

Q3

Quartalsbericht 3 | 2024



## 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	Sep. 23	Sep. 24	Veränderung %
Wohneinheiten Anzahl	44.268	45.236	2,2%
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	206	208	1,0%
Wohnstadt	Sep. 23	Sep. 24	Veränderung %
Wohneinheiten Anzahl	15.783	15.783	0,0%
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	70	70	0,0%
Konzern	Sep. 23	Sep. 24	Veränderung %
Wohneinheiten Anzahl	60.051	61.019	1,6%
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	276	278	0,7%

Die Anzahl der Wohneinheiten ist gegenüber dem 3. Quartal 2023 um insgesamt 968 Wohneinheiten gestiegen und gegenüber dem Vorquartal um 379 Wohneinheiten.

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

- Neubau: +863 Wohneinheiten

- Ankauf / Aufstockung / Trennung / Umwandlung / Sonstiges: +118 Wohneinheiten

- Dem gegenüber stehen portfoliostrategische Abverkäufe: -13 Wohneinheiten

### **Operative Bestandskennzahlen**

Nassauische Heimstätte	Sep. 23	Sep. 24	Veränderung %
Leerstand	2,5%	2,7%	0,2%
Fluktuation	4,6%	4,5%	-0,1%
Sollmiete	7,08 €	7,31 €	3,2%
Wohnstadt	Sep. 23	Sep. 24	Veränderung %
Leerstand	3,9%	3,7%	-0,2%
Fluktuation	5,6%	5,3%	-0,3%
Sollmiete	5,39€	5,51 €	2,3%
Konzern	Sep. 23	Sep. 24	Veränderung %
Leerstand	2,9%	2,9%	0,1%
Fluktuation	4,9%	4,7%	-0,2%
Sollmiete	6,62€	6,82 €	3,1%

Die Leerstandsquote im Konzern liegt auf Vorjahresquartal Niveau bei 2,9%. Durch fertiggestellte Modernisierungen und gezielte Maßnahmen ist mit einer Reduzierung des Leerstands in Zukunft zu rechnen. Die Fluktuationsquote ist gegenüber dem dritten Quartal 2023 um 0,17 Prozent-Punkte gesunken. Die durchschnittliche Sollmiete im Konzern steigt, neben den klassischen Mieterhöhungen aus §558 im Vergleich zum Vorjahreswert, insbesondere aufgrund von Neubauobjekten, höheren Mieten nach Mieterwechsel sowie Erhöhungen im Rahmen von Modernisierungen, um +3,1% und liegt zum Ende des 3. Quartals 2024 bei 6,82 EUR/m² (Vor-Quartal 6,82 EUR/m²).

### Investitionen

in TEUR

	Jan. 2023 -	Jan. 2024 -	
Nassauische Heimstätte	Sep. 2023	Sep. 2024	Veränderung %
Instandhaltung	40.973	36.900	-9,9%
Modernisierung	36.262	38.185	5,3%
	Jan. 2023 -	Jan. 2024 -	
Wohnstadt	Sep. 2023	Sep. 2024	Veränderung %
Instandhaltung	11.741	11.424	-2,7%
Modernisierung	6.228	10.698	71,8%
	Jan. 2023 -	Jan. 2024 -	
Konzern	Sep. 2023	Sep. 2024	Veränderung %
Instandhaltung	52.713	48.324	-8,3%
Modernisierung	42.491	48.883	15,0%

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum sinken die Ausgaben für Instandhaltung um -8,3%. Während die laufenden Instandhaltungen aufgrund von Inflation ansteigen, sinken die modernisierungsbedingten Instandhaltungen aufgrund von Änderungen von Aktivierungsansätzen und führen zu mehr Aktivierungen. Im Gegensatz steigen die Modernisierungsinvestitionen im gleichen Zeitabschnitt um 15,0%. Steigende Investitionen in den Klimaschutz sowie Änderungen in den Aktivierungsansätzen sind hierfür verantwortlich.

### Neubau – Immobilienvertrieb

Nassauische Heimstätte und Wohnstadt planen und bauen seit über 100 Jahren mit präzisem 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			
Nassauische Heimstätte	Sep. 23	Sep. 24	Jan. 2023 - Sep. 2023	Jan. 2024 - Sep. 2024		
Wohneinheiten (Anzahl)	1.513	1.087	294	702		
Wohnstadt	Sep. 23	Sep. 24	Jan. 2023 - Sep. 2023	Jan. 2024 - Sep. 2024		
Wohneinheiten (Anzahl)	-	-	59	-		
Baumaßnahmen Umlaufvermögen	im Bau		Fertiggestellt		Übergeben	
Nassauische Heimstätte	Sep. 23	Sep. 24	Jan. 2023 - Sep. 2023	Jan. 2024 - Sep. 2024	Jan. 2023 - Sep. 2023	Jan. 2024 - Sep. 2024
Wohneinheiten (Anzahl)	467	342	-	-	-	-
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	1	1	-	-	-	-
Umsatzerlöse Umlaufvermögen			Jan. 2023 - Sep. 2023	Jan. 2024 - Sep. 2024	Veränderung %	

Insgesamt werden bei der NHW im Bereich Neubau in 12 Projekten 1.429 Wohnungen (WE) gebaut. In Frankfurt sind 719 frei finanzierte und 462 geförderte WE (Bergen-Enkheim, Schönhofviertel C1, D1 & D2, D2, E1, F1, F2 und G) im Bau.

In Wiesbaden (Elisabethentor A & B) werden 190 freie WE und 58 geförderte WE gebaut. Im Jahr 2024 werden keine Umsätze für das Umlaufvermögen erzielt. Erst mit dem Abverkauf von Wohneinheiten im Schönhofviertel werden ab 2025 Umsätze erfolgen.

## 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, Kommunalen Wärmepumpen sowie Beratungs- und Steuerungsleistungen bei der Durchführung wettbewerblicher Dialoge.

## AUFTRAGSBESTAND (zum Stichtag)

	30.09.2022	30.09.2023	31.12.2024	31.03.2024	30.06.2024	30.09.2024	31.12.2024
Städtebauliche Sanierungsmaßn.	47	43	49	46	48	49	
Städtebaul. Entwicklungssmaßnahmen	28	16	15	14	15	15	
Soziale Stadt / Sozialer Zusammenhalt	12	11	11	10	10	11	
Stadtumbau / Wachtum und Nachhaltige Erneuerung	34	28	28	28	28	28	
Aktive Kernbereiche / Lebendige Zentren	23	22	25	22	22	25	
Klimaschutz und Energie	2	3	4	3	3	4	
sonst. Städtebaul. Leistg. u. Consulting	53	71	51	42	46	51	
Aufträge insgesamt	199	194	183	165	172	183	

Die Projekte in den Städtebauförderprogrammen "Lebendige Zentren", "Sozialer Zusammenhalt" sowie "Wachstum und nachhaltige Erneuerung" sind weiterhin leistungsstarke Kernaufgaben. Neu hinzu gekommen sind Leistungen in der Kommunalen Wärmeplanung. Die Akquise in allen Bereichen läuft erfolgreich, der Auftragsbestand ist stabil. Die Umsätze konnten gegenüber dem Vorjahreszeitraum gesteigert werden.

## 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)\*

	Sep. 23	Sep. 24	Veränderung %
Medien-Energie-Technik	18.256	18.537	1,5%
- davon Multimedia	7.953	6.747	-15,2%
- davon Wärme	5.081	5.717	12,5%
- davon Abrechnung/Gerätedienste	4.077	4.830	18,5%
- davon Photovoltaik	303	99	-67,5%
- davon Rauchwarnmelder	835	1.107	32,6%
- davon Sonstiges	8	36	363,6%

<sup>\*</sup>Unkonsolidiert

Die Umsatzerlöse der MET sind im Vergleich zum Vorjahresquartal um 1,5% (280 TEUR) gestiegen.

Die Neuausrichtung des Geschäftsfeld Multimedia führt zu geplanten Umsatzrückgängen. Im Messdienst, sowie im Bereich Rauchmelder wurden die Geschäftsfelder weiter ausgebaut. Im Bereich Photovoltaik wurden im Jahr 2023 periodenfremde Einspeisevergütungen seitens der Netzbetreibers gezahlt.

## 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.

Mitarbeiter:innen nach MAK*	Sep. 23	% Anteil	Sep. 24	Anteil %	Veränderung %
Konzern	831		844		1,6%
Frauen	374	45%	368	44%	-1,6%
Tätig für Wohnstadt	218	26%	225	27%	3,3%
Auszubildende	24	3%	26	3%	8,3%
Teilzeitangestellte	146	18%	153	18%	4,8%
Mitarbeiter:innen nach Köpfen*	Sep. 23	% Anteil	Sep. 24	Anteil %	Veränderung %

Mitarbeiter:innen nach Köpfen*	Sep. 23	% Anteil	Sep. 24	Anteil %	Veränderung %
Konzern	884		904		2,3%
Frauen	420	48%	421	47%	0,2%
Tätig für Wohnstadt	235	27%	243	27%	3,4%
Auszubildende	24	3%	26	3%	8,3%
Teilzeitangestellte	199	23%	213	24%	7,0%

<sup>\*</sup> ohne Auszubildende

Der konzernweite Personalaufbau von 13 MAK gegenüber Vorjahr ist v.a. auf den Ausbau des neuen Handwerker-Service zurückzuführen, der sich weiter in der Aufbauphase befindet.

QUARTALSBERICHT 3 // 2024

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

				Abweichung
		Jan. 2023 -	Jan. 2024 -	
TEUR		Sep. 2023	Sep. 2024	IST/Vorjahr
I. ERTR	ÄGE			
1.	Hausbewirtschaftung			
a)	(Sollmieten - brutto)	181.744 €	189.069€	7.325€
b)	(abzüglich Erlösschmälerungen)	- 6.102 €	- 6.514€ -	412€
=	Sollmieten - netto	175.642 €	182.555 €	6.913 €
c)	Gebühren und Umlagen	66.410 €	78.058 €	11.647€
d)	Zuschüsse und Beihilfen	274 €	626€	353€
2.	Verkauf von Grundstücken	1€	649€	647 €
3.	Betreuungstätigkeit	21.891 €	25.165 €	3.274€
4.	Andere Lieferungen und Leistungen	1.241 €	722€	519€
5.	Aktivierte Eigenleistungen	8.834 €	9.624 €	790€
6.	Sonstige betriebliche Erträge	2.484 €	2.761€	277€
Umsatz	erlöse und Erträge - insgesamt	276.778 €	300.160 €	23.382 €
II.	AUFWENDUNGEN			
1.	Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	108.609 €	116.868€	8.260€
a)	Betriebskosten, Grundsteuern	67.390 €	79.380 €	11.989€
	aa) Umlagefähige Betriebskosten	66.219 €	78.013 €	11.795€
	ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	1.172 €	1.366 €	195€
b)	Instandhaltungskosten	38.344 €	33.515 €	4.829€
c)	Andere Hausbewirtschaftungskosten	2.875 €	3.974 €	1.099€
2.	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	288 €	420€	132€
3.	Aufwendungen für andere LuL	237 €	399€	162€
4.	Personalaufwand	56.592 €	59.940 €	3.348€
5.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	18.823 €	19.415€	592€
Aufwer	ndungen - insgesamt	184.548 €	197.042 €	12.494 €
EBITDA		92.231 €	103.118 €	10.888 €
	Abschreibungen	50.463 €	52.967€	2.504€
	Finanzergebnis	14.663 €	15.633 €	970€
III.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	27.105 €	34.518 €	7.413 €
1.	Steuern	- 625€	397 €	1.021€
IV.	Betriebsergebnis	27.730€	34.121 €	6.392 €
1.	Ergebnisübertrag	- €	- €	- €
V.	Bilanzgewinn	27.730 €	34.121 €	6.392 €

### Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Das Betriebsergebnis nach dem 3. Quartal 2024 liegt mit 34,1 Mio. EUR rund 6,4 Mio. EUR über dem Vorjahr.

Die Sollmieten sind aufgrund von Neubauprojekten, Mieterhöhungen gemäß den §§ 557-559 des BGB sowie Anpassungen durch Mieterwechsel um 7,3 Mio. Euro gestiegen. Gleichzeitig haben sich die Erlösschmälerungen um 0,4 Mio. Euro erhöht. Die Instandhaltungskosten liegen 4,8 Mio. Euro unter dem Vorjahresniveau, was insbesondere auf eine höhere Aktivierungsquote für Modernisierungsinvestitionen zurückzuführen ist.

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist der Personalaufwand um 3,4 Mio. Euro gestiegen. Dieser Anstieg ist auf Tariferhöhungen, Lohndrift sowie eine Erhöhung der Mitarbeiterkapazität um 14 Mitarbeiter, insbesondere im Bereich Handwerker-Service, zurückzuführen.

Zudem führen die Neubau- und Modernisierungsinvestitionen zu einem Anstieg der Abschreibungen um 2,5 Mio. Euro, was wiederum bedingt, dass auch die Zinsen um 3,4 Mio. Euro steigen. Der Anstieg der Zinsen wird jedoch durch die Aktivierung von Bauzinsen in Höhe von 2,3 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr teilweise kompensiert.

QUARTALSBERICHT 3 // 2024

# Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung der Wohnstadt (inkl. MET)

			_	Abweichung
		Jan. 2023 -	Jan. 2024 -	
TEUR		Sep. 2023	Sep. 2024	IST/Vorjahr
I. ERTR				
1.	Hausbewirtschaftung			
a)	(Sollmieten - brutto)	50.549	52.544	1.995
b)	(abzüglich Erlösschmälerungen)	- 2.125	- 2.211 -	87
	Sollmieten - netto	48.425	50.333	1.908
c)	Gebühren und Umlagen	19.940	20.597	658
d)	Zuschüsse und Beihilfen	37	67	30
2.	Verkauf von Grundstücken	2.121	459 -	1.662
3.	Betreuungstätigkeit	4.321	1.960 -	2.361
4.	Andere Lieferungen und Leistungen	67	67	1
5.	Aktivierte Eigenleistungen	1.609	1.128 -	481
6.	Sonstige betriebliche Erträge	318	673	355
Umsat	zerlöse und Erträge - insgesamt	76.836	75.285 -	1.551
II.	AUFWENDUNGEN			
1.	Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	31.688	31.213 -	475
a)	Betriebskosten, Grundsteuern	20.113	20.847	734
	aa) Umlagefähige Betriebskosten	19.940	20.596	656
	ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	173	251	77
b)	Instandhaltungskosten	11.384	10.175 -	1.210
c)	Andere Hausbewirtschaftungskosten	190	191	1
2.	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	843	61 -	782
3.	Aufwendungen für andere LuL	159	106 -	53
4.	Personalaufwand	141	163	22
5.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	20.165	20.687	522
Aufwe	ndungen - insgesamt	52.995	52.230 -	765
EBITD/	1	23.841	23.055 -	786
	Abschreibungen	14.728	15.485	757
	Finanzergebnis	- 967	- 738	229
III.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	10.081	8.309 -	1.772
1.	Steuern	421	405 -	17
IV.	Betriebsergebnis	9.660	7.904 -	1.756
1.	Ergebnisübertrag	-	-	-
v.	Bilanzgewinn	9.660	7.904 -	1.756
			_	

### Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Die Sollmieten sind aufgrund Neubauprojekten, Mieterhöhungen gemäß den §§ 557-559 des BGB sowie Anpassungen durch Mieterwechsel um 2,0 Mio. Euro gestiegen. Die Erlösschmälerungen sind unverändert zum Vorjahr. Die Umsätze aus Betreuungstätigkeiten haben sich im Wesentlichen auf Grund einer Umstellung des Verrechnungsschemas von Dienstleistungen an die MET um 2,4 Mio. EUR reduziert. Der Umsatz aus dem Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken ist um 1,7 Mio. € geringer ausgefallen als im letzten Jahr.

Die Instandhaltungskosten liegen 1,2 Mio. Euro unter dem Vorjahresniveau, was insbesondere auf eine höhere Aktivierungsquote für Modernisierungsinvestitionen sowie geringere Planinstandhaltungen zurückzuführen ist.

## Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns

				Abweichung
		Jan. 2023 -	Jan. 2024 -	
TEUR		Sep. 2023	Sep. 2024	IST/Vorjahr
I. ERTR	ÄGE			
1.	Hausbewirtschaftung			
a)	(Sollmieten - brutto)	232.288	241.233	8.945
b)	(abzüglich Erlösschmälerungen)	- 8.226	- 8.725 -	499
=	Sollmieten - netto	224.062	232.508	8.446
c)	Gebühren und Umlagen	70.279	82.755	12.476
d)	Zuschüsse und Beihilfen	311	694	383
2.	Verkauf von Grundstücken	2.122	1.108 -	1.015
3.	Betreuungstätigkeit	5.039	5.054	15
4.	Andere Lieferungen und Leistungen	18.384	18.894	510
5.	Aktivierte Eigenleistungen	10.442	10.752	309
6.	Sonstige betriebliche Erträge	2.900	3.442	542
Umsat	zerlöse und Erträge - insgesamt	333.540	355.206	21.667
II.	AUFWENDUNGEN			
1.	Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	124.203	132.181	7.978
a)	Betriebskosten, Grundsteuern	71.433	84.327	12.894
	aa) Umlagefähige Betriebskosten	70.088	82.710	12.622
	ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	1.345	1.617	272
b)	Instandhaltungskosten	49.728	43.689 -	6.038
c)	Andere Hausbewirtschaftungskosten	3.043	4.165	1.122
2.	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.190	481 -	709
3.	Aufwendungen für andere LuL	7.900	6.497 -	1.403
4.	Personalaufwand	56.733	60.103	3.370
5.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	20.124	20.500	376
Aufwei	ndungen - insgesamt	210.150	219.762	9.612
EBITDA	1	123.390	135.444	12.055
	Abschreibungen	66.890	70.330	3.440
	Finanzergebnis	16.973	18.272	1.299
III.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	39.526	46.843	7.316
1.	Steuern	- 205	801	1.006
IV.	Betriebsergebnis	39.732	46.041	6.310
1.	Ergebnisübertrag		-	-
V.	Bilanzgewinn	39.732	46.041	6.310

### Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Das Betriebsergebnis nach dem 3. Quartal 2024 liegt mit 46,0 Mio. EUR rund 6,3 Mio. EUR über dem Vorjahr.

Die Sollmieten sind aufgrund von Neubauprojekten, Mieterhöhungen gemäß den §§ 557-559 des BGB sowie Anpassungen durch Mieterwechsel um 8,9 Mio. Euro gestiegen. Gleichzeitig haben sich die Erlösschmälerungen um 0,5 Mio. Euro erhöht. Die Instandhaltungskosten liegen 6,0 Mio. Euro unter dem Vorjahresniveau, was insbesondere auf eine höhere Aktivierungsquote für Modernisierungsinvestitionen zurückzuführen ist.

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist der Personalaufwand um 3,4 Mio. Euro gestiegen. Dieser Anstieg ist auf Tariferhöhungen, Lohndrift sowie eine Erhöhung der Mitarbeiterkapazität um 14 Mitarbeiter, insbesondere im Bereich Handwerker-Service, zurückzuführen. Zudem führen die Neubauund Modernisierungsinvestitionen zu einem Anstieg der Abschreibungen um 3,4 Mio. Euro, was wiederum bedingt, dass auch die Zinsen um 3,7 Millionen Euro steigen. Der Anstieg der Zinsen wird jedoch durch die Aktivierung von Bauzinsen in Höhe von 2,3 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr teilweise kompensiert.

# 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.

			Abweichung
	Jan. 2023 -	Jan. 2024 -	
TEUR	Sep. 2023	Sep. 2024	IST / Vorjahr
I. ERTRÄGE			
Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt	26	16	-10
II. AUFWENDUNGEN			
Aufwendungen - insgesamt	8	2	-6
EBITDA	18	14	-4
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	18	14	-4
1. Steuern	0	0	0
IV. Betriebsergebnis	18	14	-4
1. Ergebnisübertrag			
V. Bilanzgewinn	18	14	-4

## Machbarkeitsstudien (zum Stichtag)

	30.06.2022	30.06.2023	31.03.2024	30.06.2024	30.09.2024	31.12.2024
Anzahl Anfragen	108	108	108	108	108	
Anzahl in Arbeit befindlicher Machbarkeitsstudien	11	2	2	2	2	
Anzahl abgeschlossener Machbarkeitsstudien	43	50	50	50	50	
Flächengröße der in Arbeit befindlichen Machbarkeitsstudien (in ha)	218	36	36	36	36	
Flächengröße abgeschlossener Machbarkeitsstudien (in ha)	323	484	484	484	484	

Gegenüber dem Vorjahresstand gab es keine Veränderungen. Bislang wurden 50 Studien fertiggestellt, die ein Flächenpotenzial von annähernd 500 ha für ca. 16.500 Wohneinheiten zum Gegenstand haben. 2 Studien sind noch in Bearbeitung.



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 Wohnungsbaugesellschaft 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