



Foto: Andreas Fischer

Q4

Quartalsbericht 4 | 2024



Unternehmensgruppe
**Nassauische Heimstätte
Wohnstadt**

Immobilienbewirtschaftung

Mit rd. 61.000 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 4 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. 23	Dez. 24	Veränderung %
Wohneinheiten Anzahl	44.548	45.471	2,1%
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	208	209	0,5%
Wohnstadt	Dez. 23	Dez. 24	Veränderung %
Wohneinheiten Anzahl	15.781	15.771	-0,1%
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	70	70	0,0%
Konzern	Dez. 23	Dez. 24	Veränderung %
Wohneinheiten Anzahl	60.329	61.242	1,5%
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	278	279	0,4%

Die Anzahl der Wohneinheiten ist gegenüber dem vierten Quartal 2023 um insgesamt 913 Wohneinheiten gestiegen und gegenüber dem Vorquartal um 234 Wohneinheiten.

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

- Neubau: +893 Wohneinheiten
- Ankauf/Aufstockung / Trennung / Umwandlung / Sonstiges: +39 Wohneinheiten
- Dem gegenüber stehen portfoliostrategische Abverkäufe: -19 Wohneinheiten

Operative Bestandskennzahlen

Nassauische Heimstätte	Dez. 23	Dez. 24	Veränderung %
Leerstand	2,4%	2,8%	0,4%
Fluktuation	4,6%	4,5%	-0,1%
Sollmiete	7,14 €	7,34 €	2,8%
Wohnstadt	Dez. 23	Dez. 24	Veränderung %
Leerstand	3,9%	3,7%	-0,2%
Fluktuation	5,6%	5,0%	-0,5%
Sollmiete	5,41 €	5,49 €	1,5%
Konzern	Dez. 23	Dez. 24	Veränderung %
Leerstand	2,8%	3,0%	0,2%
Fluktuation	4,9%	4,6%	-0,2%
Sollmiete	6,67 €	6,84 €	2,5%

Die Leerstandsquote im Konzern ist zum Vorjahreswert um 0,2 Prozent-Punkte auf 3,0% gestiegen. Durch fertiggestellte Modernisierungen und gezielte Maßnahmen ist mit einer Reduzierung des Leerstands in Zukunft zu rechnen. Die Fluktuationsquote ist gegenüber dem vierten Quartal 2023 um 0,2 Prozent-Punkte gefallen. Die durchschnittliche Sollmiete im Konzern steigt im Vergleich zum Vorjahreswert um +2,5%. Diese Erhöhung resultiert nicht nur aus den klassischen Mieterhöhungen gemäß § 558, sondern auch aus Neubauobjekten, höheren Mieten nach Mieterwechsel sowie aus Erhöhungen im Rahmen von Modernisierungen. Zum Ende des 4. Quartals 2024 liegt die Sollmiete bei 6,84 EUR/m² (im Vorquartal 6,82 EUR/m²).

Investitionen

in TEUR

Nassauische Heimstätte	Jan. 2023 - Dez. 2023	Jan. 2024 - Dez. 2024	Veränderung %
Instandhaltung	61.257	59.113	-3,5%
Modernisierung	59.979	62.211	3,7%
Wohnstadt	Jan. 2023 - Dez. 2023	Jan. 2024 - Dez. 2024	Veränderung %
Instandhaltung	18.766	19.174	2,2%
Modernisierung	13.394	14.369	7,3%
Konzern	Jan. 2023 - Dez. 2023	Jan. 2024 - Dez. 2024	Veränderung %
Instandhaltung	80.023	78.287	-2,2%
Modernisierung	73.373	76.581	4,4%

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum sinken die Ausgaben für Instandhaltung um -2,2%. 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 4,4%. 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 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. 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. Durchschnittlich 150 Mio. EUR investiert die Unternehmensgruppe im Schnitt jährlich in den Wohnungsneubau.

Baumaßnahmen Anlagevermögen	im Bau		Fertiggestellt			
	Dez. 23	Dez. 24	Jan. 2023 - Dez. 2023	Jan. 2024 - Dez. 2024		
Nassauische Heimstätte						
Wohneinheiten (Anzahl)	1.553	944	497	845		
Wohnstadt						
Wohneinheiten (Anzahl)	-	-	59	-		
Baumaßnahmen Umlaufvermögen	im Bau		Fertiggestellt		Übergeben	
	Dez. 23	Dez. 24	Jan. 2023 - Dez. 2023	Jan. 2024 - Dez. 2024	Jan. 2023 - Dez. 2023	Jan. 2024 - Dez. 2024
Nassauische Heimstätte						
Wohneinheiten (Anzahl)	224	342	-	-	-	-
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	1	1	-	-	-	-
Umsatzerlöse Umlaufvermögen			Jan. 2023 - Dez. 2023	Jan. 2024 - Dez. 2024	Veränderung %	
Umsatzerlöse aus Neubaumaßnahmen (TEUR)			-	-		

Insgesamt werden bei der NHW im Bereich Neubau in 11 Projekten 1.286 Wohnungen gebaut.

In Frankfurt sind 722 frei finanzierte und 449 geförderte Wohnungen (Bergen-Enkheim, Schönhofviertel) im Bau.

In Wiesbaden (Elisabethentor) werden 190 freie Wohnungen und 58 geförderte Wohnungen gebaut.

Im Jahr 2024 wurden 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 sowie Beratungs- und Steuerungsleistungen bei der Durchführung wettbewerblicher Dialoge.

AUFTRAGSBESTAND (zum Stichtag)

	zum 31.12.2022	zum 31.12.2023	zum 31.12.2024	zum 31.03.2024	zum 30.06.2024	zum 30.09.2024	zum 31.12.2024
Städtebauliche Sanierungsmaßn.	48	46	49	46	48	49	49
Städtebaul. Entwicklungsmaßnahmen	28	22	15	14	15	15	15
Soziale Stadt / Sozialer Zusammenhalt	12	11	11	10	10	11	11
Stadtumbau / Wachstum und Nachhaltige Erneuerung	33	30	28	28	28	28	28
Aktive Kernbereiche / Lebendige Zentren	24	23	25	22	22	25	25
Klimaschutz und Energie	3	5	7	3	3	4	7
sonst. Städtebaul. Leistg. u. Consulting	76	82	58	42	46	51	58
Aufträge insgesamt	224	219	193	165	172	183	193

AUFTRAGSBESTAND - UMSÄTZE AUS HONORAREN (in TEUR)

	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	Q 1 2024	Q 2 2024	Q 3 2024	Q 4 2024
Städtebauliche Sanierungsmaßn.	1.427	1.431	1.253	340	286	305	323
Städtebaul. Entwicklungsmaßnahmen	922	684	829	131	156	315	227
Soziale Stadt / Sozialer Zusammenhalt	617	628	613	165	148	160	140
Stadtumbau / Wachstum und Nachhaltige Erneuerung	1.200	1.252	1.332	354	354	329	296
Aktive Kernbereiche / Lebendige Zentren	1.013	1.055	1.255	345	298	318	293
Klimaschutz und Energie	51	66	140	26	73	17	24
sonst. Städtebaul. Leistg. u. Consulting	897	985	1.045	218	137	201	489
Aufträge insgesamt	6.127	6.102	6.467	1.580	1.451	1.644	1.793

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 ist 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 Multimediansversorgung, 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. 23	Dez. 24	Veränderung %
Medien-Energie-Technik	24.002	22.824	-4,9%
- davon Multimedia	10.639	8.271	-22,3%
- davon Wärme	6.902	6.927	0,4%
- davon Abrechnung/Gerätedienste	4.937	5.702	15,5%
- davon Photovoltaik	341	138	-59,6%
- davon Rauchwarnmelder	1.166	1.740	49,2%
- davon Sonstiges	16	46	182,7%

*Unkonsolidiert

Die Umsatzerlöse der MET sind im Vergleich zum Vorjahr um 4,9% (1.178 TEUR) gefallen. Die Neuausrichtung des Geschäftsfelds Multimedia führt zu geplanten Umsatzrückgängen in Höhe von 2.368 TEUR. Teil dieses Rückgangs wurde durch den weiteren Ausbau der Geschäftsfelder Messdienst (+765 TEUR) und Rauchmelder (+574 TEUR) aufgefangen. Im Bereich Photovoltaik wurden in 2023 periodenfremde Einspeisevergütungen seitens des Netzbetreibers gezahlt. 2024 befindet sich wieder auf normalisiertem Niveau.

Personal

Mit der aktuell in Entwicklung befindlichen Personalstrategie möchten wir unter den ökonomischen Rahmenbedingungen Talente gewinnen, entwickeln und binden – und so langfristig erfolgreich und wettbewerbsfähig bleiben.

Mitarbeiter:innen nach MAK*	Dez. 23	% Anteil	Dez. 24	Anteil %	Veränderung %
Konzern	837		836		-0,1%
Frauen	372	44%	360	43%	-3,2%
Tätig für Wohnstadt	222	27%	216	26%	-2,5%
Auszubildende	25	3%	26	3%	4,0%
Teilzeitangestellte	147	18%	152	18%	3,3%

Mitarbeiter:innen nach Köpfen*	Dez. 23	% Anteil	Dez. 24	Anteil %	Veränderung %
Konzern	890		891		0,1%
Frauen	420	47%	408	46%	-2,9%
Tätig für Wohnstadt	240	27%	235	26%	-2,1%
Auszubildende	25	3%	26	3%	4,0%
Teilzeitangestellte	200	22%	207	23%	3,5%

* ohne Auszubildende

Der Personalbestand liegt auf dem Niveau des Vorjahres.

Es besteht weiterhin ein Mehrbedarf an neuen Mitarbeitern im Handwerker-Service.

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

TEUR	Jan. 2023 - Dez. 2023	Jan. 2024 - Dez. 2024	Abweichung
			IST/Vorjahr
I. ERTRÄGE			
1. Hausbewirtschaftung			
a) (Sollmieten - brutto)	243.021 €	254.126 €	11.105 €
b) (abzüglich Erlösschmälerungen)	- 8.055 €	- 8.733 €	- 678 €
= Sollmieten - netto	234.965 €	245.393 €	10.427 €
c) Gebühren und Umlagen	101.109 €	117.613 €	16.505 €
d) Zuschüsse und Beihilfen	397 €	955 €	558 €
2. Verkauf von Grundstücken	293 €	652 €	359 €
3. Betreuungstätigkeit	29.978 €	36.616 €	6.638 €
4. Andere Lieferungen und Leistungen	1.653 €	1.703 €	50 €
5. Aktivierte Eigenleistungen	11.072 €	11.048 €	- 24 €
6. Sonstige betriebliche Erträge	3.704 €	10.538 €	6.834 €
Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt	383.171 €	424.519 €	41.348 €
II. AUFWENDUNGEN			
1. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	166.713 €	181.495 €	14.783 €
a) Betriebskosten, Grundsteuern	105.537 €	122.002 €	16.465 €
aa) Umlagefähige Betriebskosten	102.120 €	118.996 €	16.876 €
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	3.417 €	3.006 €	- 411 €
b) Instandhaltungskosten	57.450 €	54.319 €	- 3.132 €
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	3.725 €	5.174 €	1.449 €
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	749 €	- 455 €	- 1.205 €
3. Aufwendungen für andere LuL	434 €	529 €	95 €
4. Personalaufwand	75.685 €	84.495 €	8.810 €
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	28.230 €	31.549 €	3.319 €
Aufwendungen - insgesamt	271.811 €	297.613 €	25.802 €
EBITDA	111.360 €	126.906 €	15.546 €
Abschreibungen	83.000 €	74.778 €	- 8.222 €
Finanzergebnis	19.174 €	23.267 €	4.093 €
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	9.187 €	28.860 €	19.674 €
1. Steuern	- 53 €	192 €	245 €
IV. Betriebsergebnis	9.240 €	28.669 €	19.429 €
1. Ergebnisübertrag	- €	- €	- €
V. Bilanzgewinn	9.240 €	28.669 €	19.429 €

Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Das Betriebsergebnis nach dem 4. Quartal 2024 liegt mit 28,7 Mio. EUR rund 19,4 Mio. EUR über dem Vorjahr.

Die Umsatzerlöse liegen mit 424,5 Mio. EUR rund 41,3 Mio. EUR über dem Vorjahr. Davon entfallen 11,1 Mio. EUR auf Sollmieten aufgrund Neubauprojekten, Mieterhöhungen nach BGB §557 - §559 und Erhöhungen aufgrund Mieterwechseln sowie 0,7 Mio. EUR aufgrund gestiegener Erlösschmälerungen.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge liegen mit 10,5 Mio. EUR rund 6,8 Mio. EUR über dem Vorjahr – dies ist vor allem bedingt durch die Auflösung sonstiger Rückstellungen, vor allem für CO₂-Abgaben und den hydraulischen Abgleich.

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist der Personalaufwand um 8,8 Mio. EUR gestiegen. Bei relativ gleichbleibender MAK-Anzahl ist der Anstieg, neben üblichen Tarifierhöhungen, insbesondere auf Sondereffekte in Höhe von 6,0 Mio. EUR zurückzuführen, u.a. für Rückstellungen für Mitarbeiter-Treue-Prämien sowie Inflationsausgleich für Mitarbeiter.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 31,5 Mio. EUR rund 3,3 Mio. EUR über dem Vorjahr. Die Steigerung resultiert hauptsächlich aus Kostensteigerungen im Zusammenhang mit Umbauten von Geschäftsgebäuden.

Ebenso hat sich das Finanzergebnis um 4,1 Mio. Euro verschlechtert. Der Anstieg der Zinsen wird nicht durch die Aktivierung von Bauzinsen in Höhe von 3,1 Mio. Euro kompensiert, da diese auf Vorjahresniveau verbleiben.

Die Abschreibungen sind bedingt durch eine hohe Sonderabschreibung im Vorjahr um 8,2 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahr reduziert.

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

TEUR	Jan. 2023 - Dez. 2023	Jan. 2024 - Dez. 2024	Abweichung
			IST/Vorjahr
I. ERTRÄGE			
1. Hausbewirtschaftung			
a) (Sollmieten - brutto)	67.693	70.752	3.059
b) (abzüglich Erlösschmälerungen)	- 2.861	- 2.877	17
= Sollmieten - netto	64.833	67.874	3.042
c) Gebühren und Umlagen	31.591	34.074	2.483
d) Zuschüsse und Beihilfen	53	90	37
2. Verkauf von Grundstücken	2.422	1.369	- 1.053
3. Betreuungstätigkeit	5.699	2.704	- 2.995
4. Andere Lieferungen und Leistungen	74	89	16
5. Aktivierte Eigenleistungen	2.026	1.456	- 570
6. Sonstige betriebliche Erträge	615	1.610	996
Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt	107.311	109.267	1.956
II. AUFWENDUNGEN			
1. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	51.066	52.792	1.726
a) Betriebskosten, Grundsteuern	32.748	34.999	2.251
aa) Umlagefähige Betriebskosten	31.790	34.337	2.547
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	958	662	- 296
b) Instandhaltungskosten	18.068	17.560	- 507
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	251	232	- 18
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	874	367	- 507
3. Aufwendungen für andere LuL	220	133	- 87
4. Personalaufwand	444	178	- 265
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	27.793	30.412	2.619
Aufwendungen - insgesamt	80.396	83.882	3.485
EBITDA	26.915	25.386	- 1.529
Abschreibungen	21.162	21.181	19
Finanzergebnis	167	1.243	1.076
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	5.586	2.962	- 2.624
1. Steuern	262	- 202	- 463
IV. Betriebsergebnis	5.325	3.164	- 2.161
1. Ergebnisübertrag	-	-	-
V. Bilanzgewinn	5.325	3.164	- 2.161

Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Das Betriebsergebnis ist um 2,2 Mio. EUR auf 3,2 Mio. EUR gesunken.

Die Umsatzerlöse liegen rund 2,0 Mio. EUR über dem Vorjahr. Der Anstieg beruht vor allem auf den gestiegenen Umsätzen aus der Hausbewirtschaftung. Diese sind um 5,5 Mio. EUR gestiegen, davon entfallen 3,0 Mio. EUR auf Mieten und 2,5 Mio. EUR auf Umlagen von Betriebs- und Heizkosten. Gegenläufig wurden weniger Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken (-1,1 Mio. EUR) sowie geringere Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit (-3,0 Mio. €) erzielt.

Die geringeren Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit liegen an dem Wegfall der Geschäftsbesorgungsverrechnung an die MET Medien-Energie-Technik GmbH.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 30,4 Mio. EUR rd. 2,6 Mio. EUR über dem Vorjahr. Der Grund sind gestiegene Kosten für Geschäftsbesorgungen von der Nassauischen Heimstätte.

Das Finanzergebnis hat sich um 1,1 Mio. EUR auf 1,2 Mio. EUR erhöht. Dies ist zugleich bedingt durch einen Anstieg der Zinszahlungen um 0,8 Mio. EUR sowie um 0,5 Mio. EUR geringere Erträge aus Beteiligungen.

Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns

TEUR			Abweichung	
	Jan. 2023 - Dez. 2023	Jan. 2024 - Dez. 2024	IST/Vorjahr	
I. ERTRÄGE				
1. Hausbewirtschaftung				
a) (Sollmieten - brutto)	310.707	323.806		13.099
b) (abzüglich Erlösschmälerungen)	- 10.916	- 11.611	-	695
= Sollmieten - netto	299.791	312.195		12.405
c) Gebühren und Umlagen	111.609	133.404		21.795
d) Zuschüsse und Beihilfen	450	1.045		595
2. Verkauf von Grundstücken	2.715	2.021	-	694
3. Betreuungstätigkeit	6.724	7.091		367
4. Andere Lieferungen und Leistungen	25.250	22.656	-	2.595
5. Aktivierte Eigenleistungen	13.098	12.504	-	594
6. Sonstige betriebliche Erträge	4.370	12.236		7.866
Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt	464.008	503.153		39.145
II. AUFWENDUNGEN				
1. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	196.665	216.007		19.341
a) Betriebskosten, Grundsteuern	117.200	138.721		21.521
aa) Umlagefähige Betriebskosten	112.825	135.053		22.228
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	4.376	3.668	-	707
b) Instandhaltungskosten	75.518	71.879	-	3.639
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	3.947	5.407		1.460
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.637	85	-	1.722
3. Aufwendungen für andere LuL	10.912	8.978	-	1.934
4. Personalaufwand	76.128	84.673		8.545
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	30.147	33.209		3.062
Aufwendungen - insgesamt	315.490	342.782		27.292
EBITDA				
Abschreibungen	106.548	98.734	-	7.814
Finanzergebnis	22.445	26.958		4.513
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	19.526	34.680		15.154
1. Steuern	206	10	-	216
IV. Betriebsergebnis	19.319	34.690		15.370
1. Ergebnisübertrag	-	-		-
V. Bilanzgewinn	19.319	34.690		15.370

Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Das Betriebsergebnis nach dem 4. Quartal 2024 liegt mit 34,7 Mio. EUR rund 15,4 Mio. EUR über dem Vorjahr.

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftungen sind um 24,37 Mio. EUR auf 450,72 Mio. EUR gestiegen. Davon entfallen 13,10 Mio. EUR auf Sollmieten aufgrund Neubauprojekten, Mieterhöhungen nach BGB §557 - §559 und Erhöhungen aufgrund Mieterwechseln sowie 0,69 Mio. EUR aufgrund gestiegener Erlösschmälerungen.

Die Umsätze für Andere Lieferungen und Leistungen haben sich um 2,6 Mio. EUR auf 22,7 Mio. EUR reduziert – eine Hauptursache für diese Entwicklung liegt bei der MET und einem Umsatzrückgang im Bereich Multimedia in Höhe von 1,5 Mio. EUR bedingt durch Veränderungen aus dem Telekommunikationsgesetz.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind um 7,9 Mio. EUR gegenüber Vorjahr gestiegen. Hierfür sind insbesondere Rückstellungsauflösung für den hydraulischen Abgleich sowie für CO₂-Abgaben verantwortlich.

Die Instandhaltungskosten liegen 3,6 Mio. Euro unter dem Vorjahresniveau, was insbesondere auf Verschiebungen von Modernisierungsprojekten sowie auf eine höhere Aktivierungsquote für Modernisierungsinvestitionen zurückzuführen ist.

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist der Personalaufwand um 8,5 Mio. EUR gestiegen. Bei relativ gleichbleibender MAK-Anzahl ist der Anstieg, neben üblichen Tarifierhöhungen, insbesondere auf Sondereffekte in Höhe von 6,0 Mio. EUR zurückzuführen, u.a. für Rückstellungen für Mitarbeiter-Treue-Prämien sowie Inflationsausgleich für Mitarbeiter.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 33,2 Mio. EUR rund 3,1 Mio. EUR über dem Vorjahr. Die Steigerung resultiert hauptsächlich aus Kostensteigerungen im Zusammenhang mit Umbauten von Geschäftsgebäuden.

Die Abschreibungen sind aufgrund geringerer Sonderabschreibungen im Vergleich zum Vorjahr um 7,81 Mio. EUR gesunken. Das Finanzergebnis ist um 4,5 Mio. EUR auf 27,0 Mio. EUR aufgrund von Neuverschuldung gestiegen.

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. 2023 - Dez. 2023	Jan. 2024 - Dez. 2024	Abweichung
			IST / Vorjahr
I. ERTRÄGE			
Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt	10	4	-6
II. AUFWENDUNGEN			
Aufwendungen - insgesamt	20	17	-3
EBITDA	-10	-13	-3
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-10	-13	-3
1. Steuern	0	0	0
IV. Betriebsergebnis	-10	-13	-3
1. Ergebnisübertrag			
V. Bilanzgewinn	-10	-13	-2

Machbarkeitsstudien (zum Stichtag)

	zum 31.12.2022	zum 31.12.2023	zum 31.03.2024	zum 30.06.2024	zum 30.09.2024	zum 31.12.2024
Anzahl Anfragen	108	108	108	108	108	108
Anzahl in Arbeit befindlicher Machbarkeitsstudien	3	2	2	2	2	1
Anzahl abgeschlossener Machbarkeitsstudien	49	50	50	50	50	51
Flächengröße der in Arbeit befindlichen Machbarkeitsstudien (in ha)	38	36	36	36	36	11
Flächengröße abgeschlossener Machbarkeitsstudien (in ha)	482	484	484	484	484	509

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.



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 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