

Q2

Quartalsbericht 2 | 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

Nassauische Heimstätte	Jun. 24	Jun. 25	Veränderung %
Wohneinheiten Anzahl	44.862	45.367	1,1%
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	205	208	1,5%
Wohnstadt	Jun. 24	Jun. 25	Veränderung %
Wohneinheiten Anzahl	15.778	15.768	-0,1%
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	70	70	0,0%
Konzern	Jun. 24	Jun. 25	Veränderung %
Wohneinheiten Anzahl	60.640	61.135	0,8%
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	275	278	1,1%

Die Anzahl der Wohneinheiten ist gegenüber dem zweiten Quartal 2024 um insgesamt 495 Wohneinheiten gestiegen und gegenüber dem Vorquartal um 1 Wohneinheiten gesunken.

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

-	Neubau:	+608 Wohneinheiten
-	Abriss:	-104 Wohneinheiten
-	Ankauf/Aufstockung / Trennung / Umwandlung / Sonstiges:	+7 Wohneinheiten
-	Dem gegenüber stehen portfoliostrategische Abverkäufe:	-16 Wohneinheiten

Operative Bestandskennzahlen

Nassauische Heimstätte	Jun. 24	Jun. 25	Veränderung %
Leerstand	2,6%	2,3%	-0,3%
Fluktuation	4,4%	4,5%	0,1%
Sollmiete	7,23 €	7,51 €	3,9%
Wohnstadt	Jun. 24	Jun. 25	Veränderung %
Leerstand	3,8%	3,5%	-0,3%
Fluktuation	5,4%	5,0%	-0,5%
Sollmiete	5,49 €	5,60 €	2,0%
Konzern	Jun. 24	Jun. 25	Veränderung %
Leerstand	2,9%	2,6%	-0,3%
Fluktuation	4,7%	4,6%	0,0%
Sollmiete	6,76 €	7,00 €	3,6%

Die Leerstandsquote im Konzern ist zum Vorjahreswert um 0,3 Prozent-Punkte auf 2,6% gesunken. Hierfür ist eine bessere Vermietungssituation sowie der Wegfall von Leerständen, die abgerissen wurden.

Die Fluktuationsquote ist gegenüber dem zweiten Quartal 2024 nahezu unverändert.

Die durchschnittliche Sollmiete im Konzern ist im Vergleich zum Vorjahreswert um 3,6% auf 7,00 EUR je m² gestiegen. Diese Erhöhung resultiert, neben den klassischen Mieterhöhungen aus §558, auch aus höheren Mieten aus Neubauprojekten sowie Mietanpassungen nach Mieterwechsel, aber auch Erhöhungen im Rahmen von Modernisierungen.

Investitionen

in TEUR

Nassauische Heimstätte	Jan. 2024 - Jun. 2024	Jan. 2025 - Jun. 2025	Veränderung %
Instandhaltung	23.506	24.371	3,7%
Modernisierung	22.353	17.444	-22,0%
Wohnstadt	Jan. 2024 - Jun. 2024	Jan. 2025 - Jun. 2025	Veränderung %
Instandhaltung	7.729	8.754	13,3%
Modernisierung	7.085	4.176	-41,1%
Konzern	Jan. 2024 - Jun. 2024	Jan. 2025 - Jun. 2025	Veränderung %
Instandhaltung	31.236	33.126	6,1%
Modernisierung	29.438	21.620	-26,6%

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum steigen die Ausgaben für Instandhaltung um 6,1%, was insbesondere auf gestiegene Kosten durch Inflation zurückzuführen ist. Die Modernisierungsinvestitionen liegen aktuell auf Grund zeitlichen Verschiebungen von Projekten noch unter dem Vorjahresquartal.

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 100 Mio. EUR investiert die Unternehmensgruppe im Schnitt jährlich in den Wohnungsneubau.

Baumaßnahmen Anlagevermögen	im Bau		Fertiggestellt	
	Jun. 24	Jun. 25	Jan. 2024 - Jun. 2024	Jan. 2025 - Jun. 2025
Nassauische Heimstätte				
Wohneinheiten (Anzahl)	1.173	1.032	485	105
Wohnstadt				
Wohneinheiten (Anzahl)	-	-	-	-

Baumaßnahmen Umlaufvermögen	im Bau		Fertiggestellt		Übergeben	
	Jun. 24	Jun. 25	Jan. 2024 - Jun. 2024	Jan. 2025 - Jun. 2025	Jan. 2024 - Jun. 2024	Jan. 2025 - Jun. 2025
Nassauische Heimstätte						
Wohneinheiten (Anzahl)	342	342	-	-	-	-
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	1	1	-	-	-	-

Umsatzerlöse Umlaufvermögen	Jan. 2024 - Jun. 2024	Jan. 2025 - Jun. 2025	Veränderung %
Umsatzerlöse aus Neubaumaßnahmen (TEUR)	-	-	

Insgesamt werden bei der NHW im Bereich Neubau in 12 Projekten 1.374 Wohnungen gebaut.

In Frankfurt sind 510 frei finanzierte und 368 geförderte Wohnungen (Bergen-Enkheim, Melibocusstraße 48, Schönhofviertel) im Bau.

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

In Wiesbaden (Elisabethentor A) wurden 47 freie Wohnungen und 58 geförderte Wohnungen fertiggestellt.

Im 2. Quartal wurden 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	58		
Städtebaul. Entwicklungsmaßnahmen	28	22	15	9	10		
Soziale Stadt / Sozialer Zusammenhalt	12	11	11	11	13		
Stadtumbau / Wachstum und Nachhaltige Erneuerung	33	30	28	27	33		
Aktive Kernbereiche / Lebendige Zentren	24	23	25	25	24		
Klimaschutz und Energie	3	5	7	6	5		
sonst. Städtebaul. Leistg. u. Consulting	76	82	58	40	43		
Aufträge insgesamt	224	219	193	173	186	0	0

AUFTRAGSBESTAND - UMSÄTZE AUS HONORAREN (in TEUR)

	Jan. 2023 - Jun. 2023	Jan. 2024 - Jun. 2024	Jan. 2025 - Jun. 2025	Q 1 2025	Q 2 2025	Q 3 2025	Q 4 2025
Städtebauliche Sanierungsmaßn.	789	625	736	349	386		
Städtebaul. Entwicklungsmaßnahmen	298	286	447	229	219		
Soziale Stadt / Sozialer Zusammenhalt	319	313	264	149	115		
Stadtumbau / Wachstum und Nachhaltige Erneuerung	643	708	680	362	317		
Aktive Kernbereiche / Lebendige Zentren	537	644	677	363	315		
Klimaschutz und Energie	37	99	94	44	50		
sonst. Städtebaul. Leistg. u. Consulting	381	355	297	170	128		
Aufträge insgesamt	3.003	3.030	3.196	1.665	1.531	0	0

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 Multimediasversorgung, 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)*

	Jun. 24	Jun. 25	Abweichung	in %
Medien-Energie-Technik	12.224	9.470	-2.754	-22,5%
- davon Multimedia	5.360	2.866	-2.494	-46,5%
- davon Wärme	4.204	2.989	-1.215	-28,9%
- davon Abrechnung/Gerätedienste	1.834	2.753	919	50,1%
- davon Photovoltaik	55	51	-5	-8,4%
- davon Rauchwarnmelder	738	813	75	10,1%
- davon Sonstiges	32	-2	-34	-106,4%

*unkonsolidiert

Die Umsatzerlöse der MET sind im Vergleich zum Vorjahresquartal um 22,5% (2.754 TEUR) gefallen. Die Neuausrichtung des Geschäftsfeldes Multimedia führt zu geplanten Umsatzrückgängen in Höhe von 2.494 TEUR. Teil dieses Rückgangs wurde durch den weiteren Ausbau der Geschäftsfelder Abrechnung/Gerätedienste (+919 TEUR) und Rauchmelder (+75 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*	Jun. 24	% Anteil	Jun. 25	Anteil %	Veränderung %
Konzern	840		841		0,1%
Frauen	372	44%	365	43%	-1,9%
Tätig für Wohnstadt	221	26%	224	27%	1,4%
Auszubildende	20	2%	23	3%	15,0%
Teilzeitangestellte	154	18%	161	19%	4,3%

Mitarbeiter:innen nach Köpfen*	Jun. 24	% Anteil	Jun. 25	Anteil %	Veränderung %
Konzern	896		897		0,1%
Frauen	421	47%	412	46%	-2,1%
Tätig für Wohnstadt	238	27%	241	27%	1,3%
Auszubildende	20	2%	23	3%	15,0%
Teilzeitangestellte	210	23%	217	24%	3,3%

* ohne Auszubildende

Der Personalbestand liegt auf Vorjahresniveau.

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

Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung der Nassauischen Heimstätte

TEUR	Jan. 2024 - Jun. 2024	Jan. 2025 - Jun. 2025	Abweichung
			IST/Vorjahr
I. ERTRÄGE			
1. Hausbewirtschaftung			
a) (Sollmieten - brutto)	124.996 €	133.062 €	8.066 €
b) (abzüglich Erlösschmälerungen)	- 4.232 €	- 4.822 €	- 590 €
= Sollmieten - netto	120.764 €	128.240 €	7.476 €
c) Gebühren und Umlagen	47.503 €	45.026 €	- 2.477 €
d) Zuschüsse und Beihilfen	331 €	679 €	347 €
2. Verkauf von Grundstücken	419 €	- €	- 419 €
3. Betreuungstätigkeit	16.548 €	17.319 €	771 €
4. Andere Lieferungen und Leistungen	502 €	897 €	396 €
5. Aktivierte Eigenleistungen	5.718 €	5.247 €	- 470 €
6. Sonstige betriebliche Erträge	1.783 €	2.437 €	654 €
Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt	193.568 €	199.845 €	6.277 €
II. AUFWENDUNGEN			
1. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	72.528 €	70.333 €	- 2.194 €
a) Betriebskosten, Grundsteuern	48.246 €	46.009 €	- 2.237 €
aa) Umlagefähige Betriebskosten	47.460 €	44.971 €	- 2.490 €
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	786 €	1.039 €	253 €
b) Instandhaltungskosten	21.455 €	21.893 €	438 €
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	2.827 €	2.431 €	- 396 €
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	151 €	165 €	15 €
3. Aufwendungen für andere LuL	250 €	350 €	99 €
4. Personalaufwand	39.353 €	41.197 €	1.845 €
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	12.442 €	13.522 €	1.080 €
Aufwendungen - insgesamt	124.723 €	125.568 €	845 €
EBITDA	68.845 €	74.277 €	5.432 €
Abschreibungen	34.498 €	38.153 €	3.654 €
Finanzergebnis	10.311 €	13.907 €	3.596 €
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	24.036 €	22.217 €	- 1.818 €
1. Steuern	271 €	- 1.471 €	- 1.742 €
IV. Betriebsergebnis	23.765 €	23.689 €	- 76 €
1. Ergebnisübertrag	- €	- €	- €
V. Bilanzgewinn	23.765 €	23.689 €	- 76 €

Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Das Betriebsergebnis nach dem 2. Quartal 2025 liegt mit 23,7 Mio. EUR auf dem Niveau des Vorjahres.

Die Netto-Sollmieten sind um 7,5 Mio. EUR auf 128,2 Mio. EUR gestiegen. Davon entfallen 8,1 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 0,6 Mio. EUR gestiegen. Wesentlicher Grund hierfür sind Erträge aus Teilschulderlassen in Höhe von 0,5 Mio. EUR.

Die Instandhaltungskosten lagen mit 21,9 Mio. EUR rund 0,4 Mio. EUR über dem Vorjahresniveau.

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist der Personalaufwand leicht 1,8 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 1,1 Mio. EUR über dem Wert des Vorjahresquartals. Dies resultiert im Wesentlichen aus höheren Ausgaben für diverse Veranstaltungen, Projekte, Personalinserate sowie Abschreibungen aus Mietforderungen.

Die Abschreibungen liegen rund 3,7 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 3,6 Mio. EUR verschlechtert – dies ist zum einen auf um 2,0 Mio. EUR geringere aktivierte Bauzinsen und zum anderen auf ein um 1,6 Mio. EUR schlechteres Zinsergebnis infolge der Finanzierung von Bauprojekten zurückzuführen.

Die Steueraufwendungen haben sich aufgrund einer nachträglichen Steuererstattung für das Vorjahr um 1,7 Mio. EUR verringert.

Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung der Wohnstadt

TEUR	Jan. 2024 - Jun. 2024	Jan. 2025 - Jun. 2025	Abweichung
			IST/Vorjahr
I. ERTRÄGE			
1. Hausbewirtschaftung			
a) (Sollmieten - brutto)	34.938	36.013	1.075
b) (abzüglich Erlösschmälerungen)	- 1.518	- 1.374	144
= Sollmieten - netto	33.420	34.639	1.219
c) Gebühren und Umlagen	8.652	7.465	- 1.187
d) Zuschüsse und Beihilfen	45	45	0
2. Verkauf von Grundstücken	243	400	157
3. Betreuungstätigkeit	1.341	1.468	127
4. Andere Lieferungen und Leistungen	59	77	18
5. Aktivierte Eigenleistungen	725	1.003	277
6. Sonstige betriebliche Erträge	338	379	42
Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt	44.823	45.476	653
II. AUFWENDUNGEN			
1. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	15.937	15.567	- 371
a) Betriebskosten, Grundsteuern	8.775	7.605	- 1.171
aa) Umlagefähige Betriebskosten	8.651	7.468	- 1.182
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	125	136	12
b) Instandhaltungskosten	7.060	7.870	810
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	102	92	- 11
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	25	52	27
3. Aufwendungen für andere LuL	76	118	42
4. Personalaufwand	109	117	8
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	13.414	13.936	521
Aufwendungen - insgesamt	29.562	29.789	227
EBITDA	15.261	15.687	426
Abschreibungen	10.217	10.378	162
Finanzergebnis	- 430	546	977
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	5.475	4.762	- 713
1. Steuern	261	122	- 140
IV. Betriebsergebnis	5.213	4.640	- 573
1. Ergebnisübertrag	-	-	-
V. Bilanzgewinn	5.213	4.640	- 573

Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Das Betriebsergebnis ist im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,6 Mio. EUR auf 4,6 Mio. EUR gesunken.

Den gestiegenen Netto-Sollmieten in Höhe von 1,2 Mio. € stehen gestiegene Aufwendungen für Instandhaltung (0,8 Mio. EUR), höhere sonstige betriebliche Aufwendungen (0,5 Mio. €) und geringere Erträge aus Gewinnabführungen (1,1 Mio. € von MET) gegenüber.

Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns

TEUR	Jan. 2024 - Jun. 2024	Jan. 2025 - Jun. 2025	Abweichung
			IST/Vorjahr
I. ERTRÄGE			
1. Hausbewirtschaftung			
a) (Sollmieten - brutto)	159.681	168.585	8.904
b) (abzüglich Erlösschmälerungen)	- 5.750	- 6.197	- 446
= Sollmieten - netto	153.931	162.388	8.458
c) Gebühren und Umlagen	45.112	45.975	863
d) Zuschüsse und Beihilfen	376	724	347
2. Verkauf von Grundstücken	662	400	- 263
3. Betreuungstätigkeit	3.399	3.717	318
4. Andere Lieferungen und Leistungen	12.518	9.879	- 2.639
5. Aktivierte Eigenleistungen	6.443	6.250	- 193
6. Sonstige betriebliche Erträge	2.104	2.878	774
Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt	224.545	232.209	7.664
II. AUFWENDUNGEN			
1. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	77.422	79.384	1.962
a) Betriebskosten, Grundsteuern	45.979	47.098	1.120
aa) Umlagefähige Betriebskosten	45.068	45.923	855
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	910	1.175	265
b) Instandhaltungskosten	28.515	29.763	1.248
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	2.929	2.523	- 406
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	175	219	44
3. Aufwendungen für andere LuL	4.676	3.618	- 1.058
4. Personalaufwand	39.462	41.314	1.853
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	13.075	14.090	1.015
Aufwendungen - insgesamt	134.810	138.625	3.815
EBITDA	89.735	93.584	3.849
Abschreibungen	45.961	49.764	3.803
Finanzergebnis	11.784	15.409	3.625
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	31.990	28.412	- 3.578
1. Steuern	532	- 1.349	- 1.882
IV. Betriebsergebnis	31.458	29.761	- 1.696
1. Ergebnisübertrag	-	-	-
V. Bilanzgewinn	31.458	29.761	- 1.696

Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Das Betriebsergebnis nach dem 2. Quartal 2025 liegt mit 29,8 Mio. EUR rund 1,7 Mio. EUR unter dem Vorjahr.

Die Netto-Sollmieten sind um 8,5 Mio. EUR auf 162,4 Mio. EUR gestiegen. Davon entfallen 8,9 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 0,4 Mio. EUR aus.

Die Umsatzerlöse aus sonstigen Lieferungen und Leistungen haben sich um 2,6 Mio. EUR auf 9,9 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 0,8 Mio. EUR gestiegen. Maßgeblich hierfür waren Erträge aus Teilschulderlassen in Höhe von 0,5 Mio. EUR.

Die Instandhaltungskosten beliefen sich auf 29,8 Mio. EUR und lagen damit rund 1,2 Mio. EUR über dem Vorjahreswert. Der Anstieg ist insbesondere auf höhere laufende Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen.

Der Personalaufwand stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum leicht um 1,9 Mio. EUR. Dieser Anstieg ist auf Tarifierhöhungen sowie einen leichten Zuwachs der Mitarbeiter/-innen (MAK) zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich auf 14,1 Mio. EUR und lagen damit rund 1,0 Mio. EUR über dem Vorjahresquartal. Dies resultiert im Wesentlichen aus höheren Ausgaben für diverse Veranstaltungen, Projekte, Personalinserate sowie Abschreibungen aus Mietforderungen.

Die Abschreibungen lagen mit 49,8 Mio. EUR rund 3,8 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 –15,4 Mio. EUR um 3,6 Mio. EUR unter dem Vorjahresquartal. Dies ist im Wesentlichen auf 2,0 Mio. EUR geringere aktivierte Bauzinsen, 0,9 Mio. EUR höhere Zinsaufwendungen und 1,0 Mio. EUR geringere Zinserträge zurückzuführen.

Die Steueraufwendungen haben sich aufgrund einer nachträglichen Steuererstattung für das Vorjahr um 1,9 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 - Jun. 2024	Jan. 2025 - Jun. 2025	Abweichung
			IST / Vorjahr
I. ERTRÄGE			
Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt	12	6	-6
II. AUFWENDUNGEN			
Aufwendungen - insgesamt	2	4	2
EBITDA	10	2	-7
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	10	2	-7
1. Steuern	0	0	0
IV. Betriebsergebnis	10	2	-7
1. Ergebnisübertrag			
V. Bilanzgewinn	10	2	-7

Machbarkeitsstudien

	zum 30.06.2023	zum 30.06.2024	zum 31.03.2025	zum 30.06.2025	zum 30.09.2025	zum 31.12.2025
Anzahl Anfragen	108	108	108	108		
Anzahl in Arbeit befindlicher Machbarkeitsstudien	2	2	1	1		
Anzahl abgeschlossener Machbarkeitsstudien	50	50	51	51		
Flächengröße der in Arbeit befindlichen Machbarkeitsstudien (in ha)	36	36	11	11		
Flächengröße abgeschlossener Machbarkeitsstudien (in ha)	484	484	509	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
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