



Foto: NHW

Q4

Quartalsbericht 4 | 2023



UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

Immobilienbewirtschaftung

Mit rd. 60.000 Mietwohnungen in 112 Städten und Gemeinden gehört die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt zu den zehn führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Der Wohnungsbestand wird aktuell von rund 260 Mitarbeitern in vier Regionalcentern (untergliedert in 12 Servicecenter) bewirtschaftet. Regionale Schwerpunkte sind die kreisfreien Städte Frankfurt am Main, Wiesbaden, Kassel und Offenbach am Main sowie Fulda. Die Unternehmensgruppe investiert jährlich deutlich über 100 Mio. EUR in den Werterhalt und die Attraktivitätssteigerung ihres Immobilienbestandes durch Modernisierung und Instandhaltung der Gebäude und der Außenanlagen. Die Investitionen kommen vor allem dem lokalen Gewerbe und regionalen mittelständischen Unternehmen zugute. Darüber hinaus stehen jährlich rund 1 Mio. EUR für Projekte des Sozialmanagements und der Mieterkommunikation zur Verfügung. Der integrierte Ansatz einer energetischen und sozialen Quartiersentwicklung bildet den Rahmen, um diese vielfältigen Aktivitäten sinnvoll zu vernetzen

Immobilienbestand

Nassauische Heimstätte	Dez. 22	Dez. 23	Veränderung %
Wohneinheiten Anzahl	43.976	44.548	1,3%
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	198	208	5,1%
Sonstige (Anzahl)	8.624	9.369	8,6%
Wohnstadt	Dez. 22	Dez. 23	Veränderung %
Wohneinheiten Anzahl	15.735	15.781	0,3%
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	66	70	6,1%
Sonstige (Anzahl)	2.511	2.582	2,8%
Konzern	Dez. 22	Dez. 23	Veränderung %
Wohneinheiten Anzahl	59.711	60.329	1,0%
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	264	278	5,3%
Sonstige (Anzahl)	11.135	11.951	7,3%

Die Anzahl der Wohneinheiten ist gegenüber dem Vorjahresquartal um insgesamt 618 Wohneinheiten gestiegen und gegenüber dem Vorquartal um 278 Wohneinheiten.

Hauptgründe für den Anstieg der Wohneinheiten gegenüber dem Vorjahresquartal sind Zugänge durch:

- Neubau:+522 Wohneinheiten
- Aufstockung / Trennung / Umwandlung / Sonstiges:+17 Wohneinheiten
- Ankauf:+108 Wohneinheiten
- Dem gegenüber stehen portfoliostrategische Abverkäufe von ...-29 Wohneinheiten.

Operative Bestandskennzahlen

Nassauische Heimstätte	Dez. 22	Dez. 23	Veränderung %
Leerstand	2,4%	2,4%	-0,1%
Fluktuation	4,8%	4,7%	-0,2%
Sollmiete	6,91 €	7,13 €	3,3%
Wohnstadt	Dez. 22	Dez. 23	Veränderung %
Leerstand	3,5%	3,9%	0,4%
Fluktuation	6,1%	5,6%	-0,5%
Sollmiete	5,21 €	5,41 €	3,9%
Konzern	Dez. 22	Dez. 23	Veränderung %
Leerstand	2,7%	2,8%	0,0%
Fluktuation	5,2%	4,9%	-0,3%
Sollmiete	6,44 €	6,66 €	3,5%

Die Leerstandsquote im Konzern hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,1 Prozent-Punkte erhöht. Durch fertiggestellte Modernisierungen und gezielte Maßnahmen ist mit einer Reduzierung des Leerstands in Zukunft zu rechnen. Die Fluktuationsquote ist gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozent-Punkte gesunken und liegt auf dem Niveau des Vorquartals. Die durchschnittliche Sollmiete im Konzern steigt neben den klassischen Mieterhöhungen aus §558 im Vergleich zum Vorjahr, insbesondere aufgrund von Neubauobjekten, höheren Mieten nach Mieterwechsel sowie Erhöhungen im Rahmen von Modernisierungen, um +3,5 Prozent und liegt zum Ende des 4. Quartals 2023 bei 6,66 EUR/m² (Vorquartal 6,62 EUR/m²).

Investitionen

in TEUR

Nassauische Heimstätte	Jan. 2022 - Dez. 2022	Jan. 2023 - Dez. 2023	Veränderung %
Instandhaltung	74.173	61.257	-17,4%
Modernisierung	58.335	60.826	4,3%
Wohnstadt	Jan. 2022 - Dez. 2022	Jan. 2023 - Dez. 2023	Veränderung %
Instandhaltung	17.649	18.766	6,3%
Modernisierung	5.383	13.394	148,8%
Konzern	Jan. 2022 - Dez. 2022	Jan. 2023 - Dez. 2023	Veränderung %
Instandhaltung	91.810	80.023	-12,8%
Modernisierung	63.718	74.220	16,5%

Die Ausgaben für Instandhaltung (-12,8%) sinken und die Modernisierungsinvestitionen steigen (+16,5%) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Grund hierfür sind geringere geplante Plan-Instandhaltungen sowie höhere Aktivierung von modernisierungsbegleitender Instandhaltung aufgrund neuer Bilanzierungsansätze.

Neubau – Immobilienvertrieb

Nassauische Heimstätte und Wohnstadt planen und bauen seit über 100 Jahren mit präzisiertem Blick für die unterschiedlichen Bedürfnisse der Menschen. Dabei war es schon immer Aufgabe der Unternehmen, nachhaltige Antworten auf sich wandelnde Herausforderungen zu finden, wie aktuell den demographischen Wandel oder die Anforderungen des Klimaschutzes. Die Projektentwicklung und der Bereich Neubau sind für den Neubau sowohl von Wohnungen für unseren Bestand als auch im geringeren Umfang für den Bau von Wohnungen und Häusern für Dritte im Bauträgergeschäft zuständig. Zudem akquiriert die Projektentwicklung vermietete Wohngebäude. Gemäß unserem Gesellschafterauftrag, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen, strebt die Unternehmensgruppe beim Mietwohnungsbau einen Anteil von mindestens 30% öffentlich geförderter Wohnungen an. Die Erlöse aus dem Bauträgergeschäft kommen ebenfalls wieder dem Bestand zugute. Knapp 200 Mio. EUR investiert die Unternehmensgruppe im Schnitt jährlich in den Wohnungsneubau.

Baumaßnahmen Anlagevermögen

	im Bau		Fertiggestellt	
	Dez. 22	Dez. 23	Jan. 2022 - Dez. 2022	Jan. 2023 - Dez. 2023
Nassauische Heimstätte				
Wohneinheiten (Anzahl)	1.567	1.553	547	497
Wohnstadt				
Wohneinheiten (Anzahl)	59	-	-	59

Baumaßnahmen Umlaufvermögen

	im Bau		Fertiggestellt		Übergeben	
	Dez. 22	Dez. 23	Jan. 2022 - Dez. 2022	Jan. 2023 - Dez. 2023	Jan. 2022 - Dez. 2022	Jan. 2023 - Dez. 2023
Nassauische Heimstätte						
Anzahl Wohneinheiten	224	224	-	-	-	-
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	1	1	-	-	-	-

Umsatzerlöse Umlaufvermögen

	Jan. 2022 - Dez. 2022	Jan. 2023 - Dez. 2023	Veränderung %
Umsatzerlöse aus Neubaumaßnahmen (TEUR)	-	-	

Insgesamt entstehen bei der NHW im Bereich Neubau in 12 Projekten 1.777 Wohneinheiten.

In Frankfurt werden 412 frei finanzierte und 408 geförderte Wohneinheiten (Schönhofviertel C1, D3&E2, E1, F1 und F2) gebaut. In Darmstadt (Lincoln-Siedlung) entsteht ein Projekt mit 143 frei finanzierten und 105 geförderten Wohneinheiten. Ein Projekt in Kelsterbach (Rüsselsheimer Straße) befindet sich mit 160 frei finanzierten und 77 geförderten Wohneinheiten in der Umsetzung.

Im Jahr 2023 werden keine Umsätze für das Umlaufvermögen erzielt. Erst mit dem Abverkauf von Wohneinheiten im Schönhofviertel oder in Wiesbaden-Delkenheim werden ab 2024 Umsätze erwartet.

Stadtentwicklung

Der Konzern ist treuhänderisch oder beratend in rund 130 Städten und Gemeinden in Hessen und Thüringen sowie den angrenzenden Bundesländern mit knapp 200 Aufträgen tätig. Das Auftragsvolumen umfasst städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen in den Städtebauförderprogrammen „Lebendige Zentren“, „Sozialer Zusammenhalt“ und „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“.

Die Durchführung von europaweiten Vergabeverfahren, Wettbewerben, Moderation/Mediation sowie das Projektmanagement im Bereich gewerblicher oder militärischer Konversion runden das Auftragsvolumen ab. Der Konzern ist auch mit der Erstellung von Wohnraumentwicklungskonzepten und Machbarkeitsstudien in Stadtentwicklungsfragen beauftragt. Neu hinzugekommen sind vielfältige Aufgaben im kommunalen Klimaschutz und der energetischen Stadtsanierung sowie Beratungs- und Steuerungsleistungen bei der Durchführung wettbewerblicher Dialoge.

AUFTRAGSBESTAND

	per Dez. 2021	per Dez. 2022	per Dez. 2023	per Mrz. 2023	per Jun. 2023	per Sep. 2023	per Dez. 2023
Städtebauliche Sanierungsmaßn.	50	48	46	43	43	44	46
Städtebaul. Entwicklungsmaßnahmen	38	28	22	15	16	17	22
Soziale Stadt / Sozialer Zusammenhalt	16	12	11	11	11	11	11
Stadtumbau / Wachstum und Nachhaltige Erneuerung	34	33	30	27	28	29	30
Aktive Kernbereiche / Lebendige Zentren	20	24	23	22	22	23	23
Klimaschutz und Energie	3	3	5	2	3	3	5
sonst. Städtebaul. Leistg. u. Consulting	55	76	82	61	71	77	82
Aufträge insgesamt	216	224	219	181	194	204	219

AUFTRAGSBESTAND - UMSÄTZE AUS HONORAREN (in TEUR)

	Jan. 2021 - Dez. 2021	Jan. 2022 - Dez. 2022	Jan. 2023 - Dez. 2023	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023
Städtebauliche Sanierungsmaßn.	1.509	1.427	1.430	366	423	353	288
Städtebaul. Entwicklungsmaßnahmen	844	922	684	175	122	156	230
Soziale Stadt / Sozialer Zusammenhalt	470	617	620	177	134	149	161
Stadtumbau / Wachstum und Nachhaltige Erneuerung	1.211	1.200	1.256	339	307	299	311
Aktive Kernbereiche / Lebendige Zentren	1.093	1.013	1.062	294	245	257	266
Klimaschutz und Energie	72	51	66	29	8	13	16
sonst. Städtebaul. Leistg. u. Consulting	566	897	978	215	175	209	380
Aufträge insgesamt	5.765	6.127	6.096	1.594	1.414	1.436	1.652

Die Projekte in den Städtebauförderprogrammen "Lebendige Zentren", "Sozialer Zusammenhalt" sowie "Wachstum und nachhaltige Erneuerung" sind weiterhin leistungsstarke Kernaufgaben. Die Akquise in allen Bereichen läuft erfolgreich, der Auftragsbestand - insbesondere auch für langfristige Managementaufgaben - konnte im Jahresverlauf gesteigert werden und ist insgesamt stabil. Die Umsätze liegen auf dem Niveau des Vorjahres.

Medien-Energie-Technik

Die MET Medien-Energie-Technik GmbH ist für ihre Kunden dreifach im Einsatz:

Sie bietet eine leistungsfähige Multimediaversorgung, liefert günstige, umweltschonende Energie und erfüllt technische und immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen rund ums Wohnen. Als Tochtergesellschaft der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt erbringt die MET Leistungen für den eigenen Wohnungsbestand.

Darüber hinaus führt sie aber auch Dienstleistungen für andere Wohnungsgesellschaften und für Einzeleigentümer aus.

MEDIEN-ENERGIE-TECHNIK (Umsätze in TEUR)*

	Dez. 22	Dez. 23	Veränderung %
Medien-Energie-Technik	21.577	24.002	11,2%
- davon Multimedia	10.496	10.639	1,4%
- davon davon Wärme	5.358	6.902	28,8%
- davon Abrechnung/Gerätedienste	4.439	4.937	11,2%
- davon Rauchwarnmelder	1.176	1.166	-0,8%
- davon Sonstiges	108	357	230,5%

*Unkonsolidiert

Die Umsatzerlöse der MET sind im Vergleich zum Vorjahresquartal um 11,2% (2.425 TEUR) gestiegen. Die höheren Umsätze in der Wärmelieferung (1.544 TEUR) setzen sich aus dem weiteren Ausbau des Geschäftsfeldes sowie gestiegenen Abschlägen im Vergleich zum Vorjahr zusammen. Der Geschäftsbereich Messdienst verzeichnet ein Wachstum durch die Einführung neuer, gesetzlich geforderter Dienstleistungen.

Der hohe Anstieg der sonstigen Erlöse resultiert aus Nachzahlungen der Photovoltaik-Einspeisevergütungen.

Personal

Die Vereinbarkeit von Beruf und Familie spielt in der Arbeitswelt zunehmend eine entscheidende Rolle. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt hat diese gesellschaftliche Entwicklung früh erkannt und ihre Personalpolitik familienfreundlich ausgerichtet und unterzieht sie regelmäßig einem externen Audit „Beruf und Familie“ der berufundfamilie Service GmbH.

<u>Mitarbeiter:innen nach MAK*</u>	<u>Dez. 22</u>	<u>% Anteil</u>	<u>Dez. 23</u>	<u>Anteil %</u>	<u>Veränderung %</u>
Konzern	800		837		4,6%
Frauen	372	47%	372	44%	-0,1%
Tätig für Wohnstadt	208	26%	222	27%	6,8%
Auszubildende	22	3%	25	3%	13,6%
Teilzeitangestellte	133	17%	147	18%	10,3%

<u>Mitarbeiter:innen nach Köpfen*</u>	<u>Dez. 22</u>	<u>% Anteil</u>	<u>Dez. 23</u>	<u>Anteil %</u>	<u>Veränderung %</u>
Konzern	850		890		4,7%
Frauen	416	49%	420	47%	1,0%
Tätig für Wohnstadt	224	26%	240	27%	7,1%
Auszubildende	22	3%	25	3%	13,6%
Teilzeitangestellte	183	22%	200	22%	9,3%

* ohne Auszubildende

Der konzernweite Personalaufbau von 37 MAK gegenüber dem Vorjahr ist v.a. auf den Ausbau des neuen Handwerkerservice (HWS) zurückzuführen.

Es besteht weiterhin ein Mehrbedarf an neuen Mitarbeitern im HWS.

Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung der Nassauischen Heimstätte (inkl. NH ProjektStadt GmbH)

TEUR	Jan. 2022 - Dez. 2022	Jan. 2023 - Dez. 2023	Abweichung
			IST/Vorjahr
I. ERTRÄGE			
1. Hausbewirtschaftung			
a) (Sollmieten - brutto)	234.816 €	243.021 €	8.204 €
b) (abzüglich Erlösschmälerungen)	- 8.930 €	- 8.055 €	875 €
= Sollmieten - netto	225.886 €	234.965 €	9.079 €
c) Gebühren und Umlagen	97.240 €	101.109 €	3.868 €
d) Zuschüsse und Beihilfen	177 €	397 €	220 €
2. Verkauf von Grundstücken	7.470 €	293 €	- 7.177 €
3. Betreuungstätigkeit	29.376 €	29.978 €	602 €
4. Andere Lieferungen und Leistungen	1.699 €	1.653 €	- 46 €
5. Aktivierte Eigenleistungen	12.237 €	11.072 €	- 1.165 €
6. Sonstige betriebliche Erträge	4.760 €	3.704 €	- 1.056 €
Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt	378.846 €	383.171 €	4.325 €
II. AUFWENDUNGEN			
1. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	176.288 €	166.713 €	- 9.575 €
a) Betriebskosten, Grundsteuern	100.439 €	105.537 €	5.098 €
aa) Umlagefähige Betriebskosten	98.500 €	102.120 €	3.620 €
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	1.939 €	3.417 €	1.478 €
b) Instandhaltungskosten	72.450 €	57.450 €	- 15.000 €
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	3.399 €	3.725 €	326 €
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.430 €	749 €	- 4.681 €
3. Aufwendungen für andere LuL	282 €	434 €	152 €
4. Personalaufwand	72.450 €	75.685 €	3.235 €
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	29.181 €	28.230 €	- 951 €
Aufwendungen - insgesamt	283.630 €	271.811 €	- 11.819 €
EBITDA	95.216 €	111.360 €	16.145 €
Abschreibungen	63.833 €	83.000 €	19.167 €
Finanzergebnis	20.009 €	19.174 €	- 835 €
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	11.374 €	9.187 €	- 2.188 €
1. Steuern	537 €	- 53 €	- 590 €
IV. Betriebsergebnis	10.837 €	9.240 €	- 1.597 €
1. Ergebnisübertrag	- €	- €	- €
V. Bilanzgewinn	10.837 €	9.240 €	- 1.597 €

Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Das Betriebsergebnis im Jahr 2023 liegt mit 9,24 Mio. EUR rd. 1,60 Mio. EUR unter dem Vorjahreswert. Der Rückgang beruht im Wesentlichen auf Sonderabschreibungen in Höhe von 16 Mio. EUR.

Die Sollmieten haben sich aufgrund von Neubauprojekten, Mieterhöhungen nach BGB §§557-559 und Erhöhungen auf Grund Mieterwechseln um 8,20 Mio. EUR erhöht. Auch die Erlösschmälerungen haben sich um 0,87 Mio. EUR verbessert. Zudem sind die Instandhaltungskosten um 15,0 Mio. EUR gesunken.

Grund hierfür sind geringere Plan-Instandhaltungen von 10,48 Mio. EUR sowie eine höhere Aktivierung von modernisierungsbegleitender Instandhaltung aufgrund neuer Bilanzierungsansätze in Höhe von 6,5 Mio. EUR. Dagegen sind die Kosten für den hydraulischen Abgleich um 5,25 Mio. EUR aufgrund gesetzlicher Anforderungen gestiegen.

Der Personalaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um 3,24 Mio. EUR gestiegen. Hierfür verantwortlich sind Tariferhöhungen, Lohndrift sowie der Anstieg der Mitarbeiterkapazität (MAK).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen rd. 0,94 Mio. EUR unter dem Vorjahr. Der Rückgang begründet sich im Wesentlichen in den Kosten des Vorjahres für die Aktivitäten zum 100-jährigen Jubiläum der Nassauischen Heimstätte. Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind um 7,58 Mio. EUR aufgrund Neuverschuldung und eines höheren Zinsniveaus angestiegen. Dem gegenüber stehen positive Zinserträge von 3,7 Mio. EUR sowie aktivierte Bauzinsen von 3,1 Mio. EUR.

Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung der Wohnstadt / MET

TEUR	Jan. 2022 - Dez. 2022	Jan. 2023 - Dez. 2023	Abweichung IST/Vorjahr
I. ERTRÄGE			
1. Hausbewirtschaftung			
a) (Sollmieten - brutto)	65.191	67.693	2.503
b) (abzüglich Erlösschmälerungen)	- 2.179	- 2.861	- 682
= Sollmieten - netto	63.012	64.833	1.821
c) Gebühren und Umlagen	29.844	31.591	1.746
d) Zuschüsse und Beihilfen	22	53	31
2. Verkauf von Grundstücken	3.731	2.422	- 1.309
3. Betreuungstätigkeit	5.219	5.699	480
4. Andere Lieferungen und Leistungen	58	74	15
5. Aktivierte Eigenleistungen	1.385	2.026	641
6. Sonstige betriebliche Erträge	640	615	- 26
Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt	103.913	107.311	3.399
II. AUFWENDUNGEN			
1. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	48.186	51.066	2.880
a) Betriebskosten, Grundsteuern	30.303	32.748	2.445
aa) Umlagefähige Betriebskosten	29.974	31.790	1.815
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	329	958	629
b) Instandhaltungskosten	17.602	18.068	466
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	281	251	- 30
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	816	874	58
3. Aufwendungen für andere LuL	126	220	94
4. Personalaufwand	115	444	328
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	27.360	27.793	433
Aufwendungen - insgesamt	76.603	80.396	3.793
EBITDA	27.309	26.915	- 394
Abschreibungen	19.428	21.162	1.733
Finanzergebnis	- 56	167	223
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	7.937	5.586	- 2.351
1. Steuern	661	262	- 399
IV. Betriebsergebnis	7.276	5.325	- 1.952
1. Ergebnisübertrag	-	-	-
V. Bilanzgewinn	7.276	5.325	- 1.952

Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Das Betriebsergebnis liegt 1,95 Mio. EUR unter dem Vorjahreswert. Die Netto-Mieten sind im Wesentlichen aufgrund von Mieterhöhungen (BGB §§557-559) und Erhöhungen nach Mieterwechseln um 1,8 Mio. EUR gestiegen. Der Umsatz aus dem Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken ist dagegen um 1,31 Mio. EUR gesunken. Die Aktivierte Eigenleistungen sind aufgrund von Bauaktivitäten um 0,64 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Die Instandhaltungen liegen hauptsächlich aufgrund von höheren Ausgaben für laufende Instandhaltung zur Verringerung von Leerständen um 0,47 Mio. EUR über dem Vorjahr. Die Abschreibungen sind aufgrund von Modernisierungen und Neubauten sowie einer außerplanmäßigen Abschreibung in Höhe von 1,24 Mio. EUR insgesamt um 1,73 Mio. EUR gestiegen. Die Zinsaufwendungen liegen aufgrund von gestiegenen Bauzinsen 0,91 Mio. EUR über dem Vorjahr. Zudem sind die Erträge aus Beteiligungen um 0,69 Mio. EUR auf 4,00 Mio. EUR gestiegen.

Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns

TEUR			Abweichung	
	Jan. 2022 - Dez. 2022	Jan. 2023 - Dez. 2023	IST/Vorjahr	
I. ERTRÄGE				
1. Hausbewirtschaftung				
a) (Sollmieten - brutto)	300.000	310.707		10.707
b) (abzüglich Erlösschmälerungen)	- 11.109	- 10.916		193
= Sollmieten - netto	288.891	299.791		10.900
c) Gebühren und Umlagen	107.910	111.609		3.699
d) Zuschüsse und Beihilfen	199	450		251
2. Verkauf von Grundstücken	11.202	2.715	-	8.486
3. Betreuungstätigkeit	6.516	6.724		208
4. Andere Lieferungen und Leistungen	21.504	25.250		3.746
5. Aktivierte Eigenleistungen	13.622	13.098	-	524
6. Sonstige betriebliche Erträge	5.480	4.370	-	1.110
Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt	455.324	464.008		8.684
II. AUFWENDUNGEN				
1. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	205.247	196.665	-	8.581
a) Betriebskosten, Grundsteuern	111.572	117.200		5.628
aa) Umlagefähige Betriebskosten	109.304	112.825		3.520
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	2.268	4.376		2.108
b) Instandhaltungskosten	90.027	75.518	-	14.509
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	3.647	3.947		300
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.329	1.637	-	4.692
3. Aufwendungen für andere LuL	7.456	10.912		3.456
4. Personalaufwand	72.565	76.128		3.563
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	31.112	30.147	-	966
Aufwendungen - insgesamt	322.709	315.490	-	7.219
EBITDA	132.615	148.518		15.903
Abschreibungen	85.571	106.548		20.976
Finanzergebnis	22.955	22.445	-	511
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	24.089	19.526	-	4.563
1. Steuern	1.198	206	-	992
IV. Betriebsergebnis	22.891	19.319	-	3.571
1. Ergebnisübertrag	-	-		-
V. Bilanzgewinn	22.891	19.319	-	3.571

Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Das Betriebsergebnis im Jahr 2023 liegt mit 19,32 Mio. EUR rd. 3,57 Mio. EUR unter dem Vorjahreswert. Der Rückgang beruht im Wesentlichen auf Sonderabschreibungen in Höhe von 16 Mio. EUR.

Die Sollmieten haben sich aufgrund von Neubauprojekten, Mieterhöhungen nach BGB §§557-559 und Erhöhungen aufgrund von Mieterwechseln um 10,71 Mio. EUR erhöht. Die Erlösschmälerungen haben sich zudem leicht um 0,19 Mio. EUR verbessert.

Die Instandhaltungskosten sind um 14,51 Mio. EUR gesunken. Grund hierfür sind geringere Plan-Instandhaltungen von 10,10 Mio. EUR sowie eine höhere Aktivierung von modernisierungsbegleitender Instandhaltung aufgrund von neuen Bilanzierungsansätzen in Höhe von 8,35 Mio. EUR. Dagegen sind die Kosten für den hydraulischen Abgleich um 5,50 Mio. EUR aufgrund von gesetzlichen Anforderungen gestiegen.

Der Personalaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um 3,56 Mio. EUR gestiegen. Hierfür verantwortlich sind insbesondere Tariferhöhungen, Lohndrift sowie der Anstieg der Mitarbeiterkapazität (MAK).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen rd. 0,97 Mio. EUR unter dem Vorjahr. Der Rückgang begründet sich im Wesentlichen in den Kosten des Vorjahres für die Aktivitäten zum 100-jährigen Jubiläum der Nassauischen Heimstätte.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind um 6,37 Mio. EUR aufgrund von Neuverschuldung und einem höheren Zinsniveau angestiegen. Dagegen stehen positive Zinserträge von 3,15 Mio. EUR sowie aktivierte Bauzinsen von 3,06 Mio. EUR.

Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung der Bauland-Offensive Hessen (BOH)

In Hessen fehlen jährlich bis zu 37.000 Wohnungen, vor allem in den Ballungsräumen. Die Lücke zwischen Bedarf und Angebot treibt die Preise auf dem Wohnungsmarkt nach oben. Es mangelt vor allem an baureifen Grundstücken, um bezahlbaren Wohnraum zu realisieren. Das Land Hessen unterstützt seine Kommunen bei der Mobilisierung von Bauland für bezahlbares Wohnen durch die Bauland-Offensive Hessen GmbH.

In der „Phase 1“ erstellt die Bauland-Offensive Hessen GmbH für die Kommune eine Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsprüfung für die ermittelten Flächen. In der „Phase 2“ kann die Kommune entscheiden, mit welchen Instrumenten und mit welchem Partner die Baulandentwicklung durchgeführt wird. Bei schwierig zu entwickelnden Flächen kann auf die Leistungen der Bauland-Offensive Hessen GmbH zurückgegriffen werden, wenn eine zuvor durchgeführte Ausschreibung zu keinem Ergebnis geführt hat.

TEUR	Jan. 2022 - Dez. 2022	Jan. 2023 - Dez. 2023	Abweichung VJ
			IST / Vorjahr
I. ERTRÄGE			
Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt	116	10	-106
II. AUFWENDUNGEN			
Aufwendungen - insgesamt	117	20	-97
EBITDA	-2	-10	-9
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-2	-10	-9
1. Steuern	-1	0	1
IV. Betriebsergebnis	-2	-10	-8
1. Ergebnisübertrag			
V. Bilanzgewinn	-2	-10	-7

Gegenüber dem Vorjahreszeitraum sind die Erlöse aus Machbarkeitsstudien (Phase 1) korrespondierend mit der Anzahl in Bearbeitung befindlicher Studien zurückgegangen.

Machbarkeitsstudien

	Jan. 2021 - Dez. 2021	Jan. 2022 - Dez. 2022	per Mrz. 2023	per Jun. 2023	per Sep. 2023	per Dez. 2023
Anzahl Anfragen	107	108	108	108	108	108
Anzahl in Arbeit befindlicher Machbarkeitsstudien	12	3	3	2	2	2
Anzahl abgeschlossener Machbarkeitsstudien	42	49	49	50	50	50
Flächengröße der in Arbeit befindlichen Machbarkeitsstudien (in ha)	225	38	38	36	36	36
Flächengröße abgeschlossener Machbarkeitsstudien (in ha)	315	482	482	484	484	484

Gegenüber dem Vorjahresstand wurde eine Studie abgeschlossen. Zwei Studien werden in Abstimmung mit dem Land/Kommune nicht durchgeführt bzw. abgeschlossen, da sich die Zielsetzungen für die Gebiete geändert haben. Daraus resultiert die Korrektur der Gesamtzahl von 54 auf 52 Studien. Bislang wurden 50 Studien fertiggestellt. Diese Studien haben ein Flächenpotenzial von annähernd 500 ha für ca. 16.500 Wohneinheiten zum Gegenstand. Zwei Studien sind noch in Bearbeitung.



UNTERNEHMENSGRUPPE

NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

Nassauische Heimstätte
Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Schaumainkai 47
60596 Frankfurt am Main
Tel.: 069 678674-0
E-Mail: post@naheimst.de
www.nhw.de

Wohnstadt
Stadtentwicklungs- und Wohnungsbau-
gesellschaft Hessen mbH
Wolfsschlucht 18
34117 Kassel
Tel.: 0561 1001-0
E-Mail: post@naheimst.de

ProjektStadt
Eine Marke der Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt
Schaumainkai 47
60596 Frankfurt am Main
Tel.: 069 678674-0
E-Mail: stadtentwicklung@nh-projektstadt.de
www.projektstadt.de

MET
Medien-Energie-Technik GmbH
Eine Tochter der Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt
Wolfsschlucht 18
34117 Kassel
Tel.: 0561 1001-1333
E-Mail: info@met-hessen.de
www.met-hessen.de

Bauland-Offensive Hessen GmbH
Eine Tochter der Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt
Schaumainkai 47
60596 Frankfurt am Main
Tel.: 069 678674-0
E-Mail: info@bauland-offensive-hessen.de
www.bauland-offensive-hessen.de