

## **Testatexemplar**

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft

mit beschränkter Haftung

Frankfurt am Main

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 und Lagebericht für das  
Geschäftsjahr 2024

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

# Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
A. Lagebericht 2024	2
B. Jahresabschluss zum 31.12.2024	27
I. Bilanz und GuV 31.12.2024	27
II. Anhang 2024	29
C. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	1

## 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 2024**

### **1. Grundlagen des Unternehmens**

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

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

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

## **2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

### **Konjunkturelle Weltlage: Moderater Expansionskurs**

Das Wachstum der Weltwirtschaft lag im Verlauf des Jahres 2024 nur knapp unter seinem langjährigen Durchschnitt. Der Inflationsrückgang in den großen Volkswirtschaften hat sich im Jahresverlauf verlangsamt. Für das globale Bruttoinlandsprodukt (BIP) erwartet der Sachverständigenrat ein Wachstum von etwa 2,6 % in den Jahren 2024 und 2025, für die Verbraucherpreise einen Anstieg von 4,6 % im Jahr 2024 und 3,0 % im Jahr 2025 (vgl. *Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung*, S. 15). Die positivere Entwicklung der globalen Industrieproduktion und der Weltwirtschaft unterstreicht, dass die industrielle Schwäche in Deutschland spezifische Ursachen hat. Dies und die Dauer der Wachstumsschwäche legen nahe, dass die deutsche Industrie sowohl von konjunkturellen als auch von strukturellen Problemen ausgebremst wird. Dazu zählen die hohe Unsicherheit über die allgemeine wirtschaftliche und politische Entwicklung sowie die im Vergleich zum Ausland hohen Produktionskosten bei schwacher Produktivitätsentwicklung im Verarbeitenden Gewerbe (vgl. *Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats*, S. 17).

Die wirtschaftliche Aktivität im Euro-Raum hat etwas an Schwung gewonnen, was vor allem auf das Wachstum auf dem Exportsektor zurückzuführen ist. Gleichzeitig belasteten schwache Investitionen das Wachstum im Euro-Raum, die privaten Konsumausgaben blieben trotz steigender Real-löhne zurückhaltend. Aufgrund des anhaltenden Anstiegs der Erwerbstätigkeit und der Reallöhne dürfte der private Konsum in vielen Mitgliedstaaten des Euro-Raums aber im Prognosehorizont zulegen und die fortschreitende geldpolitische Lockerung 2025 nicht nur dem privaten Konsum, sondern auch den Investitionen einen moderaten Auftrieb verleihen. Die Preisdynamik lässt weiterhin nach und die Inflationsrate nähert sich dem Inflationsziel der Europäischen Zentralbank. Für das BIP im Euro-Raum erwartet der Sachverständigenrat ein Wachstum von etwa 0,7 % bzw. 1,3 % in den Jahren 2024 und 2025, für die Verbraucherpreise ein Wachstum von 2,4 % im Jahr 2024 und 2,1 % im Jahr 2025 (vgl. *Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats*, S. 15). Die Inflation dürfte im Jahr 2024 2,4 % betragen und im Jahr 2025 auf 2,1 % zurückgehen (vgl. *Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats*, S. 29). Die Erwerbslosenquote stagnierte im ersten

Halbjahr 2024 weitgehend und nahm im zweiten Halbjahr nur sehr geringfügig ab. Trotzdem lag sie im September 2024 mit 6,3 % auf dem niedrigsten Niveau seit Einführung des Euro im Jahr 1999 (vgl. *Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats*, S. 34).

### **Deutsche Wirtschaft hinkt international hinterher**

Die deutsche Volkswirtschaft stagniert. Das Bruttoinlandsprodukt ist in den vergangenen fünf Jahren real lediglich um 0,1 % gewachsen. Das deutsche Produktionspotenzial liegt um mehr als 5 % unter dem Wert, der 2019 für 2024 erwartet wurde. Im internationalen Vergleich hinkt Deutschland wirtschaftlich deutlich hinterher. Der Expertenrat vermutet daher, dass die deutsche Volkswirtschaft von konjunkturellen wie von strukturellen Problemen ausgebremst wird, z.B. bei den Energiepreisen, den Realeinkommen oder der Wettbewerbsfähigkeit in der Industrie. (vgl. *Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats*, S. 1).

Der Sachverständigenrat erwartet darüber hinaus, dass das deutsche Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2024 preisbereinigt um 0,1 % zurückgeht. Er revidiert damit seine Prognose gegenüber dem Frühjahr 2024 um 0,3 Prozentpunkte nach unten. Im Jahr 2025 ist nur mit einem geringfügigen Wachstum von 0,4 % zu rechnen. Die Inflation dürfte im Jahr 2024 durchschnittlich 2,2 % betragen und damit um 0,2 Prozentpunkte geringer ausfallen als im Frühjahr 2024 prognostiziert. Im Jahr 2025 ist mit einer Inflationsrate von 2,1 % zu rechnen. Die Kerninflation dürfte 3,0 % im Jahr 2024 und 2,6 % im Jahr 2025 betragen. Die schwache Wirtschaftsleistung ist derzeit zu einem wesentlichen Teil auf Rückgänge in der Produktion und Wertschöpfung im Verarbeitenden Gewerbe zurückzuführen (vgl. *Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats*, S. 16).

### **Wirtschaftliche Schwächephase belastet den Arbeitsmarkt**

Die konjunkturelle Schwächephase erreicht zunehmend den Arbeitsmarkt (*Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats*, S. 61). Aufgrund von knappen Arbeitskräften und einem verbreiteten Halten von Arbeitskräften zeigte sich dieser zwar bislang stabil. Das Wachstum der Gesamtbeschäftigung hat sich aber deutlich abgeschwächt. In den besonders von der konjunkturellen Schwäche betroffenen Wirtschaftszweigen wie dem Verarbeitenden Gewerbe, dem Handel und dem Baugewerbe ist die Beschäftigung bereits zurückgegangen. Darüber hinaus stieg die Zahl an Arbeitslosen in industriellen Kernbereichen wie dem Fahrzeug- und Maschinenbau im Vergleich zur Gesamtwirtschaft überdurchschnittlich an. Für die Gesamtwirtschaft geht der Sachverständigenrat von einem Anstieg der Arbeitslosenquote von 5,7 % im Jahr 2023 auf 6,0 % im Jahr 2024 und 6,1 % im Jahr 2025 aus. Das Beschäftigungswachstum dürfte 2025 zum Erliegen kommen

(vgl. *Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats*, S. 18). Bei den Effektivlöhnen geht der Rat für 2024 von einem kräftigen Anstieg um 5,2 % aus. Zu einem Großteil ergibt sich dieser aus bereits abgeschlossenen Lohnvereinbarungen. 2025 dürfte dieser Anstieg mit 3,5 % wegen der anhaltend schwachen wirtschaftlichen Entwicklung geringer ausfallen. Aufgrund der voraussichtlich niedrigen Inflation ergeben sich aus den Nominallohnzuwächsen dennoch kräftige Reallohnzuwächse. (vgl. *Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats*, S. 64).

Quelle:

*Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren: Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung*

## **Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen**

### **Bevölkerung wächst, Wohnungsmangel spitzt sich zu**

Das Jahr 2025 steht im Zeichen brisanter Herausforderungen: Der Wohnungsmangel spitzt sich weiter zu, die Kosten für Bau- und Sanierungsmaßnahmen steigen rasant, das Ziel einer klimaneutralen Gebäudestruktur verlangt dringend intelligente Lösungen. Für eine erfolgreiche und sozial gerechte Zukunft braucht es kluge, integrative Ansätze, die ökonomische, ökologische und soziale Bedürfnisse verbinden.

Deutschlands Bevölkerungszahl ist 2023, vor allem bedingt durch das Kriegsgeschehen in der Ukraine, um 300.000 Personen gewachsen. Heute leben rund 83,4 Mio. Menschen in Deutschland. Vom Bevölkerungswachstum profitierten jedoch nicht alle Regionen gleichermaßen. Rund ein Viertel der Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland haben zwischen 2010 und 2023 an Einwohnern verloren. Vor allem dünnbesiedelte Landkreise abseits der Zentren haben mit Schrumpfungsprozessen umzugehen. Die 54 kreisfreien Großstädte in Deutschland sind dagegen zwischen 2010 und 2023 um insgesamt 1,8 Mio. Einwohner gewachsen. Ausschlaggebend für die Zuwächse war die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2023 erreichte die Nettozuwanderung Deutschlands 663.000 Personen. Langfristig, also im Mittel der Jahre 2010 bis 2023, sind im Saldo jährlich gut 515.000 Personen nach Deutschland zugewandert (vgl. *Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025 – 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 2024/2025, S. 8*).

## **Weniger Investitionen in Neubau und Modernisierung**

Die Unternehmen des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft GdW investieren 2023 rund 19 Milliarden Euro, 4% weniger als im Vorjahr, die Neubauinvestitionen brachen um 5,6% ein. Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen gingen laut GdW 2023 weiterhin zurück. Angesichts hoher Preissteigerungen bei Baumaterial und Baupreisen, deutlich gestiegener Zinskosten sowie wachsender Unsicherheiten bezüglich öffentlicher Förderkonditionen fiel das Minus im Wohnungsbau mit 3,4 % stärker aus als in den übrigen Bausparten. Mit einem Volumen von 296 Mrd. Euro repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 61 % aller Bauinvestitionen in Deutschland (*vgl. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025, S. 7*).

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen erreichte knapp unter 300.000 Einheiten. Hier werden Vorzieheffekte deutlich, da Bauherren begonnene Projekte möglichst schnell über die Ziellinien bringen wollten. Bereits für 2024 wird ein deutlicher Einbruch der Fertigstellungen erwartet von minus 12 %. Bis 2025 dürfte die Zahl der neu gebauten Wohnungen auf einen Wert unter 200.000 Einheiten pro Jahr absacken.

Die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen bauten 2023 gut 28.000 neue Wohnungen. Für das Jahr 2024 erwarten die Unternehmen einen Rückgang der Fertigstellungen um rund ein Fünftel. Dann dürften von den GdW-Unternehmen lediglich 23.000 Wohnungen gebaut werden. Weiterhin entsteht zu wenig Wohnungsneubau. Nur 74 % der von der Bundesregierung angestrebten 400.000 Wohnungen pro Jahr wurden 2023 auch errichtet. Beim Mietwohnungsbau liegt die Bedarfsdeckung niedriger, und zwar bei lediglich 55 %, beim geförderten sozialen Mietwohnungsbau gar nur bei 23 % der angestrebten Zahl von 100.000 Sozialwohnungen im Jahr.

Der Neubau von 23.000 Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau reichte auch 2023 nicht aus, um das Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände zu stoppen. Laut GdW deutet sich hier eine leichte Trendwende an (vgl. *Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025*, S. 9).

### **Mieten stabil, Kostenfaktor Energie**

Laut GdW stiegen die Mieten im Bestand 2023 bundesweit im Mittel um 2,1% und bleiben damit beständig. Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind die Energiepreise deutlich gestiegen. Die GdW-Unternehmen mussten ihre warmen Betriebskostenvorauszahlungen 2023 nochmal um 4% erhöhen. Auch auf lange Sicht stiegen die Energiepreise deutlich schneller als die Nettokaltmieten. In den letzten 23 Jahren verteuerten sich die Energiekosten um 212%. Die Nettokaltmieten stiegen dagegen nur um 39 %, bei einer Inflation von 59 % (vgl. *Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025*, S. 9).

### **Krieg und Energiekosten als Einschnitt**

Seit Anfang 2022 steht auch die Wohnungswirtschaft in der Bundesrepublik unter dem Eindruck der Krisen. Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den vergangenen zehn Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Das Neubauziel der Bundesregierung von 400.000 wird angesichts der abknickenden Wohnungsbaukonjunktur auf absehbare Zeit nicht erreicht. Damit dürfte sich die Nachfragesituation in den zuwanderungsstarken Regionen weiter deutlich verschärfen (vgl. *Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025*, S. 8).

Laut Frühjahrgutachten des Rates der Immobilienweisen zeigt sich der Wohnungsmarkt 2024 weiterhin großen Herausforderungen gegenüber. Der annähernd zeitgleiche drastische Anstieg der Baupreise und der Zinsen ließ viele Projektkalkulationen zerbröseln und regelrechte Angst kehrte unter den Wohnungsmarktakteuren ein. Von einem dramatischen Einbruch der Neubauaktivitäten, von einbrechender (Käufer-) Nachfrage nach Wohnungen, von einer Energie- und Baukrise, von einbrechenden Baufinanzierungen und von Stornierungswellen, die durch Deutschland branden, ist die Rede. Gleichzeitig trieb der brutale russische Angriffskrieg rund eine Million Ukrainer und insbesondere Ukrainerinnen allein nach Deutschland, zusätzlich zur normalen Zuwanderung. Entsprechend stieg die Nachfrage nach Wohnungen unerwartet und schnell an (vgl. *Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2024 des Rates der Immobilienweisen*, S. 222).



## Ausblick bleibt eher düster

Die Prognosen für die künftige wirtschaftliche Entwicklung sind gegenwärtig mit besonders hoher Unsicherheit behaftet. Diese spiegelt sich in den aktuellen Prognosen verschiedener Institute und Institutionen wider, die für das Jahr 2024 ein BIP-Wachstum zwischen -0,5% und 1,3% vorhersagen. Inzwischen wird zunehmend von einer kurzen und milden Rezession ausgegangen, wenn sie denn überhaupt eintritt. Dass sich die Konjunkturaussichten zum Jahreswechsel derart aufgehellt haben, ist vor allem auf die Entwicklung der Energiepreise im Großhandel und der Inflation zurückzuführen. Sollte sich letztere weiter abschwächen, wären weniger Zinsschritte notwendig, was dem privaten Konsum, den Investitionen und der Bauwirtschaft zugutekäme. Sich verschlechternde Finanzierungsbedingungen und steigende Baukosten führen zu Stornierungen und hoher Unsicherheit. Eine bedrohliche Verschlechterung der Lage ist gleichwohl wenig wahrscheinlich, da die Nachfrage nach Wohnraum hoch bleibt und sich nicht zuletzt in einem stärkeren Anstieg der Mieten ausdrückt. Mit nachlassendem Preisdruck im Zuge der Bewältigung der Lieferkettenprobleme und einer Normalisierung der Energie- und Rohstoffpreise sowie einer Stabilisierung des Zinsniveaus werden sich die Aussichten wieder verbessern. Angesichts von Überbewertungen auf lokalen Wohnungsmärkten sollten mögliche Preisrückgänge jedoch unter dem Aspekt der Finanzstabilität genauer beobachtet werden (vgl. *Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2024*, S. 65).

Die nächsten Jahre werden im Hinblick auf die Krisen für den Wohnungsmarkt von Bedeutung sein. GdW-Präsident Axel Gedaschko schreibt im Vorwort zum „GdW Branchenbericht 9, Wohntrends 2040“: „Für viele Menschen ist Wohnen zur finanziellen Belastung geworden. Ein erschwinglicher Wohnungsbau und ein klima- sowie altersgerechter Umbau des Bestands sind dringend notwendig. Doch politische und wirtschaftliche Hürden verhindern oft eine angemessene und bezahlbare Versorgung. Unsere Vorschläge zeigen Wege, wie durch eine faire Förderung und Entbürokratisierung endlich der Bau erschwinglicher Wohnungen vorangetrieben werden kann. Eine bundesweite Strategie ist unverzichtbar, um dieses Ziel zu erreichen, und alle Ressorts müssen daran mitwirken, damit der Wohnungsbau nicht zum Luxusgut verkommt.“ (vgl. *GdW Branchenbericht 9, Wohntrends 2040*, S. 3).

### Quellen:

*Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW*

*Wohntrends 2040, Branchenbericht 9 des GdW*

*Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2024 des Rates der Immobilienweisen*

### **3. Geschäftsverlauf in den einzelnen Sparten**

#### **Wohnungsverwaltung**

Schwerpunkt unserer Tätigkeit im Berichtsjahr war die Bewirtschaftung der 56.314 (Vorjahr 54.125) eigenen Verwaltungseinheiten, davon 45.471 Wohnungen.

Im Ballungsraum Rhein/Main bleibt die Wohnungssuche für Menschen mit niedrigem Einkommen weiterhin schwierig. Das Wohnungsangebot für Mietparteien mit niedrigem bis mittlerem Einkommen wird aufgrund dieser Situation deshalb weiterhin eine wichtige Aufgabe unseres Unternehmens bleiben. Sowohl bei der Neubau- wie auch bei der Bestandspolitik sind hierbei die spezifischen regionalen Besonderheiten und der Bedarf der Zielgruppen, insbesondere aufgrund der demografischen Veränderungen der Bevölkerungsstruktur, von besonderer Bedeutung.

Die Verknappungstendenzen des Wohnungsmarktes in unserem Geschäftsgebiet spiegeln sich in der Zahl der Wohnungswechsel und v.a. in der Leerstandsquote wider. Die durchschnittliche Fluktuationsquote im Vermietungsgeschäft ist mit 4,7 % gegenüber dem Vorjahr fast unverändert geblieben. Die 3-Monats-Leerstände belaufen sich in Abhängigkeit der Situation der Teilmärkte auf durchschnittlich 1,5 % und resultieren insbesondere aus der Investitionstätigkeit. Der durch die Ausstattung oder Lage der Wohnungen marktbedingte Leerstand liegt unverändert bei lediglich 0,4 % des Wohnungsbestandes, was fast Vollvermietung bedeutet.

Der stetig alternde Wohnungsbestand erfordert weiterhin hohe Bestandsinvestitionen. Im Berichtsjahr wurden einschließlich Eigenleistungen der Regiebetriebe 58,9 Mio. EUR für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewandt, davon Fremdkosten in Höhe von 54,3 Mio. EUR. In aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen wurden darüber hinaus 66,7 Mio. EUR mit einem Fremdkostenanteil von 62,1 Mio. EUR investiert. Die Investitionen je qm Wohnfläche betrugen 40,41 EUR.

#### **Portfolioentwicklung**

Im Rahmen der Portfolioentwicklung erfolgte im Jahr 2024 der Verkauf eines Doppelhauses mit zwei Wohneinheiten als Mieterprivatisierung. Es handelte sich hierbei um ein Objekt aus dem Ankauf des Lahn-Dill Portfolios. Außerdem fand ein weiterer Besitzübergang eines Reihenhauses in Frankfurt am Main, Westhausen statt, das bereits Ende 2023 verkauft wurde.

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 im Umlaufvermögen im Quartier Schönhof-Viertel in Frankfurt am Main. Nach zwei schwierigen Vertriebsjahren in Folge hoher Kreditzinsen, wurde im Jahr 2024 eine Belebung des Immobilienmarktes wahrgenommen. So konnten 81 Eigentumswohnungen verkauft werden. Seit Vertriebsbeginn wurden insgesamt 107 Eigentumswohnungen veräußert. Die Fertigstellung des Projektes ist für das Jahr 2025 vorgesehen.

### **Geschäftsbesorgung Wohnstadt**

Im Rahmen der Geschäftsbesorgung wurden auch im Bestand der Wohnstadt Modernisierungen durchgeführt. Es konnten Maßnahmen für 300 Wohnungen abgeschlossen werden.

### **Neubautätigkeit – Anlagevermögen**

Unser Unternehmen hat im Berichtsjahr die Neubautätigkeit für den eigenen Bestand fortgesetzt. Es wurde mit dem Bau von 236 Wohnungen begonnen.

Die kalkulierten Herstellungskosten für diese Investitionen belaufen sich auf rd. 163 Mio. EUR.

Damit waren 2024 insgesamt 947 Wohneinheiten und 5 Gewerbeeinheiten für den eigenen Bestand im Bau. Weitere Projekte in Frankfurt am Main und Darmstadt befanden sich 2024 im Planungsprozess.

845 Wohn- und 8 Gewerbeeinheiten mit einem Investitionsvolumen von rd. 332 Mio. EUR konnten im Jahr 2024 fertiggestellt werden.

### **Neubautätigkeit – Umlaufvermögen**

Im Geschäftsjahr 2024 befanden sich 224 Eigentumswohnungen und 1 Gewerbe im Frankfurter Schönhofviertel, sowie 118 Eigentumswohnungen in Frankfurt Bergen-Enkheim im Bau. Weitere Neubaumaßnahmen in Frankfurt am Main befanden 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. erweitert. 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 2024 konnte die Modernisierung von insgesamt 367 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 5,2 Mio. EUR, davon Fremdkosten in Höhe von 4,4 Mio. EUR, in Aufstockungsprojekte investiert. 20 neue Wohneinheiten befanden sich 2024 im Bau. Die Kosten setzen sich aus Projekten der Vorjahre sowie aus im Bau bzw. in Vorbereitung befindlicher Projekte zusammen.

## **Stadtentwicklung**

Das Unternehmen ist treuhänderisch oder beratend in 49 Städten und Gemeinden tätig. Das Auftragsvolumen umfasst 99 (Vorjahr 116) 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 2024 Finanzierungsmittel von rd. 11,3 Mio. EUR (Vorjahr rd. 12 Mio. EUR) zur Verwendung.

## 4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens

### Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2023 und 2024 wie folgt dar:

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 117,4 Mio. EUR erhöht. Auf der Aktivseite resultiert dieser Anstieg im Wesentlichen aus dem Anstieg des Sachanlagenvermögens um 179,2 Mio. EUR, der Reduzierung des Umlaufvermögens um 67,5 Mio. EUR sowie dem Anstieg der Rechnungsabgrenzungsposten um 0,7 Mio. EUR. Der Anstieg des Sachanlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten um 297,4 Mio. EUR aufgrund von Übergaben verschiedener Objekte, sowie der Fertigstellung verschiedener Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt 368,8 Mio. EUR, demgegenüber gab es Abgänge in Höhe von 0,2 Mio. EUR aufgrund des Verkaufs von 4 Wohneinheiten sowie planmäßige Abschreibungen in Höhe von 68,5 Mio. EUR und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 2,7 Mio. EUR. Weiterhin reduzierten sich die Anlagen im Bau um 30,2 Mio. EUR aufgrund von Umbuchungen von bebauten Grundstücken sowie von Baukosten in Höhe von insgesamt 146,7 Mio., welchen Zugänge aufgrund des Baubeginns von Bauprojekten in Höhe von 99,1 Mio. EUR und der Übernahme von unbebauten Grundstücken und Bauprojekten aus dem Umlaufvermögen in Höhe von 11,7 Mio. EUR entgegenstehen. Die geleisteten Anzahlungen reduzierten sich um 104,9 Mio. EUR aufgrund von Übergaben von Grundstück und Gebäude. Demgegenüber erhöhten sich die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten um 0,5 Mio. EUR, hierbei stehen der planmäßigen Abschreibung in Höhe von 0,5 Mio. EUR Investitionen in die Geschäftsgebäude in Höhe von 0,9 Mio. EUR gegenüber. Außerdem erhöhten sich die technischen Anlagen um 4,5 Mio. EUR, insbesondere aufgrund der Installation von Rauchwarnmeldern im Wohnungsbestand.

Das Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) hat sich um 66,8 Mio. EUR reduziert. Wesentliche Ursache für die Reduzierung des Umlaufvermögens (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) war die Reduzierung der flüssigen Mittel um 93,3 Mio. EUR, hier aufgrund der Reduzierung des Festgeldes – und Tagesgeldbestands, und der Reduzierung des Bestands an unbebauten Grundstücken in Höhe von 15,0 Mio. EUR, von denen in Höhe von 11,7 Mio. EUR zur Bebauung ins Anlagenvermögen übertragen wurden. Darüber hinaus erhöhten sich die Grundstücke mit unfertigen Bauten aufgrund der Herstellkosten der Eigentumsmaßnahmen um 31,5 Mio. EUR und die unfertigen Leistungen um 13,4 Mio. EUR.

Weiterhin reduzierten sich die Forderungen gegen verbundene Unternehmen um 5,2 Mio. EUR und die sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich um 2,3 Mio. EUR, hierin enthalten sind Forderungen aus Einkommenssteuer der Vorjahre.

Die Veränderungen auf der Passivseite resultieren im Wesentlichen aus der Reduzierung bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 42,9 Mio. EUR von 1.227,0 Mio. EUR auf 1.184,1 Mio. EUR sowie dem Anstieg bei den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern um 77,8 Mio. EUR von 475,1 Mio. EUR auf 553,0 Mio. EUR aufgrund weiterer Darlehensaufnahmen. Weiterhin haben sich die Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen um 1,2 Mio. EUR von 50,8 Mio. EUR auf 52,0 Mio. EUR erhöht. Die sonstigen Verbindlichkeiten reduzierten sich um 0,6 Mio. EUR auf 1,0 Mio. EUR und die erhaltenen Anzahlungen erhöhten sich um 24,6 Mio. EUR von 124,8 Mio. EUR auf 149,4 Mio. EUR. Außerdem ist der Rechnungsabgrenzungsposten um 22,5 Mio. EUR auf 49,5 Mio. EUR angestiegen.

Einen weiteren Faktor auf der Passivseite stellt der im Vergleich zum Vorjahr um 19,4 Mio. EUR höhere Jahresüberschuss in Höhe von 28,7 Mio. EUR dar. Die Eigenkapitalquote hat sich von 36,09 % im Vorjahr auf 35,64 % im aktuellen Geschäftsjahr vermindert.

## **Finanzlage**

Die Kapitalstruktur zum 31.Dezember 2024 ist durch die Ergebnisverwendung des Jahres 2023 von der Einstellung in die Anderen Gewinnrücklagen von 8,7 Mio. EUR und einem positiven Jahresüberschuss in Höhe von 28,7 Mio. EUR geprägt.

## **Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung:**

Der Finanzmittelfonds (inkl. Cash-Pool-Anlagen) hat sich im Geschäftsjahr um 91,5 Mio. EUR auf 4,5 Mio. EUR reduziert. Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelzufluss von 124,6 Mio. EUR (i. V. 102,2 Mio. EUR).

Die Investitionstätigkeit führte zu einem Mittelabfluss von insgesamt 236,2 Mio. EUR (i. V. 285,7 Mio. EUR). Auszahlungen erfolgten insbesondere für Modernisierung und Neubau im Sachanlagevermögen von 240,5 Mio. EUR (i. V. 294,1 Mio. EUR), für den Erwerb einer Beteiligung von 4,8 Mio. EUR und Investitionen in immaterielle Anlagen von 0,6 Mio. EUR (i. V. 0,7 Mio. EUR). Dem standen Einzahlungen aus Kaufpreisen für Bestandsverkäufe von 0,7 Mio. EUR (i. V. 0,4 Mio. EUR), Zinserträge und Erträge

aus Ausleihungen von 4,3 Mio. EUR (i. V. 5,1 Mio. EUR), Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen (EAV) und Beteiligungen von 3,1 Mio. EUR (i. V. 2,7 Mio. EUR) sowie Einzahlungen aus Investitionszuschüssen von 1,6 Mio. EUR (i. V. 1,0 Mio. EUR) gegenüber. Außerdem erfolgte ein Beteiligungskauf, der zu einem Mittelabfluss in Höhe von 4,8 Mio. EUR führte.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit führte im Geschäftsjahr 2024 zu Mittelzuflüssen von 20,2 Mio. EUR (i. V. 165,5 Mio. EUR). Den Darlehensaufnahmen von 243,0 Mio. EUR (i. V. 269,1 Mio. EUR) stehen Darlehenstilgungen in Höhe von 200,2 Mio. EUR (i.V. 69,1 Mio. EUR) gegenüber, davon 145,8 Mio. EUR (i. V. 21,2 Mio. EUR) für außerplanmäßige Tilgungen. Darüber hinaus waren Zahlungsmittelabflüsse durch Zinszahlungen von 34,0 Mio. EUR (i. V. 29,9 Mio. EUR) zu verzeichnen. Wie im Vorjahr erfolgte die Auszahlung einer Dividende unter Berücksichtigung von einzelnen Dividendenverzicht an die Anteilseigner von 0,6 Mio. EUR (i. V. 0,8 Mio. EUR).

Die Finanzlage ist geordnet und die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

### **Ertragslage**

Der Jahresüberschuss des Jahres 2024 liegt mit 28,67 Mio. EUR rd. 19,43 Mio. EUR über dem Vorjahreswert. Die Ursachen hierfür werden nachfolgend erläutert.

Die Umsatzerlöse liegen mit 391,32 Mio. EUR rund 25,91 Mio. EUR über dem Vorjahr und lassen sich wie folgt erklären:

Die Umsätze aus der Bewirtschaftungstätigkeit sind um 18,80 Mio. EUR auf 351,95 Mio. EUR gestiegen. Davon entfallen 11,11 Mio. EUR auf Sollmieten aufgrund Neubauprojekten, Mieterhöhungen nach BGB §557 - §559 und Erhöhungen aufgrund Mieterwechseln sowie entgegenstehend 0,68 Mio. EUR gestiegene Erlösschmälerungen. Zudem sind die Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten im Zusammenhang mit höheren Energiepreisen um 7,92 Mio. EUR gestiegen.

Die Umsätze aus dem Verkauf von Grundstücken sind geringfügig um 0,36 Mio. EUR gestiegen

Des Weiteren sind die Erlöse aus Betreuungstätigkeiten um 6,62 Mio. EUR gestiegen. Der Grund sind allgemein gestiegene Personal- und Sachkosten im Rahmen der Geschäftsbesorgung sowie die Übernahme der Geschäftsbesorgung für die MET Medien-Energie-Technik GmbH ab dem Jahr 2024.

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen liegen mit 1,95 Mio. EUR nahezu auf Vorjahresniveau (1,82 Mio. EUR).

Die Bestandsveränderungen haben sich um 19,50 Mio. EUR gegenüber Vorjahr erhöht. Grund hierfür sind Bestandserhöhungen im Zusammenhang mit Bauträgermaßnahmen sowie gestiegenen Betriebskosten.

Die aktivierten Eigenleistungen sind gegenüber dem Vorjahr um 0,37 Mio. EUR gesunken.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind um 7,05 Mio. EUR gegenüber Vorjahr gestiegen. Hierfür sind insbesondere Rückstellungsauflösung für hydraulischen Abgleich sowie Co2-Abgaben verantwortlich.

Die Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit sind um 13,38 Mio. EUR auf 180,03 Mio. EUR zum Vorjahr gestiegen. Während die Betriebskosten um 16,47 Mio. EUR auf Grund von höheren Energiepreisen gestiegen sind, sind die Instandhaltungskosten um 3,13 Mio. EUR gesunken. Insbesondere der Rückgang von Kosten für den hydraulischen Abgleich von 4,76 Mio. EUR ist hierfür verantwortlich.

Die Aufwendungen aus Verkaufsgrundstücken sind auf Grund Bauaktivitäten um 9,53 Mio. EUR gestiegen, während die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen um 0,97 Mio. EUR gesunken sind.

Der Personalaufwand ist gegenüber Vorjahr um 8,81 Mio. EUR gestiegen. Der Grund hierfür neben tariflichen Erhöhungen sind insbesondere 4,32 Mio. EUR für Zuführungen zu Rückstellungen für Mitarbeiter-Treue-Prämien sowie 1,71 Mio. EUR Inflationsausgleich für Mitarbeiter.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 33,00 Mio. EUR rund 4,74 Mio. EUR über dem Vorjahr. Die Steigerung resultieren hauptsächlich aus 2,08 Mio. EUR Kostensteigerungen im Zusammenhang mit Umbauten von Geschäftsgebäuden sowie 1,46 Mio. EUR für die zwischenzeitliche Unterbringung von Mietern aufgrund der notwendigen Entmietung von Gebäuden.

Der EBITDA liegt bei 130,16 Mio. EUR und somit 15,54 Mio. EUR über dem Vorjahr.

Die Abschreibungen sind aufgrund geringerer Sonderabschreibungen um 8,22 Mio. EUR gesunken.



Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind um 3,67 Mio. EUR auf Grund Neuverschuldung angestiegen. Die Zinserträge sind um 0,79 Mio. EUR gesunken.

Die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen sind um 0,20 Mio. EUR und die Erträge aus Beteiligungen um 0,16 Mio. EUR gestiegen.

Die Steuern liegen 0,24 Mio. EUR über dem Vorjahr.

Der Jahresüberschuss liegt 7,37 Mio. EUR über dem Planwert für 2024. Hierfür sind insbesondere geringere Kosten für modernisierungsbegleitende Instandhaltung 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**

In einem anspruchsvollen wirtschaftlichen Rezessionsumfeld, geprägt von wachsenden Unsicherheiten auf den globalen und regionalen Märkten, inflationär steigenden Bau- und Energiekosten sowie erhöhten Zinsen am Kapitalmarkt, bewertet 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 Risiko- und dem Compliancemanagementsystem statt. Die Funktionen zum Risiko- und Compliance-Management sind zentral bei der Konzernmutter Nassauische Heimstätte, Wohnungs- und Entwicklungs-

gesellschaft mbH in einem Unternehmensbereich Organisation 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 der Unternehmensgruppe. Ereignisse, die die Rechte und den Schutz von personenbezogenen Daten betreffen werden bei kritischer Bewertung durch den Datenschutzbeauftragten, bzw. die interne Datenschutzkoordinatorin, 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 unter anderem die Risikodefinition und Risikoarten, die Ziele des Risikomanagements, Rollen und Verantwortlichkeiten, 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.

Der Markt ist derzeit weiterhin Unsicherheiten ausgesetzt. Das aktuelle Zinsniveau sowie Kostensteigerungen führen zu Verteuerungen am Bau und Konsumzurückhaltung bei den Verbrauchern. Dies hat vor allem Auswirkungen auf die Neubautätigkeit.

### **Risiken aus den Projekten**

Vor dem Hintergrund des dringenden Wohnbedarfes im Geschäftsbereich der Unternehmensgruppe werden Grundstücke zur Bebauung im Anlagevermögen entwickelt. Mit umfassenden projektierten Modernisierungsmaßnahmen und Ergänzungen neuer Wohneinheiten im Bestand ist 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 unserer Investitionstätigkeit werden bei Investitionsrechnungen und Bewertungen unserer Bestände Annahmen für die Zukunft zugrunde gelegt, die sich abweichend von unserer derzeitigen Erwartung entwickeln können. Hierdurch und durch äußere Einflussfaktoren könnten die Ergebnisse einzelner Bestandsimmobilien, Ankaufsobjekte oder Neubauprojekte nicht erzielt werden.

Im Zusammenhang mit Investitionsentscheidungen können Risiken entstehen. Zu diesen Risiken zählen bspw. die Baukosten, unvorhergesehene Umstände (z. B. Handwerkerkapazitäten, Materialverfügbarkeiten), unerwartete Haftungsfälle sowie höhere Zinsaufwendungen.

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

Aufgrund von gegebenenfalls unzureichenden Informationen bezüglich der in den Immobilien verbauten Materialien (z. B. Schadstoffe) sowie der Umsetzung von neuen oder aktualisierten bautechnischen Regularien (z. B. Brandschutzmaßnahmen) kann es zu Geschäftsrisiken kommen. Mögliche

Gesetzesänderungen können zu Einschränkungen in der Geschäftstätigkeit führen, beispielsweise im Hinblick auf die stetig anhaltenden öffentlichen und politischen Debatten über Miethöhen oder Förderungen im Rahmen der energetischen Modernisierung oder Neubau.

## **Finanzielle Risiken**

Die wirtschaftlich schwierige Lage des Vorjahres scheint sich überwiegend fortzusetzen, mit einer Erholung letztendlich. So prognostizieren die „Wirtschaftsweisen“ ein wirtschaftliches Wachstum von 0,7% und einen Rückgang der Inflation auf 2,1%. Darüber hinaus erwarten Marktteilnehmer in 2025 Zinssenkungen der EZB auf 2%, was für sie darauf hinweist, dass die Inflation zu einer Nebenbedingung der Geldpolitik wird. Mit quantitativen Lockerungen der Geldpolitik wird im Jahr 2025 nicht gerechnet. Die Lage am Immobilienmarkt, besonders im Wohnimmobiliensegment sollte sich teilweise erholen, aber angespannt bleiben. (<https://www.helaba.com/de/research/#Maerkte-und-Trends-Jahresausblick>, Seiten 6-7)

Die Unternehmensgruppe ist von diesem angespannten wirtschaftlichen Umfeld unmittelbar betroffen. Dennoch stellen wir derzeit noch keine Einschränkungen bei der Kreditbeschaffung fest; die Zinssteigerungen bei Neukreditaufnahmen erhöhen allerdings den Druck auf die Rentabilität neuer Investitionsprojekte.

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

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

Im Unternehmensbereich Portfoliosteuerung & Mietenadministration werden Portfolioanalysen für den Konzernwohnungsbestand durchgeführt. Hierbei werden technische Objektanalysen, betriebswirtschaftliche Auswertungen wie Cashflow- und dynamische Investitionsrechnungen durchge-

führt. 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**

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

### **Finanzielle Chancen**

Der Zugang zu den Finanzmärkten wird wesentlich beeinflusst durch die hohe Bonität und das Investment Grade Rating der Nassauischen Heimstätte. Das stabile Geschäftsmodell der Unternehmensgruppe und die erwartbar weiterhin hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum trägt zum Erhalt des positiven Ratings auch in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld bei.

## **6. Nachhaltigkeitsbericht**

Die Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie verstehen wir als zukunftsichernd und damit als Fortentwicklung des Kerngeschäftes. Für unseren langfristigen Geschäftserfolg als Wohnungsunternehmen, Projektentwickler und Stadtentwicklungsunternehmen ist das aktive Management der für uns

wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte entscheidend. Unsere Strategie wurde 2014 entwickelt und wurde im Jahr 2023 zum zweiten Mal, nach 2017/18, fortgeschrieben. Messbare Ziele im Bereich Klimaschutz und Kreislaufwirtschaft wurden ergänzt und ein Maßnahmenplan für die Jahre 2023 ff. entwickelt (*vgl. Nachhaltigkeitsbericht 2023, S. 28*). Die Nachhaltigkeitsstrategie bildet, gemeinsam mit anderen Teilstrategien, die Gesamtstrategie der NHW. Die ökologische Nachhaltigkeit stellt zudem mit Fokus auf klimagerechte Energieversorgung und der Fortschreibung der Klimastrategie zur Erreichung von Klimaneutralität bis 2045 eines der wichtigsten Unternehmensziele dar. Die Klimastrategie wurde nach der Erstformulierung 2018/19 im Jahr 2022 umfassend fortgeschrieben und im Dezember 2022 dem Aufsichtsrat vorgestellt. Hieraus und aus der Verabschiedung des novellierten GEG resultiert die Aufgabe, die Klimastrategie erneut für eine Vorstellung im Aufsichtsrat im Frühjahr 2025 fortzuschreiben. Ziel ist es, die Finanzierungslücke für die erforderlichen Bestandsinvestitionen zur Erreichung der Klimaziele durch eine Fokussierung auf die klimaneutrale Wärmeversorgung und eine Verminderung der Eingriffstiefe im Bestand zu reduzieren. (*vgl. Nachhaltigkeitsbericht 2023, S. 31 ff.*)

Das Nachhaltigkeitsmanagement wurde 2015 in der NHW implementiert und 2018 mit einem Handlungsfeldmodell ergänzt. Durch das Managementsystem erfolgt konzernweit die Bearbeitung und Integration in die Führungsstrukturen. Diese bestehen aus dem übergeordneten Aufsichtsrat, der operativ verantwortlichen Geschäftsführung samt der 2. Führungsebene und den speziellen Beratungseinheiten. Die Gesamtverantwortung für eine nachhaltige Unternehmensführung liegt bei der Geschäftsführung. Im Kompetenzcenter Nachhaltigkeitsmanagement sind zum Stichtag 31.12.2024 neun Mitarbeitende tätig. Die Geschäftsstelle der Initiative Wohnen.2050 e.V. ist ebenfalls hier angesiedelt. Deren Tätigkeit ist über einen Geschäftsbesorgungsvertrag geregelt, welcher u.a. die Rückvergütung der eingesetzten Personalressourcen sicherstellt. (*vgl. Nachhaltigkeitsbericht 2023, S. 9*)

Wir erheben jährlich rd. 170 Indikatoren zur Umsetzung und Steuerung unserer nachhaltigen Entwicklung. Transparenz zu unseren Aktivitäten ermöglichen wir über die jährliche Veröffentlichung des Nachhaltigkeitsteils im Unternehmensbericht. Als KPIs aus dem Unternehmensbericht 2023 sind hier zu nennen:

- Reduktion des Treibhausgasemissionen des Gesamtunternehmens um 1,9 %
- Senkung der CO<sub>2</sub>-Intensität des Bestandes um 3,9 % auf 24,8 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>a
- 854 durchgeführte Modernisierungen  
(*vgl. Nachhaltigkeitsbericht 2023, S. 164*)

Neben der internen Tätigkeit wirkt das Kompetenzzentrum Nachhaltigkeitsmanagement auch als Multiplikator für Klimaschutz durch die Initiative Wohnen.2050. Diese wurde Anfang 2020 auf Betreiben der NHW in Berlin gegründet und ist ein eingetragener Verein mit Sitz in Frankfurt am Main. Primäres Ziel dieses Zusammenschlusses ist es, die Wohnungswirtschaft zu unterstützen, ihren Beitrag zur Einhaltung der völkerrechtlich im Pariser Abkommen vom 12. Dezember 2015 definierten Klimaziele zu leisten und die Erderwärmung auf deutlich unter zwei Grad zu begrenzen. (vgl. *Nachhaltigkeitsbericht 2023*, S. 34 u. 35)

Der Initiative haben sich deutschlandweit 240 Wohnungsunternehmen und dreizehn institutionelle Partner, darunter der Spitzenverband GdW, angeschlossen. Das Bündnis vertritt somit über zwei Millionen Wohneinheiten, die bis 2045 klimaneutral entwickelt werden sollen. Um Austausch, Know-how und Wissenstransfer zu fördern, haben bisher rund 190 Fachveranstaltungen mit den Partnerunternehmen stattgefunden. Die Initiative hat deutschlandweit auf rund 90 Branchenveranstaltungen ihre Arbeit, ihre Ziele, ihre fachlichen Positionen und ihre bisherigen Ergebnisse vorgestellt. Es wird angestrebt, die gesamte Branche weiterhin für aktuelle Herausforderungen und Handlungserfordernisse zu sensibilisieren und über gemeinsamen Knowhow-Aufbau voranzubringen. (*Praxisbericht 2024/2025 der Initiative Wohnen.2050*, S. 115 ff.)

Der jährlich veröffentlichte Praxisbericht mit einer online-Version und einer Printauflage von 3.300 Exemplaren wird vom GdW an die Bundestagsabgeordneten verteilt und findet große Resonanz in der Wohnungswirtschaft und der Fachwelt.

*Quellen:*

*Unternehmensbericht 2023 der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt*

*Praxisbericht 2024/2025 der Initiative Wohnen.2050*

## **7. Prognosebericht**

Das Bestandsinvestitionsprogramm wird auch in den kommenden Jahren auf hohem Niveau fortgesetzt. Im Jahr 2025 sind bei der Nassauischen Heimstätte Instandhaltungsleistungen in Höhe von 71,0 Mio. EUR (Fremdkosten u. Handwerkerservice) sowie Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 98,5 Mio. EUR (Fremdkosten u. Eigenleistungen) geplant. Diese Modernisierungsmaßnahmen entsprechen der geplanten Modernisierung inkl.



dem energetischen Modernisierungsprogramm aus der Eigenkapital-Erhö-  
hung. Die Investitionen werden den Ausstattungs- sowie Energiestandard  
unserer Wohnungen verbessern und damit deren Vermietbarkeit sichern.  
Die Konkurrenzfähigkeit des Unternehmens und dessen wirtschaftliche Sta-  
bilität werden hierdurch gefestigt. Flankiert werden die baulichen Erneue-  
rungsinvestitionen durch Maßnahmen der sozialen Stabilisierung der Sied-  
lungsstrukturen im Rahmen von Quartiersentwicklungen unter möglicher In-  
anspruchnahme des Programms „Sozialer Zusammenhalt“.

Ziel der Unternehmensgruppe ist ein klimaneutraler Bestand gemäß Kli-  
mastrategie bis 2045. Aufgrund der Baupreissteigerungen, den Entwicklun-  
gen auf den Finanzmärkten sowie den stetig steigenden gesetzlichen An-  
forderungen an unsere Wohnungsbestände ist ein Umdenken in der Inves-  
titionstätigkeit erfolgt; ganzheitliche Modernisierungen sind portfoliostrate-  
gisch wünschenswert, aber mit Blick auf die Wohnungsbestandsgröße in  
Summe nicht leistbar. So werden zukünftig vermehrt sogenannte geringin-  
vestive Maßnahmen umgesetzt, die den Fokus auf Umstellung zu fossil-  
freien Energieträgern bzw. Vermeidung von Treibhausgasemissionen  
(CO<sub>2</sub>) haben.

Die Neubautätigkeit im Wohnungsbau im Jahr 2025 betrifft gemäß aktueller  
Planung den Baubeginn von einer Maßnahme mit insgesamt 520 Wohnun-  
gen und fünf Gewerbeeinheiten für den eigenen Bestand. Hierfür sind Mittel  
in Höhe von 222 Mio. EUR veranschlagt. Weiterhin ist in Frankfurt Nieder-  
rad 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 leerstehen-  
der Wohnungen am freien Markt.

Für 2025 wird von einer Stabilisierung der Nachfrage nach Eigentumswoh-  
nungen des Umlaufvermögens ausgegangen.

Die Ertragslage wird trotz Inflation und weiterhin hohen Zinsen als solide  
beurteilt. Die Leerstandsentwicklung wird weiter rückläufig prognostiziert.

Für das Geschäftsjahr 2025 wird gemäß der aktuellen Planung mit einem  
Jahresüberschuss von 23,6 Mio. EUR gerechnet.

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

	<b>IST</b>	<b>Plan</b>
	<b><u>2024</u></b>	<b><u>2025</u></b>
Sollmieten	254,0	268,0
Erlösschmälerungen	8,6	9,6
Instandhaltungsaufwendungen	54,3	64,4
Personalaufwand	84,5	87,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	33,0	34,6
Abschreibungen	74,8	82,1
<u>Zinsaufwendungen</u>	<u>33,9</u>	<u>36,1</u>
<b><u>Jahresüberschuss</u></b>	<b><u>28,7</u></b>	<b><u>23,6</u></b>

Die Eigenkapitalquote für das folgende Geschäftsjahr wird auf rd. 35,2% prognostiziert.

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

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

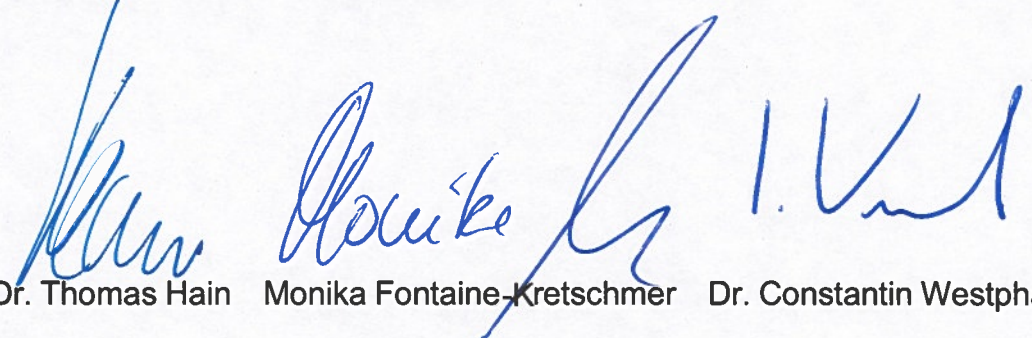
In der Gesellschafterversammlung der Nassauische Heimstätte am 13. Juli 2023 wurde eine Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat in Höhe von 25 % und als Frist zur Zielerreichung fünf Jahre festgelegt.

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

In der Aufsichtsratssitzung der Nassauischen Heimstätte am 30. September 2015 informierte die Geschäftsführung das Gremium über das angestrebte Ziel, die 2. und 3. Führungsebene mittelfristig jeweils mindestens mit einem Drittel Frauen zu besetzen. Am 11. September 2017 hat die Geschäftsführung für die 2. Führungsebene 27 % und für die 3. Führungsebene 37 % als Zielgrößen für den Frauenanteil beschlossen und eine Frist zu deren Erreichung bis zum 30. Juni 2022 gesetzt. Die Ziele konnten teilweise nicht erreicht werden. An den Zielgrößen wird festgehalten.

Im Berichtszeitraum lag der Frauenanteil im Aufsichtsrat bei 24 % und bei der Geschäftsführung unverändert bei 33 %. In der 2. Führungsebene ist der Frauenanteil mit 31 % gleichgeblieben. In der 3. Führungsebene ist der Frauenanteil von 31 % auf 34 % leicht gestiegen.

Frankfurt am Main, den 04.04.2025



Dr. Thomas Hain    Monika Fontaine-Kretschmer    Dr. Constantin Westphal

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



## Bilanz zum 31. Dezember 2024

### AKTIVA

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.415.941,00	1.244.632,00
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.270.706.782,80	1.973.325.076,16
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	78.704.459,94	78.238.294,94
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	33.419.750,55	33.461.778,09
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	972.729,02	972.729,02
5. technische Anlagen und Maschinen	4.797.240,00	318.278,00
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.529.522,00	7.036.517,00
7. Anlagen im Bau	214.212.683,29	244.388.113,20
8. Bauvorbereitungskosten	44.764.867,34	33.240.745,36
9. geleistete Anzahlungen	0,00	104.937.520,60
	<u>2.655.108.034,94</u>	<u>2.475.919.052,37</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	125.780.214,82	125.780.214,82
2. Beteiligungen	5.332.914,11	532.593,38
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	29.845.523,39	29.845.523,39
4. sonstige Ausleihungen	54.103,25	62.021,48
	<u>161.012.755,57</u>	<u>156.220.353,07</u>
	<u>2.817.536.731,51</u>	<u>2.633.384.037,44</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	28.019.644,27	42.990.459,49
2. Bauvorbereitungskosten	1.290.518,79	2.032.366,13
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	74.872.119,85	43.365.980,46
4. unfertige Leistungen	111.213.359,50	97.826.911,54
5. andere Vorräte	1.875.114,67	2.598.501,44
	<u>217.270.757,08</u>	<u>188.814.219,06</u>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	4.866.961,76	4.772.817,20
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	27.389,29	27.389,29
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.058.003,22	956.445,34
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	99.731.589,43	104.923.341,06
5. sonstige Vermögensgegenstände	13.038.599,14	10.709.578,69
	<u>118.722.542,84</u>	<u>121.389.571,58</u>
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
	19.252.602,57	112.516.702,46
	<u>355.245.902,49</u>	<u>422.720.493,10</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	4.764.313,91	4.052.362,02
	<u>3.177.546.947,91</u>	<u>3.060.156.892,56</u>

### PASSIVA

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	127.430.070,00	127.430.070,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>	392.821.008,48	392.821.008,48
<b>III. Gewinnrücklage</b>		
1. satzungsmäßige Rücklage	63.715.035,00	63.715.035,00
2. Bauerneuerungsrücklage	200.469.270,65	200.469.270,65
3. andere Gewinnrücklagen	319.518.550,51	310.852.751,71
	<u>583.702.856,16</u>	<u>575.037.057,36</u>
<b>IV. Jahresüberschuss</b>	28.668.810,50	9.239.537,84
	<u>1.132.622.745,14</u>	<u>1.104.527.673,68</u>
<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse</b>	2.401.481,70	960.832,77
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.540.131,00	5.592.208,00
2. Steuerrückstellungen	136.034,00	144.045,03
3. sonstige Rückstellungen	21.011.770,43	20.845.030,04
	<u>26.687.935,43</u>	<u>26.581.283,07</u>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.184.085.215,92	1.227.018.129,65
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	552.984.491,14	475.140.839,50
3. erhaltene Anzahlungen	149.420.402,29	124.794.408,61
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.761.331,53	10.328.974,39
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.027.479,70	11.396.703,55
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	51.988.288,41	50.793.863,84
6. sonstige Verbindlichkeiten	1.049.908,37	1.619.615,10
	<u>1.966.317.117,36</u>	<u>1.901.092.534,64</u>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	49.517.668,28	26.994.568,40
	<u>3.177.546.947,91</u>	<u>3.060.156.892,56</u>

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



**Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr  
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024**

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	351.945.742,99	333.141.891,19
b) aus Verkauf von Grundstücken	652.096,40	293.299,00
c) aus Betreuungstätigkeit	36.766.669,33	30.150.883,59
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.951.842,31	1.820.662,04
	<u>391.316.351,03</u>	<u>365.406.735,82</u>
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	44.150.740,01	24.651.073,06
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	13.181.484,88	13.552.366,70
4. sonstige betriebliche Erträge	8.918.931,03	1.869.004,33
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	180.025.836,03	166.647.789,13
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	29.350.608,98	19.824.987,80
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	534.502,80	436.762,84
	<u>209.910.947,81</u>	<u>186.909.539,77</u>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	68.821.995,88	59.886.453,20
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	15.672.717,26	15.798.325,13
	<u>84.494.713,14</u>	<u>75.684.778,33</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	74.778.189,69	82.999.851,12
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	32.999.195,54	28.261.563,11
9. Erträge aus Beteiligungen	1.911.068,84	1.750.216,51
10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	1.140.715,21	937.368,50
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.566,73	1.450,29
12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.341.345,80	5.126.432,30
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	33.918.741,62	30.252.305,20
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	106.166,93	-154.959,65
15. Ergebnis nach Steuern	28.754.248,80	9.341.569,63
16. sonstige Steuern	85.438,30	102.031,79
17. Jahresüberschuss	<u>28.668.810,50</u>	<u>9.239.537,84</u>

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

## **Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024**

### **I. Allgemeine Angaben**

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

Der Jahresabschluss per 31. Dezember 2024 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 Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt-VO). 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 2024.



## 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 S. 3 HGB Gemeinkosten für Verwaltung in angemessener Höhe.

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

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

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- bzw. Herstellungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

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

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

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

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

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

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

Bei allen Einzelposten wurde das Niederstwertprinzip beachtet.

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

## **Latente Steuern**

Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis des kombinierten Ertragsteuersatzes der Gesellschaft von aktuell 31,658 %. Der kombinierte Ertragsteuersatz umfasst Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Solidaritätszuschlag. Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung würde in der Bilanz als passive latente Steuer angesetzt werden. Im Falle einer Steuerentlastung würde vom entsprechenden



Aktivierungswahlrecht für aktive latente Steuern nach § 274 Abs. 1 S. 2 HGB kein Gebrauch gemacht werden. Im Geschäftsjahr ergibt sich insgesamt eine – nicht bilanzierte – aktive latente Steuer.

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

## **Bilanzierung und Bewertung der Passivposten**

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

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 Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittlichen Marktzinssatz von 1,90 % (i. V. 1,82 %) sowie für die Ermittlung des Unterschiedsbetrages gemäß § 253 Abs. 6 HGB ein Rechnungszins von 1,96 % (i. V. 1,74 %) angesetzt.

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

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

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

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

Die Bewertung der Rückstellungen für Altersteilzeit erfolgt unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,49 % (i. V. 0,99 %) und auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck nach versicherungsmathematischen Grundsätzen. Die zugrunde gelegte Einkommenssteigerung beträgt wie im Vorjahr 3,00 %.

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

Die Bewertung der Rückstellungen für Jubiläen erfolgte unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,96 % p. a. und auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck nach versicherungsmathematischen Grundsätzen. Des Weiteren wurden wie im Vorjahr Einkommenssteigerungen in Höhe von 3,00 % sowie Steigerungen der SV-Beitragsbemessungsgrenzen in Höhe von 3,00 % zugrunde gelegt.

Die Bewertung der Rückstellungen für Lebensarbeitszeitkonten erfolgte unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,55 % und unter Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Heubeck-Richttafeln 2018 G).

Die Bewertung der Rückstellungen für Sabbatjahr erfolgte unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,49 % 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:

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

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwerte	
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2024	01.01.2024	Zugänge im Geschäftsjahr	Abgänge	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b> entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	9.865.816,22	645.407,74	0,00	0,00	10.511.223,96	8.621.184,22	474.098,74	0,00	9.095.282,96	1.415.941,00	1.244.632,00
<b>II. Sachanlagen</b>											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.172.094.874,29	114.823.665,36	211.851,72	253.955.878,63	3.540.662.566,56	1.198.769.798,13	71.211.006,41	25.020,78	1.269.955.783,76	2.270.706.782,80	1.973.325.076,16
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	110.356.505,91	952.374,77	0,00	0,00	111.308.880,68	32.118.210,97	486.209,77	0,00	32.604.420,74	78.704.459,94	78.238.294,94
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	33.461.778,09	29.227,00	71.254,54	0,00	33.419.750,55	0,00	0,00	0,00	0,00	33.419.750,55	33.461.778,09
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	470.641,83	4.788.420,43	0,00	0,00	5.259.062,26	152.363,83	309.458,43	0,00	461.822,26	4.797.240,00	318.278,00
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.576.505,33	2.735.278,58	227.416,05	55.142,76	21.139.510,62	11.539.988,33	2.297.416,34	227.416,05	13.609.988,62	7.529.522,00	7.036.517,00
7. Anlagen im Bau	244.388.113,20	99.147.062,98	0,00	(129.322.492,89)	214.212.683,29	0,00	0,00	0,00	0,00	214.212.683,29	244.388.113,20
8. Bauvorbereitungskosten	33.343.870,51	19.798.308,67	73.806,91	(8.200.379,78)	44.867.992,49	103.125,15	0,00	0,00	103.125,15	44.764.867,34	33.240.745,36
9. geleistete Anzahlungen	104.937.520,60	0,00	0,00	(104.937.520,60)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	104.937.520,60
	<b>3.718.602.538,78</b>	<b>242.274.337,79</b>	<b>584.329,22</b>	<b>11.550.628,12</b>	<b>3.971.843.175,47</b>	<b>1.242.683.486,41</b>	<b>74.304.090,95</b>	<b>252.436,83</b>	<b>1.316.735.140,53</b>	<b>2.655.108.034,94</b>	<b>2.475.919.052,37</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>											
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	2.258.181,85	4.800.320,73	0,00	0,00	7.058.502,58	1.725.588,47	0,00	0,00	1.725.588,47	5.332.914,11	532.593,38
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	29.845.523,39	0,00	0,00	0,00	29.845.523,39	0,00	0,00	0,00	0,00	29.845.523,39	29.845.523,39
4. sonstige Ausleihungen	62.021,48	0,00	7.918,23	0,00	54.103,25	0,00	0,00	0,00	0,00	54.103,25	62.021,48
	<b>157.945.941,54</b>	<b>4.800.320,73</b>	<b>7.918,23</b>	<b>0,00</b>	<b>162.738.344,04</b>	<b>1.725.588,47</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.725.588,47</b>	<b>161.012.755,57</b>	<b>156.220.353,07</b>
	<b>3.886.414.296,54</b>	<b>247.720.066,26</b>	<b>592.247,45</b>	<b>11.550.628,12 1)</b>	<b>4.145.092.743,47</b>	<b>1.253.030.259,10</b>	<b>74.778.189,69</b>	<b>252.436,83</b>	<b>1.327.556.011,96</b>	<b>2.817.536.731,51</b>	<b>2.633.384.037,44</b>

1) Umbuchung aus dem Umlaufvermögen

In den Herstellungskosten der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten und Anlagen im Bau, sind im Geschäftsjahr einbezogene Zinsen für Fremdkapital in Höhe von 3.090 TEUR (i.V. 3.066 TEUR) berücksichtigt.

## Finanzanlagen

Der Anteilsbesitz stellt sich wie folgt dar:

Gesellschaft	Beteiligungs- Quote in %	Höhe des Stammkapitals in TEUR	Eigenkapital 31.12.2024 in TEUR	Jahresergebnis 2024 in TEUR
NH ProjektStadt GmbH <u>Frankfurt am Main<sup>2)</sup></u>	<u>100,00</u>	<u>200</u>	<u>36.300</u>	<u>0</u>
Bauland-Offensive Hessen GmbH <u>Frankfurt/Main</u>	<u>100,00</u>	<u>200</u>	<u>115</u>	<u>-16</u>
WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel <sup>1)</sup>	<u>88,95</u>	<u>36.723</u>	<u>151.019</u>	<u>3.164</u>
Garagen- Bau- und Betriebs GmbH, <u>Frankfurt/Main</u>	<u>60,00</u>	<u>26</u>	<u>6.562</u>	<u>275</u>
Wohnungsgesellschaft Dietzenbach mbH, <u>Dietzenbach<sup>3)</sup></u>	<u>33,33</u>	<u>5.132</u>	<u>3.975</u>	<u>-96</u>

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

2) Der im Geschäftsjahr 2024 angefallene Gewinn in Höhe von 1.140.715,21 EUR wurde gemäß Ergebnisabführungsvertrag von der NH übernommen.

3) Stand vom 31.12.2024

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

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

## Umlaufvermögen

### Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Die **unfertigen Leistungen** enthalten im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten von 111,2 Mio. EUR (i.V. 97,8 Mio. EUR).

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

## Angaben zu Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen 2024

	Bilanzausweis	davon		
		Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	gegen Gesellschafter	gegen Unternehmen mit denen ein Betei- ligungsverhältnis besteht
	EUR	EUR	EUR	EUR
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

## Angaben zu Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen 2023

	Bilanzausweis	davon		
		Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	gegen Gesellschafter	gegen Unternehmen mit denen ein Betei- ligungsverhältnis besteht
	EUR	EUR	EUR	EUR
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	956.445,34	0,00	454.042,10	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	104.923.341,06	58.836.899,75	0,00	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	10.709.578,69	8.989.573,47	0,00	31.764,67
	116.589.365,09	67.826.473,22	454.042,10	31.764,67

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen debitorische Kreditoren in Höhe von 1.172 TEUR, Forderungen aus Steuern in Höhe von 8.262 TEUR und geleistete Kautionen von 711 TEUR (i.V. 2.715 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 39. Sitzung der Gesellschafterversammlung vom 28. Juni 2024 sind 574 TEUR des Jahresüberschusses 2023 an die Gesellschafter ausgeschüttet worden. Die verbleibenden 8,7 Mio. EUR sind in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt worden.

### **Sonderposten für Investitionszuschüsse**

Erhaltene Zuschüsse werden als Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen passiviert und über einen Zeitraum von 10 Jahren ratierlich linear den bezuschussten Vermögensgegenstände gutgeschrieben.

### **Rückstellungen**

#### **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen**

Rückstellungspflichtige Pensionsverpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von 5.540 TEUR (i. V. 5.592 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 -38,9 TEUR (i. V. 54,2 TEUR). Der Unterschiedsbetrag war im Vorjahr gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB n.F. ausschüttungsgesperrt.

#### **Steuerrückstellungen**

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

#### **Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten vor allem Rückstellungen für Personalkosten aus rückständigem Urlaub sowie aus Mehrarbeit von 2,1 Mio. EUR (i. V. 2,1 Mio. EUR), unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung nach § 249 HGB von 6,1 Mio. EUR (i. V. 3,0 Mio. EUR), Rückstellungen aus Gewährleistungen von 1,1 Mio. EUR (i.V. 1,3 Mio. EUR), Altersteilzeit von 1,5 Mio. EUR (i. V. 2,2 Mio. EUR), Rückstellungen für noch anfallende Baukosten von 0,3 Mio. EUR (i.V. 1,0 Mio. EUR), sowie Rückstellungen für ausstehende Rechnungen für in 2024 erbrachte Leistungen von 1,1 Mio. EUR (i. V. 2,0 Mio. EUR). Darüber hinaus wurde eine Rückstellung für die CO2-Kostenerstattung an Mieter von 0,8 Mio. EUR (i.V. 1,4 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 2024

	Bilanzausweis	Restlaufzeit		davon	
	EUR	bis zu einem Jahr EUR	mehr als ein Jahr EUR	davon mehr als fünf Jahre EUR	durch Grundpfandrechte gesichert EUR
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	1.184.085.215,92	49.524.379,21	1.134.560.836,71	776.994.851,45	933.364.921,83
Verbindlichkeiten gegen- über 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	
	EUR	gegenüber Gesellschaftern EUR	gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungs- Verhältnis besteht EUR
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	1.184.085.215,92	154.860.474,46	0,00
Verbindlichkeiten gegen- über 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

### Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und deren Sicherung 2023

	Bilanzausweis	Restlaufzeit		davon	
	EUR	bis zu einem Jahr EUR	mehr als ein Jahr EUR	davon mehr als fünf Jahre EUR	durch Grundpfandrechte gesichert EUR
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	1.227.018.129,65	55.103.229,71	1.171.914.899,94	870.550.751,13	932.163.701,74
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	475.140.839,50	8.703.538,60	466.437.300,90	430.053.533,30	200.905.630,54
	1.702.158.969,15	63.806.768,31	1.638.352.200,84	1.300.604.284,43	1.133.069.332,28

### Mitzugehörigkeit zu anderen Posten 2023

	Bilanzausweis	davon	
	EUR	gegenüber Gesellschaftern EUR	gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungs- Verhältnis besteht EUR
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	1.227.018.129,65	125.417.926,20	0,00
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	475.140.839,50	46.176.457,95	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.396.703,55	28.885,25	0,00
	1.713.555.672,70	171.623.269,40	0,00



Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen im Wesentlichen Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 123,0 Mio. EUR und haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** betreffen mit 14,7 Mio. EUR kreditorische 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 7,8 TEUR (i.V. 28,9 TEUR). Sämtliche Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

In den **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** von insgesamt 52,0 Mio. EUR ist eine Verbindlichkeit aus Cash-Pooling gegenüber der Garagenbau GmbH in Höhe von 6,4 Mio. EUR (i. V. 6,1 Mio. EUR) enthalten, sowie eine Verbindlichkeit aus Cash-Pooling gegenüber dem Tochterunternehmen NH ProjektStadt GmbH in Höhe von 43,6 Mio. EUR (i. V. 42,7 Mio. EUR). Sämtliche Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Von den **sonstigen Verbindlichkeiten** bestehen im Wesentlichen aus Steuern 1,0 Mio. EUR (i. V. 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 104,2 Mio. EUR (i. V. 96,0 Mio. EUR) Erlöse aus Heiz- und Betriebskostenumlagen. Die Umsatzerlöse aus Grundmieten haben sich um 11,1 Mio. EUR erhöht, dies resultiert im Wesentlichen aus Neuvermietungen, Mieterhöhungen auf Grund 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 Anlagevermögens in Höhe von 0,6 Mio. EUR; daraus ergeben sich Buchgewinne in Höhe von 424,2 TEUR. (i. V. Buchverluste 73,7 TEUR).

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 28,3 Mio. EUR (i. V. 26,2 Mio. EUR). Aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der NH ProjektStadt GmbH ergeben sich Umsatzerlöse von 0,2 Mio. EUR (i. V. 0,2 Mio. EUR) und mit der MET GmbH ergeben sich Umsatzerlöse von 3,9 Mio. EUR (i.V. 0,0 Mio. EUR).

Die **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen** umfassen neben den Erlösen aus Pachtverträgen (22 TEUR, i. V. 23 TEUR) auch Erlöse aus Erbbauzinsen (97 TEUR, i. V. 97 TEUR) und Provisionen für Funktechnik und Zigarettenautomaten (212 TEUR, i. V. 211 TEUR). Die Gesellschaft erhält von der MET ein Nutzungsentgelt für die Netznutzung der Breitbandkabelnetze (1,4 Mio. EUR, i. V. 1,5 Mio. EUR).

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeiten liegt im Bundesland Hessen.

Die **aktivierten Eigenleistungen** setzen sich aus eigenen Architekten- (8,0 Mio. EUR) und kaufmännischen Verwaltungsleistungen (2,1 Mio. EUR) zusammen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** betreffen im Wesentlichen periodenfremde Aufwandsberichtigungen und Kostenerstattungen in Höhe von 0,3 Mio. EUR, periodenfremde Erträge aus dem Eingang von bereits abgeschriebenen Forderungen von 0,1 Mio. EUR, Teilschulderlasse von 1,4 Mio. EUR und die Auflösung von Rückstellungen von 6,4 Mio. EUR, die im Wesentlichen mit 4,2 Mio. EUR die Rückstellung für hydraulischen Abgleich betreffen.

In den **Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit** sind als umlagefähige Betriebskosten Grundsteuern in Höhe von 9,5 Mio. EUR (i. V. 9,1 Mio. EUR) enthalten.

Der **Personalaufwand** enthält Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 3,6 Mio. EUR (i. V. 4,2 Mio. EUR).

Die **Abschreibungen auf Sachanlagen** enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten von 2.741.406,00 EUR.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten im Wesentlichen Raumkosten von 5,9 Mio. EUR, Kosten der Datenverarbeitung von 4,3 Mio. EUR, Kosten von Systemberatung und Seminaren von 2,2 Mio. EUR, Abschreibungen auf Mietforderungen von 1,6 Mio. EUR, Werbungskosten von 1,3 Mio. EUR, Dienste Dritter von 2,8 Mio. EUR sowie periodenfremde Aufwendungen von 0,2 Mio. EUR.

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

In den **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** sind 1.554,1 TEUR (i. V. 1.386,0 TEUR) Zinsen aus Anlagen bei verbundenen Unternehmen enthalten.

In den **Zinsen und sonstigen Aufwendungen** sind Aufwendungen für die Aufzinsung von Pensionsrückstellungen und sonstigen Personalrückstellungen mit -1,5 TEUR (i. V. 63,3 TEUR) enthalten. Der Zinsaufwand gegenüber verbundenen Unternehmen beträgt 1.683,1 TEUR (1.431,5 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 31.12.2024: 33.905.446,96 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, so dass davon auszugehen ist, dass die WOHNSTADT die Verpflichtungen auch weiterhin vertragsgemäß erfüllt. Mit einer Inanspruchnahme der Nassauischen Heimstätte ist folglich nicht zu rechnen.

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

Die Haftungsverhältnisse bezogen auf das Wohnstadt-Erwerbsdarlehen und bestellten Sicherheiten bei der Deutsche 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 Nassauische Heimstätte berücksichtigt im Rahmen eines Nachtrages diese Umschuldung.

### **2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen beläuft sich auf 458,4 Mio. EUR.

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

Beschriftung	31.12.2024 Mio. EUR	31.12.2023 Mio. EUR
Fälligkeit bis ein Jahr	160,3	160,9
Fälligkeit mehr als ein Jahr	298,1	278,9
davon Fälligkeit mehr als fünf Jahre	114,6	113,3
Summe	458,4	439,8

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

### 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 2024 durchgeführten Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen umfassen einschließlich der Treuhandvermögen bzw. -verbindlichkeiten noch abzurechnende Einnahmen und Verwendungen von insgesamt 150.567.847,23 EUR (i. V. 163.999.968,63 EUR). Die per 31. Dezember 2024 nicht verwendeten Mittel betragen 22.731.292,79 EUR (i. V. 27.168.575,27 EUR).

### 4. Mietkautionen

Von Mietern geleistete Mietkautionen von 46,9 Mio. EUR werden getrennt vom eigenen Vermögen der Gesellschaft auf einem separaten Treuhandsammelkonto verwahrt.

### 5. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Die Nassauische Heimstätte hat mit Wirkung ab dem 1. Januar 2024 einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH geschlossen. Daraus resultieren **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** mit 28,3 Mio. EUR (i. V. 26,2 Mio. EUR). Aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der NH ProjektStadt GmbH ergeben sich Umsatzerlöse von 0,2 Mio. EUR (i. V. 0,2 Mio. EUR) und mit der MET GmbH ergeben sich Umsatzerlöse von 3,9 Mio. EUR (i.V. 0,0 Mio. EUR).

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

## **6. Gesamthonorar des Abschlussprüfers**

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

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

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Arbeitnehmer betrug 889 (i. V. 874) zuzüglich 24 (i. V. 21) Auszubildenden; die Zahl der nebenamtlichen Hauswarte betrug 4 (i. V. 4). Von den 889 Beschäftigten entfallen auf Angestellte 727 sowie auf gewerbliche Arbeitnehmer 162.

## **8. Mitglieder des Aufsichtsrats**

**Kaweh Mansoori** (seit 28.06.2024)

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

**Tarek Al-Wazir** (bis 18.01.2024)

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

**Jens Bersch**

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

**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 // Arbeitnehmervertreter

**Elke Barth** (seit 28.06.2024)

> MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden // Land Hessen

**Uwe Becker** (seit 28.06.2024)

> Staatssekretär, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden // Land Hessen

**Dagmar Brinkmann** (bis 28.06.2024)

> Ministerialrätin, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden // Land Hessen

**Dr. Michael Bruder** (bis 28.06.2024)

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

**Ulrich Caspar**

> Präsident IHK Frankfurt, Frankfurt // Land Hessen

**Elmar Damm**

> Ministerialdirigent, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden // Land Hessen

**Uwe Eckart** (bis 30.09.2024)

> Fachbereich Recht, Mietrecht, Justiziar, Nassauische Heimstätte // Arbeitnehmersvertreter

**Hildegard Förster-Heldmann** (bis 18.01.2024)

> MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden // Land Hessen

**Birgit Heitland** (bis 18.01.2024)

> MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden // Land Hessen

**Birgit Jurock** (seit 01.10.2024)

> Fachbereich Mietforderungen / Nebenkosten Frankfurt, Nebenkostenabrechnung, Nassauische Heimstätte // Arbeitnehmersvertreterin

**Tanja Jost** (seit 28.06.2024)

> MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden // Land Hessen

**Guido Jurock**

> Gewerkschaftssekretär, ver.di – Fachbereich Besondere Dienstleistungen, Frankfurt // Arbeitnehmersvertreter

**Dr. Johannes Kalusche**

> Ministerialrat, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlicher Raum, Wiesbaden // Land Hessen

**Heiko Kasseckert** (bis 18.01.2024 / seit 28.06.2024)

> MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden // Land Hessen

**Wolfgang Koberg**

> Leiter Servicecenter 1, Nassauische Heimstätte // Arbeitnehmersvertreter

**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 // Arbeitnehmervertreter

**Elke Voith**

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

**Mark Weinmeister**

> Regierungspräsident, Regierungspräsidium Kassel // Land Hessen

**Maximilian Ziegler** (seit 28.06.2024)

> MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden // Land Hessen



## 9. Mitglieder der Geschäftsführung

Dr. Thomas Hain  
- Leitender Geschäftsführer -

Unternehmensbereiche:  
IT und Digitale Transformation  
Organisation (ab 01.01.2024)  
Personal  
Financial Services (ab 01.01.2024)  
Portfoliosteuerung & Mietenadministration  
Kompetenzcenter:  
Nachhaltigkeitsmanagement  
Strategie und Projektmanagement (bis 30.11.2024)  
Stabsbereich:  
Gremienmanagement und Gesellschaftsrecht (ab 01.12.2024)  
Pressesprecher (ab 01.01.2024)  
Strategie und Grundsatzfragen (ab 01.12.2024)  
Coaching und Mentoring (bis 30.04.2024)  
  
Referent des leitenden Geschäftsführers (bis 30.11.2024)

Dr. Constantin Westphal  
- Geschäftsführer -

Regionalcenter Frankfurt  
Regionalcenter Kassel  
Regionalcenter Offenbach  
Regionalcenter Wiesbaden  
Unternehmensbereich:  
Projektentwicklung, Akquisition & Vertrieb  
Zentrale Services Immobilienmanagement  
Handwerker- und Freiflächen-Service (ab 01.10.2024)  
Stabsbereich:  
Business Management IMM

Monika Fontaine-Kretschmer  
- Geschäftsführerin -

Unternehmensbereiche:  
Neubau  
Modernisierung / Großinstandhaltung  
Stadtentwicklung  
Immobilienervices (ab 01.01.2024)  
Kompetenzcenter:  
Einkauf und Vertragsmanagement  
Stabsbereich:  
Technisches Qualitätsmanagement  
  
Referent der technischen Geschäftsführerin

## 10. Gesamtbezüge des Aufsichtsrates, der Geschäftsführung und früherer Organmitglieder

Die Bezüge des Aufsichtsrates betrugen 29.663,81 EUR.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung bei der Gesellschaft betrugen 970.357,33 EUR (i.V. 949.953,89 EUR).

Für ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene sind im Geschäftsjahr 2024 Aufwendungen in Höhe von 322.241,50 EUR angefallen. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene betragen 4,7 Mio. EUR (i. V. 4,8 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 2024 in Höhe von 28.668.810,50 EUR wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % an das  
dividendenberechtigte Stammkapital am 10. Juli 2025      5.097.202,80 EUR

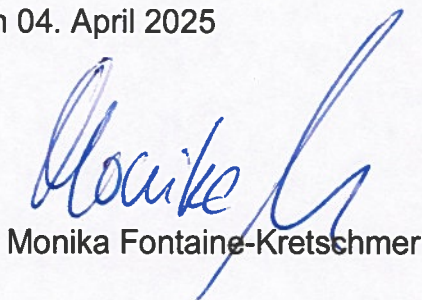
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen      23.571.607,70 EUR

28.668.810,50 EUR

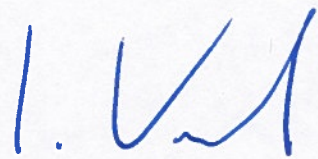
Frankfurt am Main, den 04. April 2025



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 31.12.2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 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 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 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 31.12.2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 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 04.04.2025

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 und 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:

- a) 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
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) 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

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