdienstleistern, im Risiko-Management, der Transformationssteuerung und Außendarstellung. Nach 2025 bleiben GRI/DNK freiwillig erhalten und werden gezielt um zentrale CSRD-Elemente ergänzt; ähnlich wurde für die EU-Taxonomie ein reduziertes, pragmatisches Vorgehen etabliert, das strategisch hilfreiche KPIs liefert, ohne die Bereiche zu überfordern. Die NHW hält ihr Ambitionsniveau und die Kontinuität der Nachhaltigkeitsberichterstattung und richtet sich am EU-Leitstandard und an CSRD-pflichtigen Wohnungsunternehmen aus. In der Fortschreibung 2026+ wird das bewährte Indikatorenset gezielt um strategisch relevante Datenpunkte erweitert.

Die Klimastrategie der NHW wurde nach der Erstformulierung 2018/19 im Jahr 2022 umfassend fortgeschrieben; aufgrund des novellierten Gebäudeenergiegesetzes (GEG) erfolgte eine erneute Fortschreibung zur Vorstellung im Aufsichtsrat im Frühjahr 2025. Ziel: Konzentration auf klimaneutrale Wärmeversorgung und Reduktion der Eingriffstiefe im Bestand zur Verringerung der Finanzierungslücke. Die Klimastrategie 2025+ liefert die bislang besten strategischen Zielwerte für die Konzernentwicklung: breitere Portfoliodurchdringung, bessere betriebswirtschaftliche Rahmungen und die Verbindung des sozialen Kernauftrags bezahlbarer Mieten mit möglichst gering steigenden Heizkosten. Erstmals nähert sich die NHW der Vorgabe Klimaneutralität 2045 bis auf etwa 5 kg CO₂/m²a Restemissionen. Der zentrale Hebel ist die Umstellung von fossilen Energieträgern auf erneuerbare Wärme und der gezielte Ausbau klimarelevanter Investitionen unter Wahrung der Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit. In der Ausblickphase 2028+ stehen im Mittelpunkt:

- Ganzheitliche Analyse der Wärmeversorgung mit Fokus auf wirtschaftlich sinnvolle und klimafreundliche Lösungen.
- Transformationspläne für die konzerneigenen Wärmenetze.
- Bewertung der Auswirkungen der veränderten Modernisierungspraxis auf die Vermietung.
- Standardisierung technischer Lösungen zur Maximierung der Wirkung der Investitionsmittel für die Werterhaltung des Gebäudebestandes.

- Simulationsgestützter Solarausbau, Integration von Fernwärmepotenzialen aus kommunaler Wärmeplanung und Versorgergesprächen.
- Laufende Rückkopplung aus dem Betrieb zur Verbesserung von Annahmen (Kosten, Energie, Ressourcen).
- Vertiefung der Berechnung sozialer Auswirkungen wie Heiznebenkosten; Ergänzung der Emissionspfade um Flächenkennzahlen für bessere Sichtbarkeit des Fortschritts.

Neben dem Kerngeschäft wirkt die NHW über die von ihr initiierte Initiative Wohnen.2050 (IW.2050 - Gründung: Anfang 2020; Sitz: Frankfurt am Main) als Multiplikatorin. Ziel ist die Unterstützung der Wohnungswirtschaft bei der Erreichung der Pariser Klimaziele. Dem Zusammenschluss gehören zum Ende 2025 252 Wohnungsunternehmen und 13 institutionelle Partner (u. a. GdW) an; vertreten werden über zwei Millionen Wohneinheiten, die bis 2045 klimaneutral entwickelt werden sollen. Bislang fanden rund 190 Fachveranstaltungen statt; die Initiative präsentierte ihre Arbeit auf etwa 90 Branchenveranstaltungen. Der jährliche Praxisbericht (Printauflage ca. 3.300, Online-Version verfügbar) findet breite Resonanz in der Branche der Fachwelt und im politischen Raum.

Quellen:

Unternehmensbericht 2024 der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt

Praxisbericht 2025/2026 der Initiative Wohnen.2050

7. Prognosebericht

Das Bestandsinvestitionsprogramm wird auch in den kommenden Jahren auf hohem Niveau fortgesetzt. Für das Jahr 2026 sind in der Nassauischen Heimstätte Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 68,5 Mio. EUR (Fremdkosten u. Handwerkerservice) sowie Modernisierungsinvestitionen in Höhe von 75,3 Mio. EUR (Fremdkosten u. Eigenleistungen) geplant. Die geplanten Modernisierungsmaßnahmen tragen zur Verbesserung des Ausstattungs- sowie Energiestandards unserer Wohnungen bei und sichern damit deren Vermietbarkeit. Gleichzeitig wird die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens gestärkt und seine wirtschaftliche Stabilität nachhaltig gefestigt. Flankiert werden die baulichen Erneuerungsinvestitionen durch Maßnahmen der sozialen Stabilisierung der Siedlungsstrukturen im Rahmen von Quartiersentwicklungen, gegebenenfalls unter Inanspruchnahme des Programms „Sozialer Zusammenhalt“.

Ziel der Unternehmensgruppe ist ein klimaneutraler Wohnungsbestand gemäß Klimastrategie. Vor dem Hintergrund der Baupreissteigerungen, der Entwicklungen auf den Finanzmärkten sowie der kontinuierlich steigenden gesetzlichen Anforderungen an unsere Wohnungsbestände wird der eingeschlagene Strategiewechsel in der Modernisierung fortgeführt. So werden verstärkt geringinvestive Modernisierungen zur Umstellung auf fossilfreie Energieträger und Vermeidung von Treibhausgasemissionen (CO₂) umgesetzt. Ganzheitliche Modernisierungen sind portfoliostrategisch zwar wünschenswert, aufgrund der Größe des Wohnungsbestands und des daraus resultierenden Investitionsvolumens jedoch insgesamt nicht leistbar.

Die Neubautätigkeit im Wohnungsbau im Jahr 2026 betrifft gemäß aktueller Planung den Baubeginn von zwei Maßnahmen mit insgesamt 683 Wohnungen und acht Gewerbeeinheiten für den eigenen Bestand. Hierfür sind Mittel in Höhe von 291 Mio. EUR veranschlagt. Weiterhin ist in Frankfurt Niederrad der Baubeginn von 107 Wohnungen im Umlaufvermögen geplant.

Die Veräußerung von Wohnungen des Anlagevermögens erfolgt nur noch im Rahmen von Einzelprivatisierungen entweder an Mieter oder leerstehender Wohnungen am freien Markt.

Für 2026 wird von einer Stabilisierung der Nachfrage nach Eigentumswohnungen des Umlaufvermögens ausgegangen. Im Frühjahr 2026 ist in Abhängigkeit vom Baubeginn der Vertriebsstart eines weiteren Neubauprojektes mit 107 Wohnungen in Frankfurt-Niederrad im Lyoner Quartier vorgesehen.

Für das Geschäftsjahr 2026 wird gemäß der aktuellen Planung mit einem Jahresüberschuss von 16,2 Mio. EUR gerechnet.

Die wichtigsten Positionen aus dem Wirtschaftsplan sind in Mio. EUR:

	IST 2025	PLAN 2026
Sollmieten	269,9	282,9
Erlösschmälerungen	9,5	7,7
Instandhaltungsaufwendungen	62,4	62,0
Personalaufwand	85,3	93,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	34,1	36,9
Abschreibungen	113,2	94,5
Zinsaufwendungen	35,5	41,9
Jahresüberschuss	24,9	16,2

Die Eigenkapitalquote für das folgende Geschäftsjahr wird auf rd. 34,7 % prognostiziert.

Die Ertragslage wird trotz Inflation und weiterhin hohen Zinsen als solide beurteilt. Die wirtschaftliche Umsetzung energetischer Modernisierungsmaßnahmen hängt in gewissem Umfang von der Verfügbarkeit öffentlicher Fördermittel ab. Insbesondere Bundesförderprogramme tragen dazu bei, Investitionsmaßnahmen wirtschaftlich darstellbar umzusetzen. Der Wegfall oder die Reduzierung entsprechender Förderprogramme kann dazu führen, dass Investitionen stärker durch Fremdmittel finanziert werden müssen. Daraus resultierende zusätzliche Zinsaufwendungen können die zukünftige Ertragslage entsprechend belasten.

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

In der Gesellschafterversammlung der Nassauische Heimstätte am 13. Juli 2023 wurde eine Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat in Höhe von 25 % und als Frist zur Zielerreichung fünf Jahre festgelegt.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 30. Juni 2021 beschlossen, die Quote für den Frauenanteil in der Geschäftsführung in Höhe der bisherigen 33 % beizubehalten.

Die Geschäftsführung hat für die 2. Führungsebene 27 % und für die 3. Führungsebene 37 % als Zielgrößen für den Frauenanteil beschlossen. Die Ziele konnten teilweise nicht erreicht werden. An den Zielgrößen wird festgehalten.

Zum 31.12.2025 lag der Frauenanteil im Aufsichtsrat bei 19 % und bei der Geschäftsführung unverändert bei 33 %. In der 2. Führungsebene ist der Frauenanteil von 31 % (Stand 31.12.2024) auf 27 % gesunken. In der 3. Führungsebene ist der Frauenanteil von 34 % (Stand 31.12.2024) auf 35 % leicht gestiegen.

Frankfurt am Main, den 26.03.2026



Dr. Thomas Hain



Monika Fontaine-Kretschmer



Dr. Constantin Westphal

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

Bilanz

Aktiva

In EUR	31.12.2025	31.12.2024
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	963.970,00	1.415.941,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.463.421.991,52	2.270.706.782,80
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	61.639.216,77	78.704.459,94
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	17.913.465,82	33.419.750,55
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	972.729,02	972.729,02
5. Technische Anlagen und Maschinen	6.362.307,00	4.797.240,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.960.147,00	7.529.522,00
7. Anlagen im Bau	136.106.958,99	214.212.683,29
8. Bauvorbereitungskosten	43.380.506,54	44.764.867,34
	2.737.757.322,66	2.655.108.034,94
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	125.780.214,82	125.780.214,82
2. Beteiligungen	3.232.914,11	5.332.914,11
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	29.845.523,39	29.845.523,39
4. sonstige Ausleihungen	49.599,68	54.103,25
	158.908.252,00	161.012.755,57
	2.897.629.544,66	2.817.536.731,51
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	28.019.644,27	28.019.644,27
2. Bauvorbereitungskosten	1.965.553,83	1.290.518,79
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	21.938.791,62	74.872.119,85
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	18.555.471,37	0,00
5. Unfertige Leistungen	107.957.563,70	111.213.359,50
6. Andere Vorräte	1.531.623,27	1.875.114,67
	179.968.648,06	217.270.757,08
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	5.476.181,62	4.866.961,76
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	3.051.587,29	27.389,29

Aktiva

	31.12.2025	31.12.2024
In EUR		
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.105.926,99	1.058.003,22
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.920,25	0,00
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	90.823.191,06	99.731.589,43
6. Sonstige Vermögensgegenstände	10.636.713,29	13.038.599,14
	111.099.520,50	118.722.542,84
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben	46.376.464,46	19.252.602,57
	337.444.633,02	355.245.902,49
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	5.587.052,66	4.764.313,91
	3.240.661.230,34	3.177.546.947,91

Passiva

In EUR	31.12.2025	31.12.2024
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	127.430.070,00	127.430.070,00
II. Kapitalrücklage	392.821.008,48	392.821.008,48
III. Gewinnrücklage	605.797.709,94	583.702.856,16
1. Satzungsmäßige Rücklage	63.715.035,00	63.715.035,00
2. Bauerneuerungsrücklage	200.469.270,65	200.469.270,65
3. Andere Gewinnrücklagen	341.613.404,29	319.518.550,51
	605.797.709,94	583.702.856,16
IV. Jahresüberschuss	24.867.396,71	28.668.810,50
	1.150.916.185,13	1.132.622.745,14
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE	17.899.770,28	2.401.481,70
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.462.106,00	5.540.131,00
2. Steuerrückstellungen	3.463.841,00	136.034,00
3. Sonstige Rückstellungen	30.150.419,47	21.011.770,43
	39.076.366,47	26.687.935,43
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.205.623.508,16	1.184.085.215,92
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	546.722.277,73	552.984.491,14
3. Erhaltene Anzahlungen	138.191.810,76	149.420.402,29
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.273.970,67	14.761.331,53
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.671.945,49	12.027.479,70
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	50.692.325,40	51.988.288,41
6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.452.136,16	1.049.908,37
	1.963.627.974,37	1.966.317.117,36
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	69.140.934,09	49.517.668,28
	3.240.661.230,34	3.177.546.947,91

Gewinn- und Verlustrechnung

In EUR	2025	2024
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	383.000.176,46	351.945.742,99
b) aus Verkauf von Grundstücken	86.401.400,00	652.096,40
c) aus Betreuungstätigkeit	36.921.528,41	36.766.669,33
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.924.574,38	1.951.842,31
	508.247.679,25	391.316.351,03
2. Verminderung (i.Vj. Erhöhung) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	36.958.617,73	44.150.740,01
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	12.335.373,82	13.181.484,88
4. Sonstige betriebliche Erträge	5.450.306,25	8.918.931,03
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	187.837.036,54	180.025.836,03
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	11.091.829,56	29.350.608,98
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	706.831,96	534.502,80
	199.635.698,06	209.910.947,81
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	65.356.796,43	68.821.995,88
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	19.931.716,62	15.672.717,26
	85.288.513,05	84.494.713,14
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	111.141.450,62	74.778.189,69
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	34.096.010,23	32.999.195,54
9. Erträge aus Beteiligungen	2.320.542,92	1.911.068,84
10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	744.093,05	1.140.715,21
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	979,80	1.566,73
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.564.263,13	4.341.345,80
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen	2.100.000,00	0,00
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	35.482.840,17	33.918.741,62
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.965.383,13	106.166,93
16. Ergebnis nach Steuern	24.994.725,23	28.754.248,80
17. Sonstige Steuern	127.328,52	85.438,30
18. Jahresüberschuss	24.867.396,71	28.668.810,50

Anhang

I. Allgemeine Angaben

Die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung ist eine große Gesellschaft gemäß § 267 Abs. 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 2025 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 aktuellen Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschl-WUV). 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 2025.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertungs- und Bilanzierungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten

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

Die entgeltlich erworbene Software wird linear zwischen drei und fünf Jahren abgeschrieben.

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

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

In die Herstellungskosten der Bauten des Anlagevermögens werden seit dem Geschäftsjahr 2019 unter Inanspruchnahme des § 255 Abs. 3 Satz 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. Für nach dem 31. Dezember 2022 beginnende Modernisierungsmaßnahmen wird die planmäßige Abschreibung für Teilmodernisierungsprojekte auf 25 Jahre und für Vollmodernisierungsprojekte auf 40 Jahre festgelegt.

Die **technischen Anlagen und Maschinen** betreffen Rauchwarnmelder und E-Ladestationen, die mit gleichbleibenden Raten in Höhe von 10 % 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.

Im Berichtsjahr wurde eine Beteiligung mit 2.100 TEUR gemäß § 253 Abs. 3 Satz 6 außerplanmäßig abgeschrieben.

Bei einer voraussichtlich dauerhaften Wertminderung erfolgt eine Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

Die **Wertpapiere des Anlagevermögens** werden mit den Anschaffungskosten 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- beziehungsweise 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 31,673 %. 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 Satz 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.

Im **Sonderposten für Investitionszuschüsse** werden erhaltene Zuschüsse für energieeffiziente Maßnahmen an den Gebäuden passiviert und über einen Zeitraum von zehn Jahren aufgelöst.

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 der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzinssatz von 2,06 % (i. Vj. 1,90 %) sowie für die Ermittlung des Unterschiedsbetrags gemäß § 253 Abs. 6 HGB ein Rechnungszins von 2,22 % (i. Vj. 1,96 %) angesetzt.

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

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

Die Bewertung der Rückstellungen für Altersteilzeit erfolgt unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,88 % (i. V. 1,49 %) 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 2,22 % 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 3,00 % zugrunde gelegt.

Die Bewertung der Rückstellungen für Lebensarbeitszeitkonten erfolgte unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,86 % und unter Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Heubeck-Richttafeln 2018 G).

Die Bewertung der Rückstellungen für Sabbatjahr erfolgte unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,88 % p. a. und auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck nach versicherungsmathematischen Grundsätzen.

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

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt und bewertet.

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

III. Erläuterungen zur Bilanz

Aktivseite

Anlagevermögen

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

In EUR		Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen			Restbuchwerte		
		01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2025	01.01.2025	Zugänge	Abgänge	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände											
	Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	10.511.223,96	53.850,26	383.111,94	0,00	10.181.962,28	9.095.282,96	505.821,26	383.111,94	9.217.992,28	963.970,00	1.415.941,00
II.	Sachanlagen											
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.540.662.566,56	112.031.971,31	0,00	164.819.662,92	3.817.514.200,79	1.269.955.783,76	84.136.425,51	0,00	1.354.092.209,27	2.463.421.991,52	2.270.706.782,80
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	111.308.880,68	2.452.894,28	0,00	3.432.298,92	117.194.073,88	32.604.420,74	22.950.436,37	0,00	55.554.857,11	61.639.216,77	78.704.459,94
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	33.419.750,55	1.178.595,00	53.095,79	- 16.631.783,94	17.913.465,82	0,00	0,00	0,00	0,00	17.913.465,82	33.419.750,55
4.	Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	972.729,02	0,00	0,00	0,00	972.729,02	0,00	0,00	0,00	0,00	972.729,02	972.729,02
5.	Technische Anlagen und Maschinen	5.259.062,26	2.298.519,40	0,00	0,00	7.557.581,66	461.822,26	733.452,40	0,00	1.195.274,66	6.362.307,00	4.797.240,00
6.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	21.139.510,62	2.563.714,87	1.000.673,34	0,00	22.702.552,15	13.609.988,62	2.106.573,87	974.157,34	14.742.405,15	7.960.147,00	7.529.522,00
7.	Anlagen im Bau	214.212.683,29	59.226.610,47	0,00	- 137.332.334,77	136.106.958,99	0,00	0,00	0,00	0,00	136.106.958,99	214.212.683,29
8.	Bauvorbereitungskosten	44.867.992,49	13.612.223,54	0,00	- 14.287.843,13	44.192.372,90	103.125,15	708.741,21	0,00	811.866,36	43.380.506,54	44.764.867,34
		3.971.843.175,47	193.364.528,87	1.053.769,13	0,00	4.164.153.935,21	1.316.735.140,53	110.635.629,36	974.157,34	1.426.396.612,55	2.737.757.322,66	2.655.108.034,94
III.	Finanzanlagen											
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	125.780.214,82	0,00	0,00	0,00	125.780.214,82	0,00	0,00	0,00	0,00	125.780.214,82	125.780.214,82
2.	Beteiligungen	7.058.502,58	0,00	0,00	0,00	7.058.502,58	1.725.588,47	2.100.000,00	0,00	3.825.588,47	3.232.914,11	5.332.914,11
3.	Wertpapiere des Anlagevermögens	29.845.523,39	0,00	0,00	0,00	29.845.523,39	0,00	0,00	0,00	0,00	29.845.523,39	29.845.523,39
4.	Sonstige Ausleihungen	54.103,25	0,00	4.503,57	0,00	49.599,68	0,00	0,00	0,00	0,00	49.599,68	54.103,25
		162.738.344,04	0,00	4.503,57	0,00	162.733.840,47	1.725.588,47	2.100.000,00	0,00	3.825.588,47	158.908.252,00	161.012.755,57
		4.145.092.743,47	193.418.379,13	1.441.384,64	0,00	4.337.069.737,96	1.327.556.011,96	113.241.450,62	1.357.269,28	1.439.440.193,30	2.897.629.544,66	2.817.536.731,51

In den Herstellungskosten der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten und Anlagen im Bau sind im Geschäftsjahr einbezogene Zinsen für Fremdkapital in Höhe von 1.907 TEUR (i. Vj. 3.090 TEUR) berücksichtigt.

Finanzanlagen

Der Anteilsbesitz stellt sich wie folgt dar:

Gesellschaft	Beteiligungs-Quote	Höhe des Stammkapitals	Eigenkapital 31.12.2025	Jahresergebnis 2025
	in %	in TEUR	in TEUR	in TEUR
NH ProjektStadt GmbH Frankfurt am Main ²⁾	100	200	36.300	0
Bauland-Offensive Hessen GmbH i.L. Frankfurt/Main	100	200	94	- 20
WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel ¹⁾	88,95	36.723	154.105	3.086
Garagen- Bau- und Betriebs GmbH, Frankfurt/Main	60	26	6.750	188
Wohnungsgesellschaft Dietzenbach mbH, Dietzenbach	33,33	5.132	4.003	28

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

2) Der im Geschäftsjahr 2025 angefallene Gewinn in Höhe von 744.093,05 EUR wurde gemäß Ergebnisabführungsvertrag von der NH übernommen.

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

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

Umlaufvermögen

Die **unfertigen Leistungen** enthalten im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten von 108,0 Mio. EUR (i. Vj. 111,2 Mio. EUR).

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

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 2025

In EUR	Bilanzausweis	davon		
		Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	gegenüber Gesellschaftern	gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.105.926,99	0,00	522.390,36	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	90.823.191,06	54.310.867,86	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	10.636.713,29	5.499.274,88	0,00	3.148.001,86
	102.565.831,34	59.810.142,74	522.390,36	3.148.001,86

Angaben zu Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen 2024

In EUR	Bilanzausweis	davon		
		Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	gegenüber Gesellschaftern	gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.058.003,22	0,00	579.762,49	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	99.731.589,43	56.460.861,68	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	13.038.599,14	10.831.162,19	0,00	105.244,55
	113.828.191,79	67.292.023,87	579.762,49	105.244,55

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen debitorische Kreditoren in Höhe von 4.314 TEUR, Forderungen aus Steuern in Höhe von 2.878 TEUR und geleistete Kautionen von 746 TEUR (i. Vj. 711 TEUR) für Baustelleneinrichtung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Passivseite

Eigenkapital

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

Rücklagen

Kapitalrücklage

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

Gewinnrücklagen

Mit Wirkung des Beschlusses der 41. Sitzung der Gesellschafterversammlung vom 03. Juli 2025 sind 5.097 TEUR des Jahresüberschusses 2024 an die Gesellschafter ausgeschüttet worden. Die verbleibenden 23,6 Mio. EUR sind in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt worden. Außerdem wurde die zurückzuzahlende Ausgleichsleistung aus der Überkompensation der Mietenstrategie 2019-2023 von 1,5 Mio. EUR der Gewinnrücklage entnommen.

Sonderposten für Investitionszuschüsse

Erhaltene Zuschüsse werden als Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen passiviert und über einen Zeitraum von zehn Jahren ratierlich linear den bezuschussten Vermögensgegenstände gutgeschrieben.

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Rückstellungspflichtige Pensionsverpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von 5.462 TEUR (i. Vj. 5.540 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 -98,3 TEUR (i. Vj. -38,9 TEUR).

Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen beinhalten die Rückstellungen für Körperschaft- und Gewerbesteuer für das Geschäftsjahr 2023 und 2025.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten vor allem Rückstellungen für Personalkosten aus rückständigem Urlaub sowie aus Mehrarbeit von 1,6 Mio. EUR (i. Vj. 2,1 Mio. EUR), unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung nach § 249 HGB von 4,8 Mio. EUR (i. Vj. 6,1 Mio. EUR), Rückstellungen aus Gewährleistungen von 4,1 Mio. EUR (i. Vj. 1,1 Mio. EUR), Altersteilzeit von 1,0 Mio. EUR (i. Vj. 1,5 Mio. EUR), Rückstellungen für noch anfallende Baukosten von 4,5 Mio. EUR (i. Vj. 0,3 Mio. EUR) sowie Rückstellungen für ausstehende Rechnungen für im Jahr 2025 erbrachte Leistungen von 3,0 Mio. EUR (i. Vj. 1,1 Mio. EUR). Darüber hinaus wurde eine Rückstellung für die CO₂-Kostenerstattung an Mieter von 0,9 Mio. EUR (i. Vj. 0,8 Mio. EUR) gebildet.

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 2025

	Bilanzausweis		Restlaufzeit		davon
		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	mehr als fünf Jahre	durch Grundpfandrechte gesichert
In EUR					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.205.623.508,16	99.724.317,59	1.105.899.190,57	794.066.379,75	964.874.010,15
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	546.722.277,73	10.538.673,60	536.183.604,13	481.907.615,22	275.038.207,71
	1.752.345.785,89	110.262.991,19	1.642.082.794,70	1.275.973.994,97	1.239.912.217,86

Mitzugehörigkeit zu anderen Posten 2025

	Bilanzausweis		davon
		gegenüber Gesellschaftern	gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
In EUR			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.205.623.508,16	157.557.603,99	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	546.722.277,73	47.528.919,36	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.671.945,49	47.290,89	0,00
	1.763.017.731,38	205.133.814,24	0,00

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und deren Sicherung 2024

	Bilanzausweis		Restlaufzeit		davon
		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	mehr als fünf Jahre	durch Grundpfandrechte gesichert
In EUR					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.184.085.215,92	49.524.379,21	1.134.560.836,71	776.994.851,45	933.364.921,83
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	552.984.491,14	10.315.622,63	542.668.868,51	489.089.234,06	280.525.334,99
	1.737.069.707,06	59.840.001,84	1.677.229.705,22	1.266.084.085,51	1.213.890.256,82

Mitzugehörigkeit zu anderen Posten 2024

	Bilanzausweis		davon
		gegenüber Gesellschaftern	gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
In EUR			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.184.085.215,92	154.860.474,46	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	552.984.491,14	47.055.108,82	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.027.479,70	7.773,28	0,00
	1.749.097.186,76	201.923.356,56	0,00

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen im Wesentlichen Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 128,0 Mio. EUR und haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** betreffen mit 10,3 Mio. EUR kreditoren Debitoren und haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Es bestehen **Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen** gegen Gesellschafter in Höhe von 47,3 TEUR (i. Vj. 7,8 TEUR). Sämtliche Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

In den **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** von insgesamt 50,7 Mio. EUR ist eine Verbindlichkeit aus Cash-Pooling gegenüber der Garagenbau GmbH in Höhe von 6,6 Mio. EUR (i. Vj. 6,4 Mio. EUR) enthalten, sowie eine Verbindlichkeit aus Cash-Pooling gegenüber dem Tochterunternehmen NH ProjektStadt GmbH in Höhe von 43,2 Mio. EUR (i. Vj. 43,6 Mio. EUR). Sämtliche Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Von den **sonstigen Verbindlichkeiten** bestehen im Wesentlichen aus Steuern 1,1 Mio. EUR (i. Vj. 1,0 Mio. EUR).

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

IV. Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit** betreffen mit 119,2 Mio. EUR (i. Vj. 104,2 Mio. EUR) Erlöse aus Heiz- und Betriebskostenumlagen. Die Umsatzerlöse aus Grundmieten haben sich um 15,9 Mio. EUR erhöht. Dies resultiert im Wesentlichen aus Neuvermietungen, Mieterhöhungen aufgrund von Anhebungen der Mieten von nicht mehr preisgebundenen Wohnungen, Neubau und Modernisierung.

Die **Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken** resultieren aus dem Verkauf von Grundstücken mit Wohnbauten des Umlaufvermögens in Höhe von 86,4 Mio. EUR.

Die Nassauische Heimstätte hat mit Wirkung ab dem 14. Dezember 2023 einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH geschlossen. Daraus resultieren **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** mit 28,0 Mio. EUR (i. Vj. 28,3 Mio. EUR). Aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der NH ProjektStadt GmbH ergeben sich Umsatzerlöse von 0,03 Mio. EUR (i. Vj. 0,2 Mio. EUR) und mit der MET GmbH ergeben sich Umsatzerlöse von 4,3 Mio. EUR (i. Vj. 3,9 Mio. EUR).

Die **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen** umfassen neben den Erlösen aus Pachtverträgen (23 TEUR, i. Vj. 22 TEUR) auch Erlöse aus Erbbauzinsen (99 TEUR, i. Vj. 97 TEUR) und Provisionen für Funktechnik und Zigarettenautomaten (240 TEUR, i. Vj. 212 TEUR). Die Gesellschaft erhält von der MET ein Nutzungsentgelt für die Netznutzung der Breitbandkabelnetze (1,3 Mio. EUR, i. Vj. 1,4 Mio. EUR).

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeiten liegt im Bundesland Hessen.

Die **aktivierten Eigenleistungen** setzen sich aus eigenen Architekten- (8,6 Mio. EUR) und kaufmännischen Verwaltungsleistungen (1,9 Mio. EUR) zusammen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** betreffen im Wesentlichen periodenfremde Aufwandsberichtigungen und Kostenerstattungen in Höhe von 0,3 Mio. EUR, periodenfremde Erträge aus dem Eingang von bereits abgeschriebenen Forderungen von 0,2 Mio. EUR, Teilschulderlasse von 2,3 Mio. EUR, Auflösung von Rückstellungen von 0,4 Mio. EUR, Erträge aus Investitionszuschüssen für energetische Förderzwecke 0,8 Mio. EUR und Versicherungsschädigungen von 1,0 Mio. EUR.

In den **Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit** sind als umlagefähige Betriebskosten Grundsteuern in Höhe von 10,4 Mio. EUR (i. Vj. 9,5 Mio. EUR) enthalten.

Der **Personalaufwand** enthält Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 4,1 Mio. EUR (i. Vj. 3,6 Mio. EUR).

Die **Abschreibungen auf Sachanlagen** enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten von 9.032.290,15 EUR, andere Grundstücke und Bauten von 22.433.335,18 EUR und Bauvorbereitungskosten von 708.741,21 EUR.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten im Wesentlichen Raumkosten von 4,2 Mio. EUR, Kosten der Datenverarbeitung von 4,6 Mio. EUR, Kosten von Systemberatung und Seminaren von 2,4 Mio. EUR, Abschreibungen auf Mietforderungen von 2,3 Mio. EUR, Werbungskosten von 1,4 Mio. EUR, Dienste Dritter von 3,0 Mio. EUR, periodenfremde Aufwendungen von 0,3 Mio. EUR sowie die Zuführung zur Rückstellung für Gewährleistungsrisiken Eigentumsmaßnahmen von 3,0 Mio. EUR.

Die **Erträge aus Gewinnabführungsverträgen** betreffen die Übernahme des Jahresüberschusses des Tochterunternehmens NH ProjektStadt GmbH aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrags in Höhe von 0,7 Mio. EUR.

In den **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** sind 1.342,9 TEUR (i. Vj. 1.554,1 TEUR) Zinsen aus Anlagen bei verbundenen Unternehmen enthalten.

Die **Abschreibungen auf Finanzanlagen** beinhalten die Abschreibung des Beteiligungsbuchwertes der Immomio GmbH mit 2.100 TEUR.

In den **Zinsen und sonstigen Aufwendungen** sind Aufwendungen für die Aufzinsung von Pensionsrückstellungen und sonstigen Personalrückstellungen mit 33,4 TEUR (i. Vj. -1,5 TEUR) enthalten. Der Zinsaufwand gegenüber verbundenen Unternehmen beträgt 1.012,7 TEUR (1.683,1 TEUR).

V. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestehen am Bilanzstichtag aus grundbuchlichen Sicherheiten für Verbindlichkeiten des verbundenen Unternehmens WOHNSTADT (Restschuld zum 31. Dezember 2025: 27.411.476,96 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, sodass davon auszugehen ist, dass die WOHNSTADT die Verpflichtungen auch weiterhin vertragsgemäß erfüllt. Mit einer Inanspruchnahme der Nassauischen Heimstätte ist folglich nicht zu rechnen.

Aufgrund der regelmäßig erfolgten Tilgung von Darlehen der WOHNSTADT, die auf Bestandsobjekten der Nassauischen Heimstätte besichert sind, hat sich der Beleihungsauslauf dieser Sicherheiten erheblich verbessert. Die freien Beleihungsspielräume bei der Helaba wurden für eine umfangreiche Beleihungsoptimierung bei der WOHNSTADT genutzt, indem 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.

Die Haftungsverhältnisse bezogen auf das WOHNSTADT-Erwerbsdarlehen und bestellten Sicherheiten bei der Deutschen Kreditbank und Frankfurter Sparkasse bleiben von der Anpassung bei der Helaba unberührt; diese Finanzierungsdarlehen wurden im Jahr 2020 im Rahmen einer Umschuldung des WOHNSTADT-Erwerbsdarlehens von der Helaba auf die beiden betreffenden Banken realisiert. Der interne Darlehensvertrag zwischen WOHNSTADT und Nassauischer Heimstätte berücksichtigt im Rahmen eines Nachtrags diese Umschuldung.

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen beläuft sich auf 473,7 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:

In Mio. EUR	31.12.2025	31.12.2024
Fälligkeit bis ein Jahr	195,3	160,3
Fälligkeit mehr als ein Jahr	278,4	298,1
davon Fälligkeit mehr als fünf Jahre	124,6	114,6
Summe	473,7	458,4

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

3. Treuhandvermögen

Die Gesellschaft ist als Sanierungs- und Entwicklungsträger bestätigt (§§ 158, 167 Baugesetzbuch). Die von den Städten und Gemeinden übertragenen Aufgaben erfüllt sie als deren Treuhänder. Außerdem wird für eine Stadt im Rahmen einer kaufmännischen Projektabwicklung ein Treuhandvermögen geführt. Die bis zum 31. Dezember 2025 durchgeführten Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen umfassen einschließlich der Treuhandvermögen beziehungsweise -verbindlichkeiten noch abzurechnende Einnahmen und Verwendungen von insgesamt 167.673.944,60 EUR (i. Vj. 150.567.847,23 EUR). Die per 31. Dezember 2025 nicht verwendeten Mittel betragen 23.712.740,54 EUR (i. Vj. 22.731.292,79 EUR).

4. Mietkautionen

Von Mietern geleistete Mietkautionen von 49,0 Mio. EUR werden getrennt vom eigenen Vermögen der Gesellschaft auf einem separaten Treuhand-sammelkonto verwahrt.

5. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

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

Die Nassauische Heimstätte hat mit Wirkung ab dem 1. Januar 2024 einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH geschlossen. Daraus resultieren **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** mit 28,0 Mio. EUR (i. Vj. 28,3 Mio. EUR). Aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der NH ProjektStadt GmbH ergeben sich Umsatzerlöse von 0,03 Mio. EUR (i. Vj. 0,2 Mio. EUR) und mit der MET GmbH ergeben sich Umsatzerlöse von 4,3 Mio. EUR (i. Vj. 3,9 Mio. EUR).

6. Gesamthonorar des Abschlussprüfers

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

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

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Arbeitnehmer betrug 900 (i. Vj. 889) zuzüglich 23 (i. Vj. 24) Auszubildenden; die Zahl der nebenamtlichen Hauswarte betrug vier (i. Vj. vier). Von den 900 Beschäftigten entfallen auf Angestellte 729 sowie auf gewerbliche Arbeitnehmer 171.

8. Mitglieder des Aufsichtsrats

Kaweh Mansoori

Vorsitzender

Staatsminister, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlicher Raum, Wiesbaden

Land Hessen

Jens Bersch

stv. Vorsitzender

Gesamtbetriebsratsvorsitzender und Betriebsratsvorsitzender Betrieb Süd,
Nassauische Heimstätte

Arbeitnehmersvertreter

Prof. Dr. Marcus Gwechenberger

stv. Vorsitzender

Stadtrat, Dezernat III, Planen und Wohnen, Stadt Frankfurt am Main

Stadt Frankfurt am Main

Oliver Baltes

Leiter Fachbereich ERP-Systeme, Nassauische Heimstätte

Arbeitnehmersvertreter

Elke Barth

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden

Land Hessen

Uwe Becker (bis 30.06.2025)

Staatssekretär, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden

Land Hessen

Ulrich Caspar

Präsident IHK Frankfurt, Frankfurt

Land Hessen

Elmar Damm

Ministerialdirigent, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden

Land Hessen

Tanja Jost

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden

Land Hessen

Birgit Jurock

Fachbereich Mietforderungen / Nebenkosten Frankfurt, Nebenkostenab-
rechnung, Nassauische Heimstätte

Arbeitnehmersvertreterin

Guido Jurock

Gewerkschaftssekretär, ver.di – Fachbereich Besondere Dienstleistungen,
Frankfurt

Arbeitnehmersvertreter

Dr. Till Kaesbach (ab 15.12.2025)

Staatssekretär, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden

Land Hessen

Dr. Johannes Kalusche

Ministerialrat, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlicher Raum, Wiesbaden

Land Hessen

Heiko Kasseckert

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden

Land Hessen

Wolfgang Koberg

Leiter Servicecenter 1, Nassauische Heimstätte

Arbeitnehmersvertreter

Johannes Lauterwald (ab 03.07.2025)

Stadtverordneter, Stadt Frankfurt am Main

Stadt Frankfurt am Main

Sebastian Papke

Stadtverordneter, Stadt Frankfurt am Main

Stadt Frankfurt am Main

Dr. Frank Roland

Ministerialrat, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden

Land Hessen

Simone Stock

Fachbereich Personalentwicklung, Ausbildung, Nassauische Heimstätte

Arbeitnehmersvertreterin

Ulrich Türk

Leiter Fachbereich Stadtentwicklung Hessen Nord, Nassauische Heimstätte

Arbeitnehmersvertreter

Elke Voitl (bis 03.07.2025)

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

Stadt Frankfurt am Main

Mark Weinmeister

Regierungspräsident, Regierungspräsidium Kassel

Land Hessen

Maximilian Ziegler

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden

Land Hessen

9. Mitglieder der Geschäftsführung

Dr. Thomas Hain *Leitender Geschäftsführer*

Unternehmensbereiche:

IT und Digitale Transformation
Organisation (bis 31.10.2025)
Personal (bis 31.10.2025)
Personal und Organisation (ab 01.11.2025)
Financial Services
Portfoliosteuerung & Mietenadministration

Kompetenzcenter:

Nachhaltigkeitsmanagement

Stabsbereich:

Gremienmanagement und Gesellschaftsrecht
Strategie und Grundsatzfragen

Stabsstelle:

Pressesprecher

Dr. Constantin Westphal *Geschäftsführer*

Regionalcenter Frankfurt
Regionalcenter Kassel
Regionalcenter Offenbach
Regionalcenter Wiesbaden

Unternehmensbereich:

Projektentwicklung, Akquisition & Vertrieb
Zentrale Services Immobilienmanagement
Handwerker- und Freiflächen-Service

Stabsbereich:

Business Management IMM (bis 28.02.2025)
Qualitätsmanagement IMM (ab 01.03.2025)

Monika Fontaine-Kretschmer *Geschäftsführerin*

Unternehmensbereiche:

Neubau
Modernisierung / Großinstandhaltung
Stadtentwicklung
Immobilienervices

Kompetenzcenter:

Einkauf und Vertragsmanagement

Stabsbereich:

Technisches Qualitätsmanagement

Referent der technischen Geschäftsführerin

10. Gesamtbezüge des Aufsichtsrats, der Geschäftsführung und früherer Organmitglieder

Die Bezüge des Aufsichtsrats betrugen 36.104,67 EUR.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung bei der Gesellschaft betrugen 991.144,12 EUR (i. Vj. 970.357,33 EUR).

Für ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene sind im Geschäftsjahr 2025 Aufwendungen in Höhe von 288.114,79 EUR angefallen. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene betragen 4,6 Mio. EUR (i. Vj. 4,7 Mio. EUR).

11. Konzernabschluss

Die Nassauische Heimstätte stellt einen Konzernabschluss und einen Konzernlagebericht gemäß § 290 HGB für den kleinsten und größten Konsolidierungskreis auf, die im Unternehmensregister 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 GmbH, Kassel, einbezogen.

12. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Jahres 2025 in Höhe von 24.867.396,71 EUR wie folgt zu verwenden:

In EUR

AUSSCHÜTTUNG EINER DIVIDENDE IN HÖHE VON 4 % AN DAS DIVIDENDENBERECHTIGTE STAMMKAPITAL AM 01. JULI 2026

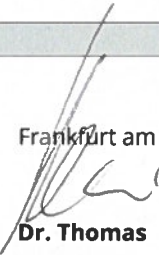
5.097.202,80

Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen

19.770.193,91

24.867.396,71

Frankfurt am Main, den 26. März 2026


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 31.12.2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 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 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 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 31.12.2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 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 Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote).

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

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 der Gesellschaft.
- 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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 26.03.2026

Domizil-Revisions AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Brünnler-Grötsch
Wirtschaftsprüfer

Schultze
Wirtschaftsprüfer

Eine Verwendung des Bestätigungsvermerks bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Allgemeine Auftragsbedingungen

für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

- (1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.
- (2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber. Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

- (1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.
- (2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen Vereinbarung in Textform.
- (3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

- (1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.
- (2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

- (1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.
- (2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

- (1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der in Textform erteilten Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.
- (2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

- (1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.
- (2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.
- (3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

- (1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.
- (2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

- (1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.
- (2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

(3) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(4) Der Höchstbetrag nach Abs. 2 bezieht sich auf einen einzelnen Schadensfall. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden.

(5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit in gesetzlicher Schriftform erteilter Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte wesentliche Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen Vereinbarung in Textform umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- Ausarbeitung und elektronische Übermittlung der Jahressteuererklärungen, einschließlich E-Bilanzen, für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise
- Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger Vereinbarungen in Textform die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer und Grunderwerbsteuer,
- die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.