



Foto: Thomas Rohnke

Q3

Quartalsbericht 3 | 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	Sep. 24	Sep. 25	Veränderung %
Wohneinheiten Anzahl	45.237	45.537	0,7%
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	208	209	0,5%
Wohnstadt	Sep. 24	Sep. 25	Veränderung %
Wohneinheiten Anzahl	15.783	15.766	-0,1%
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	70	70	0,0%
Konzern	Sep. 24	Sep. 25	Veränderung %
Wohneinheiten Anzahl	61.020	61.303	0,5%
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	278	279	0,4%

Die Anzahl der Wohneinheiten ist gegenüber dem dritten Quartal 2024 um insgesamt 283 Wohneinheiten und gegenüber dem Vorquartal um 137 Wohneinheiten gestiegen.

Hauptgründe für den Anstieg sind:

- Neubau: +383 Wohneinheiten
- Abriss: -104 Wohneinheiten
- Ankauf/Aufstockung / Trennung / Umwandlung / Sonstiges: +21 Wohneinheiten

Dem gegenüber stehen portfoliostrategische Abverkäufe: -17 Wohneinheiten.

Operative Bestandskennzahlen

Nassauische Heimstätte	Sep. 24	Sep. 25	Veränderung %
Leerstand	2,6%	2,3%	-0,3%
Fluktuation	4,4%	4,4%	0,0%
Sollmiete	7,30 €	7,58 €	3,8%
Wohnstadt	Sep. 24	Sep. 25	Veränderung %
Leerstand	3,7%	3,6%	-0,1%
Fluktuation	5,3%	5,1%	-0,2%
Sollmiete	5,51 €	5,64 €	2,4%
Konzern	Sep. 24	Sep. 25	Veränderung %
Leerstand	2,9%	2,6%	-0,3%
Fluktuation	4,7%	4,6%	-0,1%
Sollmiete	6,81 €	7,06 €	3,7%

Die Leerstandsquote im Konzern ist zum Vorjahreswert um 0,3 Prozent-Punkte auf 2,6% gesunken. Durch fertiggestellte Modernisierungen und gezielte Maßnahmen ist mit einer Reduzierung des Leerstands in Zukunft zu rechnen. Die Fluktuationsquote ist gegenüber dem dritten Quartal 2024 um 0,1 Prozent-Punkte gefallen. Die durchschnittliche Sollmiete im Konzern ist im Vergleich zum Vorjahreswert um 3,7% auf 7,06 EUR /m² 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

Nassauische Heimstätte	Jan. 2024 - Sep. 2024	Jan. 2025 - Sep. 2025	Veränderung %
Instandhaltung	36.766	39.795	8,2%
Modernisierung	38.215	34.697	-9,2%
Wohnstadt	Jan. 2024 - Sep. 2024	Jan. 2025 - Sep. 2025	Veränderung %
Instandhaltung	11.358	13.137	15,7%
Modernisierung	10.713	7.951	-25,8%
Konzern	Jan. 2024 - Sep. 2024	Jan. 2025 - Sep. 2025	Veränderung %
Instandhaltung	48.124	52.932	10,0%
Modernisierung	48.928	42.648	-12,8%

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum steigen die Ausgaben für Instandhaltung um 10,0%. Neben dem inflationsbedingten Anstieg von laufender Instandhaltung, wird planmäßig mehr in Plan- und modernisierungsbedingte Instandhaltung investiert.

Im Gegensatz sinken die aktivierbaren Modernisierungskosten aufgrund zeitlicher Verschiebungen im gleichen Zeitabschnitt um 12,8%

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	
	Sep. 24	Sep. 25	Jan. 2024 - Sep. 2024	Jan. 2025 - Sep. 2025
Nassauische Heimstätte				
Wohneinheiten (Anzahl)	1.087	734	702	403
Wohnstadt				
Wohneinheiten (Anzahl)	-	-	-	-

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

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

Insgesamt werden bei der NHW im Bereich Neubau in 9 Projekten 1076 Wohnungen gebaut.

In Frankfurt sind 571 frei finanzierte und 351 geförderte Wohnungen (Melibocusstraße 48, Sandkaute, Bergen-Enkheim, Schönhofviertel D1, D2, E1, F1 und G) im Bau.

In Darmstadt (Ludwigshöviertel BF B2/B3) sind 28 freie und 126 geförderte Wohnungen im Bau.

Im 3. 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	58	
Städtebaul. Entwicklungsmaßnahmen	28	22	15	9	10	12	
Soziale Stadt / Sozialer Zusammenhalt	12	11	11	11	13	11	
Stadtumbau / Wachstum und Nachhaltige Erneuerung	33	30	28	27	33	32	
Aktive Kernbereiche / Lebendige Zentren	24	23	25	25	24	24	
Klimaschutz und Energie	3	5	7	6	5	7	
sonst. Städtebaul. Leistg. u. Consulting	76	82	58	40	43	51	
Aufträge insgesamt	224	219	193	173	186	195	0

AUFTRAGSBESTAND - UMSÄTZE AUS HONORAREN (in TEUR)

	Jan. 2023 - Sep. 2023	Jan. 2024 - Sep. 2024	Jan. 2025 - Sep. 2025	Q 1 2025	Q 2 2025	Q 3 2025	Q 4 2025
Städtebauliche Sanierungsmaßn.	1.142	931	1.170	349	386	434	
Städtebaul. Entwicklungsmaßnahmen	454	601	605	229	219	158	
Soziale Stadt / Sozialer Zusammenhalt	460	475	431	149	115	167	
Stadtumbau / Wachstum und Nachhaltige Erneuerung	945	1.037	1.004	362	317	324	
Aktive Kernbereiche / Lebendige Zentren	796	962	963	363	315	286	
Klimaschutz und Energie	50	116	142	44	50	48	
sonst. Städtebaul. Leistg. u. Consulting	598	555	515	170	128	217	
Aufträge insgesamt	4.444	4.678	4.829	1.665	1.531	1.634	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)*

	Sep. 24	Sep. 25	Abweichung	in %
Medien-Energie-Technik	18.537	17.852	-685	-3,7%
- davon Multimedia	6.747	4.297	-2.450	-36,3%
- davon Wärme	5.717	6.688	971	17,0%
- davon Abrechnung/Gerätedienste	4.830	5.563	733	15,2%
- davon Photovoltaik	99	81	-17	-17,7%
- davon Rauchwarnmelder	1.107	1.221	114	10,3%
- davon Sonstiges	36	1	-35	-97,4%

*unkonsolidiert

Die Umsatzerlöse der MET sind im Vergleich zum Vorjahresquartal um 3,7% (-685 TEUR) gefallen. Die Neuausrichtung des Geschäftsfeld Multimedia führt zu geplanten Umsatzrückgängen in Höhe von rd. 2,5 Mio. EUR. Teil dieses Rückgangs wurde durch den weiteren Ausbau der Geschäftsfelder Messdienst und Rauchmelder (+114 TEUR) aufgefangen. Der Geschäftsbereich Contracting verzeichnete ein Umsatzwachstum gegenüber Vorjahr.

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*	Sep. 24	% Anteil	Sep. 25	Anteil %	Veränderung %
Konzern	842		854		1,4%
Frauen	366	43%	377	44%	3,0%
Tätig für Wohnstadt	224	27%	221	26%	-1,5%
Auszubildende	26	3%	26	3%	-0,7%
Teilzeitangestellte	152	18%	165	19%	8,6%

Mitarbeiter:innen nach Köpfen*	Sep. 24	% Anteil	Sep. 25	Anteil %	Veränderung %
Konzern	901		909		0,9%
Frauen	418	46%	425	47%	1,7%
Tätig für Wohnstadt	242	27%	237	26%	-2,1%
Auszubildende	26	3%	26	3%	0,0%
Teilzeitangestellte	211	23%	220	24%	4,3%

* ohne Auszubildende

Der Personalaufbau gegenüber Vorjahr ist v.a. auf den Ausbau des Handwerker-Service zurückzuführen. Es besteht weiterhin ein Mehrbedarf an neuen Mitarbeitern in diesem Bereich.

Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung der Nassauischen Heimstätte

TEUR	Jan. 2024 - Sep. 2024	Jan. 2025 - Sep. 2025	Abweichung
			IST/Vorjahr
I. ERTRÄGE			
1. Hausbewirtschaftung			
a) (Sollmieten - brutto)	189.069 €	200.729 €	11.659 €
b) (abzüglich Erlösschmälerungen)	- 6.514 €	- 7.029 €	- 516 €
= Sollmieten - netto	182.555 €	193.699 €	11.144 €
c) Gebühren und Umlagen	78.058 €	77.578 €	- 480 €
d) Zuschüsse und Beihilfen	626 €	1.142 €	516 €
2. Verkauf von Grundstücken	649 €	- €	649 €
3. Betreuungstätigkeit	25.297 €	26.357 €	1.059 €
4. Andere Lieferungen und Leistungen	722 €	1.294 €	572 €
5. Aktivierte Eigenleistungen	9.624 €	7.704 €	- 1.920 €
6. Sonstige betriebliche Erträge	2.761 €	3.969 €	1.207 €
Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt	300.293 €	311.744 €	11.451 €
II. AUFWENDUNGEN			
1. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	116.868 €	118.509 €	1.641 €
a) Betriebskosten, Grundsteuern	79.380 €	79.055 €	- 324 €
aa) Umlagefähige Betriebskosten	78.013 €	77.554 €	- 460 €
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	1.366 €	1.501 €	135 €
b) Instandhaltungskosten	33.515 €	35.999 €	2.485 €
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	3.974 €	3.455 €	- 519 €
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	418 €	242 €	- 176 €
3. Aufwendungen für andere LuL	399 €	535 €	136 €
4. Personalaufwand	59.940 €	62.476 €	2.536 €
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	19.303 €	20.521 €	1.218 €
Aufwendungen - insgesamt	196.929 €	202.282 €	5.354 €
EBITDA	103.364 €	109.461 €	6.097 €
Abschreibungen	52.967 €	58.120 €	5.153 €
Finanzergebnis	15.879 €	21.114 €	5.234 €
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	34.518 €	30.227 €	- 4.290 €
1. Steuern	397 €	- 1.355 €	- 1.752 €
IV. Betriebsergebnis	34.121 €	31.583 €	- 2.538 €
1. Ergebnisübertrag	- €	- €	- €
V. Bilanzgewinn	34.121 €	31.583 €	- 2.538 €

Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Das Betriebsergebnis nach dem 3. Quartal 2025 liegt mit 31,6 Mio. EUR ca. 2,5 Mio. EUR unter dem Niveau des Vorjahres.

Die Netto-Sollmieten sind um 11,1 Mio. EUR auf 193,7 Mio. EUR gestiegen. Davon entfallen 11,7 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 Aktivierten Eigenleistungen haben sich um 1,9 Mio. EUR zum Vorjahr reduziert. Dies hängt maßgeblich an unterschiedlichen Meilensteinen von Neubauprojekten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr um 1,2 Mio. EUR gestiegen. Wesentlicher Grund hierfür sind ein Anstieg der Erträge aus Teilschulderlassen auf 1,7 Mio. EUR sowie gestiegene Erträge aus Zuschüssen für energetische Förderzwecke in Höhe von 0,4 Mio. EUR.

Die Instandhaltungskosten lagen mit 36,0 Mio. EUR rund 2,5 Mio. EUR über dem Vorjahresniveau. Der Grund sind insbesondere höhere Plan-Instandhaltungen von 1,4 Mio. EUR sowie 0,5 Mio. EUR höhere laufende Instandhaltung.

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist der Personalaufwand um 2,5 Mio. EUR gestiegen. Dies ist auf Tarifierhöhungen sowie Anstieg der Mitarbeiter/-innen (MAK) in Höhe von 12 MAK gegenüber dem Vorjahresquartal zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen rund 1,2 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 5,2 Mio. EUR über dem Vorjahreswert. Der Anstieg resultiert größtenteils aus höheren Abschreibungen auf Wohnbauten (+4,9 Mio. EUR) infolge der Aktivierung von Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen.

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 5,2 Mio. EUR verschlechtert – dies ist zum einen auf um 2,7 Mio. EUR geringere aktivierte Bauzinsen und zum anderen auf ein um 2,6 Mio. EUR schlechteres Zinsergebnis infolge der Finanzierung von Bauprojekten zurückzuführen.

Die Steueraufwendungen haben sich aufgrund einer nachträglichen Steuererstattung für das Vorjahr um 1,8 Mio. EUR verringert.

Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung der Wohnstadt

TEUR	Jan. 2024 - Sep. 2024	Jan. 2025 - Sep. 2025	Abweichung
			IST/Vorjahr
I. ERTRÄGE			
1. Hausbewirtschaftung			
a) (Sollmieten - brutto)	52.544	54.315	1.771
b) (abzüglich Erlösschmälerungen)	- 2.211	- 2.077	135
= Sollmieten - netto	50.333	52.238	1.905
c) Gebühren und Umlagen	20.597	20.179	- 419
d) Zuschüsse und Beihilfen	67	68	0
2. Verkauf von Grundstücken	459	691	231
3. Betreuungstätigkeit	1.960	2.213	253
4. Andere Lieferungen und Leistungen	67	96	29
5. Aktivierte Eigenleistungen	1.128	1.206	78
6. Sonstige betriebliche Erträge	673	557	- 116
Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt	75.285	77.247	1.962
II. AUFWENDUNGEN			
1. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	31.213	32.336	1.123
a) Betriebskosten, Grundsteuern	20.847	20.431	- 416
aa) Umlagefähige Betriebskosten	20.596	20.179	- 418
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	251	252	1
b) Instandhaltungskosten	10.175	11.700	1.526
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	191	205	14
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	61	91	30
3. Aufwendungen für andere LuL	106	145	39
4. Personalaufwand	163	174	11
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	20.687	21.326	640
Aufwendungen - insgesamt	52.230	54.072	1.842
EBITDA	23.055	23.176	120
Abschreibungen	15.485	15.736	251
Finanzergebnis	- 738	- 991	- 253
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	8.309	8.431	122
1. Steuern	405	145	- 260
IV. Betriebsergebnis	7.904	8.286	382
1. Ergebnisübertrag	-	-	-
V. Bilanzgewinn	7.904	8.286	382

Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Das Betriebsergebnis ist im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,4 Mio. EUR auf 8,3 Mio. EUR gestiegen.

Den gestiegenen Netto-Sollmieten in Höhe von 1,9 Mio. EUR stehen gestiegene Aufwendungen für Instandhaltung (1,5 Mio. EUR) sowie höhere sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von 0,6 Mio. EUR gegenüber.

Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns

TEUR	Jan. 2024 - Sep. 2024	Jan. 2025 - Sep. 2025	Abweichung	
			IST/Vorjahr	
I. ERTRÄGE				
1. Hausbewirtschaftung				
a) (Sollmieten - brutto)	241.233	254.367		13.133
b) (abzüglich Erlösschmälerungen)	- 8.725	- 9.106		381
= Sollmieten - netto	232.508	245.261		12.752
c) Gebühren und Umlagen	82.755	84.507		1.752
d) Zuschüsse und Beihilfen	694	1.210		516
2. Verkauf von Grundstücken	1.108	691	-	417
3. Betreuungstätigkeit	5.054	5.575		522
4. Andere Lieferungen und Leistungen	18.894	18.291	-	603
5. Aktivierte Eigenleistungen	10.752	8.910	-	1.841
6. Sonstige betriebliche Erträge	3.442	4.645		1.203
Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt	355.206	369.090		13.884
II. AUFWENDUNGEN				
1. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	132.181	137.596		5.415
a) Betriebskosten, Grundsteuern	84.327	86.237		1.910
aa) Umlagefähige Betriebskosten	82.710	84.483		1.774
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	1.617	1.753		136
b) Instandhaltungskosten	43.689	47.700		4.010
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	4.165	3.659	-	505
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	481	337	-	144
3. Aufwendungen für andere LuL	6.497	5.310	-	1.187
4. Personalaufwand	60.103	62.649		2.546
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	20.500	21.379		879
Aufwendungen - insgesamt	219.762	227.270		7.508
EBITDA	135.444	141.820		6.376
Abschreibungen	70.330	75.729		5.399
Finanzergebnis	18.272	23.426		5.155
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	46.843	42.664	-	4.178
1. Steuern	801	- 1.211	-	2.012
IV. Betriebsergebnis	46.041	43.875	-	2.166
1. Ergebnisübertrag	-	-		-
V. Bilanzgewinn	46.041	43.875	-	2.166

Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Das Betriebsergebnis nach dem 3. Quartal 2025 liegt mit 43,9 Mio. EUR rund 2,2 Mio. EUR unter dem Vorjahr.

Die Netto-Sollmieten sind um 12,8 Mio. EUR auf 245,3 Mio. EUR gestiegen. Davon entfallen 13,1 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 0,4 Mio. EUR aus.

Die Umsatzerlöse aus sonstigen Lieferungen und Leistungen haben sich um 0,6 Mio. EUR auf 18,3 Mio. EUR verringert. Eine wesentliche Ursache hierfür liegt im Bereich der MET (Multimedia), bedingt durch gesetzliche Änderungen im Telekommunikationsgesetz.

Die Aktivierten Eigenleistungen haben sich um 1,8 Mio. EUR zum Vorjahr reduziert. Dies hängt maßgeblich an unterschiedlichen Meilensteinen von Neubauprojekten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich gegenüber dem Vorjahr um 1,2 Mio. EUR erhöht. Wesentliche Ursachen sind höhere Erträge aus Teilschulderlassen (0,7 Mio. EUR) sowie ein Anstieg der Erträge aus Investitionszuschüssen (0,2 Mio. EUR).

Die Instandhaltungskosten beliefen sich auf 47,7 Mio. EUR und lagen damit rund 4,0 Mio. EUR über dem Vorjahreswert. Der Anstieg ist gleichermaßen auf höhere laufende Instandhaltung (1,3 Mio. EUR über Vorjahr), höhere planmäßige Instandhaltung (+1,2 Mio. EUR) und höhere modernisierungsbegleitende Instandhaltung (+1,0 Mio. EUR) zurückzuführen.

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist der Personalaufwand um 2,5 Mio. EUR gestiegen. Dies ist auf Tarifierhöhungen sowie Anstieg der Mitarbeiter/-innen (MAK) in Höhe von 12 MAK gegenüber dem Vorjahresquartal zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich auf 21,4 Mio. EUR und lagen damit rund 0,9 Mio. EUR über dem Vorjahresquartal. Dies resultiert im Wesentlichen aus höheren Ausgaben für diverse Veranstaltungen, Projekte, Personalinsetrate sowie Abschreibungen aus Mietforderungen.

Die Abschreibungen lagen mit 75,7 Mio. EUR rund 5,4 Mio. EUR über dem Vorjahreswert. Der Anstieg resultiert größtenteils aus höheren Abschreibungen auf Wohnbauten (+5,2 Mio. EUR) infolge der Aktivierung von Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen.

Das Finanzergebnis lag 5,2 Mio. EUR schlechter als im Vorjahresquartal. Dies ist im Wesentlichen auf 2,7 Mio. EUR geringere aktivierte Bauzinsen, 1,5 Mio. EUR höhere Zinsaufwendungen und 1,4 Mio. EUR geringere Zinserträge zurückzuführen.

Die Steueraufwendungen haben sich aufgrund einer nachträglichen Steuererstattung für das Vorjahr um 2,0 Mio. EUR verringert.

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

Die Bauland-Offensive Hessen mbH i. L. hat in den vergangenen Jahren gemeinsam mit dem Land Hessen Kommunen erfolgreich bei der Mobilisierung von Flächen beraten. Die von der BOH i. L. entwickelten Analysen und Konzepte haben dazu beigetragen, neue Potenziale für bezahlbaren Wohnraum zu identifizieren und Entscheidungsgrundlagen für Kommunen zu schaffen. Dieses sinnvolle und wirksame Unterstützungsangebot soll nun durch ein neues Förderprogramm des Landes systematisch weitergeführt und erweitert werden. Ziel ist es, den Kreis der begünstigten Kommunen und Flächen zu vergrößern, um noch mehr Städte und Gemeinden bei der Schaffung von Wohnbauland zu unterstützen.

Mit der Einführung dieses neuen Fördermodells entfällt die operative Rolle der BOH i. L.

Die zuständigen Gremien haben daher im Sommer 2025 der Auflösung der Gesellschaft zugestimmt.

TEUR	Jan. 2024 - Sep. 2024	Jan. 2025 - Sep. 2025	Abweichung
			IST / Vorjahr
I. ERTRÄGE			
Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt	16	10	-6
II. AUFWENDUNGEN			
Aufwendungen - insgesamt	2	14	11
EBITDA	14	-4	-18
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	14	-4	-18
1. Steuern	0	-1	-1
IV. Betriebsergebnis	14	-5	-19
1. Ergebnisübertrag			
V. Bilanzgewinn	14	-7	-20

Machbarkeitsstudien (zum Stichtag)

	zum 30.09.2023	zum 30.09.2024	zum 31.03.2025	zum 30.06.2025	zum 30.09.2025	zum 31.12.2025
Anzahl Anfragen	108	108	108	108	108	
Anzahl in Arbeit befindlicher Machbarkeitsstudien	2	2	1	1	1	
Anzahl abgeschlossener Machbarkeitsstudien	50	50	51	51	51	
Flächengröße der in Arbeit befindlichen Machbarkeitsstudien (in ha)	36	36	11	11	11	
Flächengröße abgeschlossener Machbarkeitsstudien (in ha)	484	484	509	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@nhw.de
www.nhw.de

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