



Foto: Marc Strohfeldt

# Q1

Quartalsbericht 1 | 2025



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

<b>Nassauische Heimstätte</b>	<b>Mrz. 24</b>	<b>Mrz. 25</b>	<b>Veränderung %</b>
Wohneinheiten Anzahl	44.627	45.471	1,9%
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	206	209	1,5%
<b>Wohnstadt</b>	<b>Mrz. 24</b>	<b>Mrz. 25</b>	<b>Veränderung %</b>
Wohneinheiten Anzahl	15.780	15.770	-0,1%
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	70	70	0,0%
<b>Konzern</b>	<b>Mrz. 24</b>	<b>Mrz. 25</b>	<b>Veränderung %</b>
Wohneinheiten Anzahl	60.407	61.241	1,4%
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	276	279	1,1%

Die Anzahl der Wohneinheiten ist gegenüber dem ersten Quartal 2024 um insgesamt 834 Wohneinheiten gestiegen und gegenüber dem Vorquartal um 1 Wohneinheiten gesunken.

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

- Neubau: +845 Wohneinheiten
- Ankauf/Aufstockung / Trennung / Umwandlung / Sonstiges: +7 Wohneinheiten
- Dem gegenüber stehen portfoliostrategische Abverkäufe: -18 Wohneinheiten

**Operative Bestandskennzahlen**

<b>Nassauische Heimstätte</b>	<b>Mrz. 24</b>	<b>Mrz. 25</b>	<b>Veränderung %</b>
Leerstand	2,5%	2,8%	0,3%
Fluktuation	4,6%	4,5%	0,0%
Sollmiete	7,18 €	7,44 €	3,6%
<b>Wohnstadt</b>	<b>Mrz. 24</b>	<b>Mrz. 25</b>	<b>Veränderung %</b>
Leerstand	4,0%	3,9%	-0,2%
Fluktuation	5,5%	5,0%	-0,6%
Sollmiete	5,46 €	5,54 €	1,5%
<b>Konzern</b>	<b>Mrz. 24</b>	<b>Mrz. 25</b>	<b>Veränderung %</b>
Leerstand	2,9%	3,1%	0,2%
Fluktuation	4,8%	4,6%	-0,2%
Sollmiete	6,71 €	6,93 €	3,3%

Die Leerstandsquote im Konzern ist zum Vorjahreswert um 0,2 Prozent-Punkte auf 3,1% gestiegen. Der Grund liegt in einem Anstieg (+150 Einheiten) des entwicklungsbedingten Leerstand für Abrisse und Neubau.

Die Fluktuationsquote ist gegenüber dem ersten Quartal 2024 um 0,2 Prozent-Punkte gefallen.

Die durchschnittliche Sollmiete im Konzern ist im Vergleich zum Vorjahreswert um 3,3% auf 6,93 EUR/m<sup>2</sup> gestiegen. Diese Erhöhung resultiert, neben den klassischen Mieterhöhungen aus §558, insbesondere aus Neubauobjekten, höheren Mieten nach Mieterwechsel sowie Erhöhungen im Rahmen von Modernisierungen.

**Investitionen**

in TEUR

<b>Nassauische Heimstätte</b>	<b>Jan. 2024 - Mrz. 2024</b>	<b>Jan. 2025 - Mrz. 2025</b>	<b>Veränderung %</b>
Instandhaltung	9.761	11.568	18,5%
Modernisierung	5.288	4.148	-21,6%
<b>Wohnstadt</b>	<b>Jan. 2024 - Mrz. 2024</b>	<b>Jan. 2025 - Mrz. 2025</b>	<b>Veränderung %</b>
Instandhaltung	3.226	5.026	55,8%
Modernisierung	2.734	1.150	-58,0%
<b>Konzern</b>	<b>Jan. 2024 - Mrz. 2024</b>	<b>Jan. 2025 - Mrz. 2025</b>	<b>Veränderung %</b>
Instandhaltung	12.987	16.594	27,8%
Modernisierung	8.022	5.297	-34,0%

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum steigen die Ausgaben für Instandhaltung um 27,8%. Dies liegt insbesondere an höheren laufenden Instandhaltungen. Dagegen liegen die Modernisierungsinvestitionen aktuell 34,0% unter Vorjahr, das sich auf Grund von zeitlichen Verläufen von Projekten erklären lässt.

## 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			
	Mrz. 24	Mrz. 25	Jan. 2024 - Mrz. 2024	Jan. 2025 - Mrz. 2025		
<b>Nassauische Heimstätte</b>						
Wohneinheiten (Anzahl)	1.655	1.137	-	-		
<b>Wohnstadt</b>						
Wohneinheiten (Anzahl)	-	-	-	-		
<b>Baumaßnahmen Umlaufvermögen</b>	im Bau		Fertiggestellt		Übergeben	
	Mrz. 24	Mrz. 25	Jan. 2024 - Mrz. 2024	Jan. 2025 - Mrz. 2025	Jan. 2024 - Mrz. 2024	Jan. 2025 - Mrz. 2025
<b>Nassauische Heimstätte</b>						
Wohneinheiten (Anzahl)	224	342	-	-	-	-
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	1	1	-	-	-	-
<b>Umsatzerlöse Umlaufvermögen</b>			Jan. 2024 - Mrz. 2024	Jan. 2025 - Mrz. 2025	Veränderung %	
Umsatzerlöse aus Neubaumaßnahmen (TEUR)			-	-		

Insgesamt werden bei der NHW im Bereich Neubau in 13 Projekten 1.479 Wohnungen gebaut, davon 1.137 Wohnungen für die Vermietung (Anlagevermögen).

In Frankfurt sind 746 frei finanzierte und 474 geförderte Wohnungen (Bergen-Enkheim, Melibocusstraße 48, Schönhofviertel) im Bau.

In Wiesbaden (Elisabethentor A) werden 47 freie Wohnungen und 58 geförderte Wohnungen gebaut.

In Darmstadt (Ludwigshöhviertel) sind 28 freie und 126 geförderte Wohnungen im Bau.

Im ersten Quartal 2025 werden keine Umsätze für das Umlaufvermögen erzielt.

## 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 31.03.2025	zum 30.06.2025	zum 30.09.2025	zum 31.12.2025
Städtebauliche Sanierungsmaßn.	48	46	49	55			
Städtebaul. Entwicklungsmaßnahmen	28	22	15	9			
Soziale Stadt / Sozialer Zusammenhalt	12	11	11	11			
Stadtumbau / Wachstum und Nachhaltige Erneuerung	33	30	28	27			
Aktive Kernbereiche / Lebendige Zentren	24	23	25	25			
Klimaschutz und Energie	3	5	7	6			
sonst. Städtebaul. Leistg. u. Consulting	76	82	58	40			
<b>Aufträge insgesamt</b>	<b>224</b>	<b>219</b>	<b>193</b>	<b>173</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### AUFTRAGSBESTAND - UMSÄTZE AUS HONORAREN (in TEUR)

	Jan. 2022 - Mrz. 2022	Jan. 2023 - Mrz. 2023	Jan. 2024 - Mrz. 2024	Q 1 2025	Q 2 2025	Q 3 2025	Q 4 2025
Städtebauliche Sanierungsmaßn.	338	366	340	349			
Städtebaul. Entwicklungsmaßnahmen	148	175	131	229			
Soziale Stadt / Sozialer Zusammenhalt	149	177	165	149			
Stadtumbau / Wachstum und Nachhaltige Erneuerung	352	339	354	362			
Aktive Kernbereiche / Lebendige Zentren	262	294	345	363			
Klimaschutz und Energie	24	29	26	44			
sonst. Städtebaul. Leistg. u. Consulting	207	215	218	170			
<b>Aufträge insgesamt</b>	<b>1.479</b>	<b>1.594</b>	<b>1.580</b>	<b>1.665</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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 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)\*

	Mrz. 24	Mrz. 25	Abweichung	in %
<b>Medien-Energie-Technik</b>	<b>4.180</b>	<b>3.491</b>	<b>-690</b>	<b>-16,5%</b>
- davon Multimedia	2.684	1.431	-1.253	-46,7%
- davon Wärme	1.048	1.390	342	32,7%
- davon Abrechnung/Gerätedienste	134	237	103	76,8%
- davon Photovoltaik	12	25	13	105,0%
- davon Rauchwarnmelder	275	406	131	47,5%
- davon Sonstiges	28	2	-25	-91,5%

\*unkonsolidiert



Die Umsatzerlöse der MET sind im Vergleich zum Vorjahresquartal um 16,5% (690 TEUR) gefallen. Die Neuausrichtung des Geschäftsfeldes Multimedia führt zu geplanten Umsatzrückgängen in Höhe von 1.253 TEUR. Teil dieses Rückgangs wurde durch den weiteren Ausbau der Geschäftsfelder Messdienst (+103 TEUR) und Rauchmelder (+131 TEUR) aufgefangen. Die Endabrechnung für das Jahr 2024 im Bereich Contracting steht noch aus.

## 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*	Mrz. 24	% Anteil	Mrz. 25	Anteil %	Veränderung %
<b>Konzern</b>	<b>835</b>		<b>840</b>		<b>0,6%</b>
Frauen	373	45%	368	44%	-1,3%
Tätig für Wohnstadt	221	27%	221	26%	0,1%
Auszubildende	24	3%	23	3%	-4,2%
Teilzeitangestellte	154	18%	155	18%	0,7%

Mitarbeiter:innen nach Köpfen*	Mrz. 24	% Anteil	Mrz. 25	Anteil %	Veränderung %
<b>Konzern</b>	<b>890</b>		<b>892</b>		<b>0,2%</b>
Frauen	421	47%	415	47%	-1,4%
Tätig für Wohnstadt	239	27%	239	27%	0,0%
Auszubildende	24	3%	23	3%	-4,2%
Teilzeitangestellte	208	23%	207	23%	-0,5%

\* ohne Auszubildende

Der Personalbestand liegt 5 MAK über dem Vorjahr.  
Es besteht weiterhin ein Mehrbedarf an neuen Mitarbeitern im HWS.

## Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung der Nassauischen Heimstätte

TEUR	Jan. 2024 - Mrz. 2024	Jan. 2025 - Mrz. 2025	Abweichung
			IST/Vorjahr
<b>I. ERTRÄGE</b>			
1. Hausbewirtschaftung			
a) (Sollmieten - brutto)	62.116 €	66.240 €	4.125 €
b) (abzüglich Erlösschmälerungen)	- 2.003 €	- 2.618 €	- 615 €
= Sollmieten - netto	60.113 €	63.622 €	3.509 €
c) Gebühren und Umlagen	18.241 €	18.822 €	581 €
d) Zuschüsse und Beihilfen	155 €	331 €	176 €
2. Verkauf von Grundstücken	416 €	- €	- 416 €
3. Betreuungstätigkeit	8.095 €	8.668 €	572 €
4. Andere Lieferungen und Leistungen	283 €	442 €	159 €
5. Aktivierte Eigenleistungen	3.440 €	3.021 €	- 420 €
6. Sonstige betriebliche Erträge	774 €	1.133 €	359 €
<b>Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt</b>	<b>91.517 €</b>	<b>96.037 €</b>	<b>4.520 €</b>
<b>II. AUFWENDUNGEN</b>			
1. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	28.602 €	30.655 €	2.053 €
a) Betriebskosten, Grundsteuern	18.547 €	19.271 €	724 €
aa) Umlagefähige Betriebskosten	18.208 €	18.822 €	614 €
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	339 €	449 €	110 €
b) Instandhaltungskosten	8.797 €	10.171 €	1.374 €
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	1.259 €	1.213 €	- 46 €
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	54 €	77 €	23 €
3. Aufwendungen für andere LuL	118 €	171 €	53 €
4. Personalaufwand	19.652 €	20.466 €	814 €
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.113 €	6.917 €	805 €
<b>Aufwendungen - insgesamt</b>	<b>54.539 €</b>	<b>58.285 €</b>	<b>3.747 €</b>
<b>EBITDA</b>	<b>36.978 €</b>	<b>37.752 €</b>	<b>774 €</b>
Abschreibungen	17.035 €	18.836 €	1.801 €
Finanzergebnis	5.046 €	7.252 €	2.206 €
<b>III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>14.897 €</b>	<b>11.664 €</b>	<b>- 3.233 €</b>
1. Steuern	142 €	- 1.429 €	- 1.571 €
<b>IV. Betriebsergebnis</b>	<b>14.756 €</b>	<b>13.093 €</b>	<b>- 1.663 €</b>
1. Ergebnisübertrag	- €	- €	- €
<b>V. Bilanzgewinn</b>	<b>14.756 €</b>	<b>13.093 €</b>	<b>- 1.663 €</b>

### Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Das Betriebsergebnis nach dem 1. Quartal 2025 liegt mit 13,1 Mio. EUR rund 1,7 Mio. EUR unter dem Vorjahr.

Die Netto-Sollmieten sind um 3,5 Mio. EUR auf 63,6 Mio. EUR gestiegen. Davon entfallen 4,1 Mio. EUR auf gestiegene Brutto-Sollmieten infolge von Neubauprojekten, Mieterhöhungen gemäß §§ 557–559 BGB sowie Erhöhungen im Zusammenhang mit Mieterwechseln. Gegenläufig wirkten sich gestiegene Erlösschmälerungen in Höhe von 0,6 Mio. EUR aus.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Mio. EUR gestiegen. Wesentlicher Grund hierfür sind Erträge aus Teilschulderlassen in Höhe von 0,3 Mio. EUR.

Die Instandhaltungskosten lagen mit 10,2 Mio. EUR rund 1,4 Mio. EUR über dem Vorjahresniveau. Der Anstieg ist insbesondere auf höhere laufende Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 2,3 Mio. EUR zurückzuführen.

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist der Personalaufwand leicht um 0,8 Mio. EUR gestiegen. Dies ist auf Tarifierhöhungen sowie einen moderaten Anstieg der Mitarbeiter/-innen (MAK) gegenüber dem Vorjahresquartal zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen rund 0,8 Mio. EUR über dem Wert des Vorjahresquartals. Dies resultiert im Wesentlichen aus höheren Reise- und Kfz-Kosten sowie gestiegenen IT-Aufwendungen.

Die Abschreibungen liegen rund 1,8 Mio. EUR über dem Vorjahreswert. Der Anstieg resultiert größtenteils aus höheren Abschreibungen auf Wohnbauten infolge der Aktivierung von Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen.

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2,2 Mio. EUR verschlechtert – dies ist zum einen auf um 1,3 Mio. EUR geringere aktivierte Bauzinsen und zum anderen auf um 0,9 Mio. EUR niedrigere Zinserträge infolge der Verringerung von Geldanlagen zurückzuführen.

Die Steueraufwendungen haben sich aufgrund einer nachträglichen Steuererstattung für das Vorjahr um 1,57 Mio. EUR verringert.

## Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung der Wohnstadt

TEUR	Jan. 2024 - Mrz. 2024	Jan. 2025 - Mrz. 2025	Abweichung	
			IST/Vorjahr	
<b>I. ERTRÄGE</b>				
1. Hausbewirtschaftung				
a) (Sollmieten - brutto)	17.394	17.939		545
b) (abzüglich Erlösschmälerungen)	- 779	- 709		70
= <b>Sollmieten - netto</b>	<b>16.616</b>	<b>17.230</b>		<b>615</b>
c) Gebühren und Umlagen	1.824	1.025	-	799
d) Zuschüsse und Beihilfen	22	23		0
2. Verkauf von Grundstücken	-	284		284
3. Betreuungstätigkeit	609	766		157
4. Andere Lieferungen und Leistungen	49	58		9
5. Aktivierte Eigenleistungen	412	716		303
6. Sonstige betriebliche Erträge	200	194	-	7
<b>Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt</b>	<b>19.732</b>	<b>20.294</b>		<b>562</b>
<b>II. AUFWENDUNGEN</b>				
1. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	4.797	5.602		805
a) Betriebskosten, Grundsteuern	1.850	1.098	-	752
aa) Umlagefähige Betriebskosten	1.793	1.029	-	763
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	57	68		11
b) Instandhaltungskosten	2.903	4.465		1.562
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	44	40	-	4
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0	48		48
3. Aufwendungen für andere LuL	27	84		57
4. Personalaufwand	55	61		6
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.706	6.930		224
<b>Aufwendungen - insgesamt</b>	<b>11.585</b>	<b>12.725</b>		<b>1.141</b>
<b>EBITDA</b>	<b>8.147</b>	<b>7.569</b>	-	<b>579</b>
Abschreibungen	5.067	5.131		64
Finanzergebnis	520	771		251
<b>III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.560</b>	<b>1.666</b>	-	<b>894</b>
1. Steuern	116	- 24	-	140
<b>IV. Betriebsergebnis</b>	<b>2.445</b>	<b>1.691</b>	-	<b>754</b>
1. Ergebnisübertrag	-	-		-
<b>V. Bilanzgewinn</b>	<b>2.445</b>	<b>1.691</b>	-	<b>754</b>

### Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Das Betriebsergebnis ist im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,7 Mio. EUR auf 1,7 Mio. EUR gesunken.

Die Umsatzerlöse lagen rund 0,6 Mio. EUR über dem Vorjahresquartal, gleichzeitig fielen die Aufwendungen im gleichen Zeitraum um etwa 1,1 Mio. EUR höher aus. Dies ist größtenteils auf gestiegene Instandhaltungskosten zurückzuführen, die um 1,6 Mio. EUR auf 4,5 Mio. EUR angestiegen sind.

## Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns

TEUR	Jan. 2024 - Mrz. 2024	Jan. 2025 - Mrz. 2025	Abweichung	
			IST/Vorjahr	
<b>I. ERTRÄGE</b>				
1. Hausbewirtschaftung				
a) (Sollmieten - brutto)	79.383	83.912		4.529
b) (abzüglich Erlösschmälerungen)	- 2.782	- 3.327	-	546
= <b>Sollmieten - netto</b>	<b>76.602</b>	<b>80.585</b>		<b>3.983</b>
c) Gebühren und Umlagen	16.374	17.718		1.344
d) Zuschüsse und Beihilfen	177	353		176
2. Verkauf von Grundstücken	416	284	-	132
3. Betreuungstätigkeit	1.517	1.899		382
4. Andere Lieferungen und Leistungen	4.388	3.739	-	648
5. Aktivierte Eigenleistungen	3.853	3.736	-	117
6. Sonstige betriebliche Erträge	956	1.324		368
<b>Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt</b>	<b>104.282</b>	<b>109.638</b>		<b>5.356</b>
<b>II. AUFWENDUNGEN</b>				
1. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	29.708	34.128		4.420
a) Betriebskosten, Grundsteuern	16.706	18.240		1.534
aa) Umlagefähige Betriebskosten	16.309	17.722		1.413
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	396	518		121
b) Instandhaltungskosten	11.699	14.636		2.936
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	1.303	1.253	-	50
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	54	127		73
3. Aufwendungen für andere LuL	2.116	1.813	-	303
4. Personalaufwand	19.707	20.526		820
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.452	7.126		674
<b>Aufwendungen - insgesamt</b>	<b>58.036</b>	<b>63.719</b>		<b>5.684</b>
<b>EBITDA</b>	<b>46.246</b>	<b>45.919</b>	-	<b>327</b>
Abschreibungen	22.722	24.582		1.860
Finanzergebnis	5.690	7.901		2.211
<b>III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>17.834</b>	<b>13.436</b>	-	<b>4.398</b>
1. Steuern	257	- 1.453	-	1.710
<b>IV. Betriebsergebnis</b>	<b>17.576</b>	<b>14.889</b>	-	<b>2.688</b>
1. Ergebnisübertrag	-	-		-
<b>V. Bilanzgewinn</b>	<b>17.576</b>	<b>14.889</b>	-	<b>2.688</b>

### Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Das Betriebsergebnis nach dem 1. Quartal 2025 liegt mit 14,9 Mio. EUR rund 2,7 Mio. EUR unter dem Vorjahr.

Die Netto-Sollmieten sind um 4,0 Mio. EUR auf 80,6 Mio. EUR gestiegen. Davon entfallen 4,5 Mio. EUR auf gestiegene Brutto-Sollmieten infolge von Neubauprojekten, Mieterhöhungen gemäß §§ 557–559 BGB sowie Erhöhungen im Zusammenhang mit Mieterwechseln. Gegenläufig wirkten sich gestiegene Erlösschmälerungen in Höhe von 0,5 Mio. EUR aus.

Die Umsatzerlöse aus sonstigen Lieferungen und Leistungen haben sich um 0,6 Mio. EUR auf 3,7 Mio. EUR verringert. Eine wesentliche Ursache hierfür liegt im Bereich der MET (Multimedia), bedingt durch gesetzliche Änderungen im Telekommunikationsgesetz.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Mio. EUR gestiegen. Maßgeblich hierfür waren Erträge aus Teilschulderlassen in Höhe von 0,3 Mio. EUR.

Die Instandhaltungskosten beliefen sich auf 14,6 Mio. EUR und lagen damit rund 2,9 Mio. EUR über dem Vorjahreswert. Der Anstieg ist insbesondere auf höhere laufende Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 3,9 Mio. EUR zurückzuführen.

Der Personalaufwand stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum leicht um 0,8 Mio. EUR. Dieser Anstieg ist auf Tarifierhöhungen sowie einen leichten Zuwachs der Mitarbeiter/-innen (MAK) zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich auf 7,1 Mio. EUR und lagen damit rund 0,7 Mio. EUR über dem Vorjahresquartal. Dies ist im Wesentlichen auf höhere Reise- und Kfz-Kosten sowie gestiegene IT-Aufwendungen zurückzuführen.

Die Abschreibungen lagen mit 24,6 Mio. EUR rund 1,9 Mio. EUR über dem Vorjahreswert. Der Anstieg resultiert größtenteils aus höheren Abschreibungen auf Wohnbauten infolge der Aktivierung von Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen.

Das Finanzergebnis lag mit –7,9 Mio. EUR um 2,2 Mio. EUR unter dem Vorjahresquartal. Dies ist im Wesentlichen auf um 1,3 Mio. EUR geringere aktivierte Bauzinsen und zum anderen auf um 0,6 Mio. EUR niedrigere Zinserträge infolge der Verringerung von Geldanlagen zurückzuführen.

Die Steueraufwendungen haben sich aufgrund einer nachträglichen Steuererstattung für das Vorjahr um 1,71 Mio. EUR verringert.

## 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. 2024 - Mrz. 2024	Jan. 2025 - Mrz. 2025	Abweichung
			IST / Vorjahr
<b>I. ERTRÄGE</b>			
Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt	6	3	-3
<b>II. AUFWENDUNGEN</b>			
Aufwendungen - insgesamt	0	0	0
EBITDA	6	3	-3
<b>III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	6	3	-3
1. Steuern	0	0	0
<b>IV. Betriebsergebnis</b>	6	3	-3
1. Ergebnisübertrag			
<b>V. Bilanzgewinn</b>	6	3	-3

### Machbarkeitsstudien (zum Stichtag)

	zum 31.03.2023	zum 31.03.2024	zum 31.03.2025	zum 30.06.2025	zum 30.09.2025	zum 31.12.2025
<b>Anzahl Anfragen</b>	108	108	108			
<b>Anzahl in Arbeit befindlicher Machbarkeitsstudien</b>	3	2	1			
<b>Anzahl abgeschlossener Machbarkeitsstudien</b>	49	50	51			
<b>Flächengröße der in Arbeit befindlichen Machbarkeitsstudien (in ha)</b>	38	36	11			
<b>Flächengröße abgeschlossener Machbarkeitsstudien (in ha)</b>	482	484	509			

Gegenüber dem Vorjahresstand wurde eine Studie abgeschlossen. Bislang wurden 51 Studien fertiggestellt, die ein Flächenpotenzial von mehr als 500 ha für ca. 17.000 Wohneinheiten zum Gegenstand haben. 1 Studie ist 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](mailto:post@naheimst.de)  
[www.nhw.de](http://www.nhw.de)

Wohnstadt  
Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH  
Wolfsschlucht 18  
34117 Kassel  
Tel.: 0561 1001-0  
E-Mail: [post@naheimst.de](mailto: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](mailto:stadtentwicklung@nh-projektstadt.de)  
[www.projektstadt.de](http://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](mailto:info@met-hessen.de)  
[www.met-hessen.de](http://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](mailto:info@bauland-offensive-hessen.de)  
[www.bauland-offensive-hessen.de](http://www.bauland-offensive-hessen.de)