



Foto: Thomas Rohnke

Q4

Quartalsbericht 4 | 2025

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 rund 150 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. 24	Dez. 25	Veränderung %
Wohneinheiten Anzahl	45.471	45.791	0,7%
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	209	209	0,0%
Wohnstadt	Dez. 24	Dez. 25	Veränderung %
Wohneinheiten Anzahl	15.771	15.765	0,0%
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	70	70	0,0%
Konzern	Dez. 24	Dez. 25	Veränderung %
Wohneinheiten Anzahl	61.242	61.556	0,5%
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	279	279	0,0%

Die Anzahl der Wohneinheiten ist gegenüber dem vierten Quartal 2024 um insgesamt 314 Wohneinheiten und gegenüber dem Vorquartal um 253 Wohneinheiten gestiegen.

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

-	Neubau:	+403 Wohneinheiten
-	Abriss:	-104 Wohneinheiten
-	Ankauf/Aufstockung / Trennung / Umwandlung / Sonstiges:	+21 Wohneinheiten
-	Dem gegenüber stehen portfoliostrategische Abverkäufe:	-6 Wohneinheiten

Operative Bestandskennzahlen

Nassauische Heimstätte	Dez. 24	Dez. 25	Veränderung %
Leerstand	2,7%	2,5%	-0,2%
Fluktuation	4,4%	4,5%	0,1%
Sollmiete	7,34 €	7,66 €	4,4%
Wohnstadt	Dez. 24	Dez. 25	Veränderung %
Leerstand	3,7%	3,6%	-0,1%
Fluktuation	5,0%	5,1%	0,1%
Sollmiete	5,49 €	5,68 €	3,5%
Konzern	Dez. 24	Dez. 25	Veränderung %
Leerstand	3,0%	2,8%	-0,2%
Fluktuation	4,6%	4,7%	0,1%
Sollmiete	6,84 €	7,13 €	4,2%

Die Leerstandsquote im Konzern ist zum Vorjahreswert um 0,2 Prozentpunkte auf 2,8 % gesunken. Durch fertiggestellte Modernisierungen und gezielte Maßnahmen ist mit einer Reduzierung des Leerstands in Zukunft zu rechnen. Die Fluktuationsquote ist gegenüber dem vierten Quartal 2024 um 0,1 Prozentpunkte gestiegen. Die durchschnittliche Sollmiete im Konzern ist im Vergleich zum Vorjahreswert um 4,2 % auf 7,13 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 - Dez. 2024	Jan. 2025 - Dez. 2025	Veränderung %
Instandhaltung	58.932	68.089	15,5%
Modernisierung	62.207	62.362	0,2%
Wohnstadt	Jan. 2024 - Dez. 2024	Jan. 2025 - Dez. 2025	Veränderung %
Instandhaltung	19.085	18.735	-1,8%
Modernisierung	14.369	12.105	-15,8%
Konzern	Jan. 2024 - Dez. 2024	Jan. 2025 - Dez. 2025	Veränderung %
Instandhaltung	78.017	86.824	11,3%
Modernisierung	76.576	74.467	-2,8%

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum steigen die Ausgaben für Instandhaltung um 11,3%. Hierfür sind insbesondere höhere Planinstandhaltungen verantwortlich. Die Modernisierungsinvestitionen liegen auf einem sehr hohen Vorjahres-Niveau.

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			
	Dez. 24	Dez. 25	Jan. 2024 - Dez. 2024	Jan. 2025 - Dez. 2025		
Nassauische Heimstätte						
Wohneinheiten (Anzahl)	944	569	845	568		
Wohnstadt						
Wohneinheiten (Anzahl)	-	-	-	-		
Baumaßnahmen Umlaufvermögen	im Bau		Fertiggestellt		Übergeben	
	Dez. 24	Dez. 25	Jan. 2024 - Dez. 2024	Jan. 2025 - Dez. 2025	Jan. 2024 - Dez. 2024	Jan. 2025 - Dez. 2025
Nassauische Heimstätte						
Wohneinheiten (Anzahl)	342	118	-	224	-	160
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	1	-	-	-	-	-
Umsatzerlöse Umlaufvermögen			Jan. 2024 - Dez. 2024	Jan. 2025 - Dez. 2025	Veränderung %	
Umsatzerlöse aus Neubaumaßnahmen (TEUR)			-	86.401		

Insgesamt werden am 31.12.2025 bei der NHW im Bereich Neubau in 6 Projekten 687 Wohnungen (WE) gebaut.

In Frankfurt sind 290 frei finanzierte und 125 geförderte WE (Bergen-Enkheim, Melibocusstraße 48, Schönhofviertel F1 und G) im Bau.

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

Im Jahr 2025 wurden 86.401.400 Euro 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 31.12.2023	zum 31.12.2024	zum 31.12.2025	zum 31.03.2025	zum 30.06.2025	zum 30.09.2025	zum 31.12.2025
Städtebauliche Sanierungsmaßn.	46	49	60	55	58	58	60
Städtebaul. Entwicklungsmaßnahmen	22	15	12	9	10	12	12
Soziale Stadt / Sozialer Zusammenhalt	11	11	13	11	13	11	13
Stadtumbau / Wachstum und Nachhaltige Erneuerung	30	28	32	27	33	32	32
Aktive Kernbereiche / Lebendige Zentren	23	25	26	25	24	24	26
Klimaschutz und Energie	5	7	7	6	5	7	7
sonst. Städtebaul. Leistg. u. Consulting	82	58	59	40	43	51	59
Aufträge insgesamt	219	193	209	173	186	195	209

AUFTRAGSBESTAND - UMSÄTZE AUS HONORAREN (in TEUR)

	Jan. 2023 - Dez. 2023	Jan. 2024 - Dez. 2024	Jan. 2025 - Dez. 2025	Q 1 2025	Q 2 2025	Q 3 2025	Q 4 2025
Städtebauliche Sanierungsmaßn.	1.431	1.253	1.582	349	386	434	412
Städtebaul. Entwicklungsmaßnahmen	684	829	838	229	219	158	233
Soziale Stadt / Sozialer Zusammenhalt	628	613	603	149	115	167	172
Stadtumbau / Wachstum und Nachhaltige Erneuerung	1.252	1.332	1.318	362	317	324	314
Aktive Kernbereiche / Lebendige Zentren	1.055	1.255	1.264	363	315	286	301
Klimaschutz und Energie	66	140	169	44	50	48	27
sonst. Städtebaul. Leistg. u. Consulting	985	1.045	822	170	128	217	307
Aufträge insgesamt	6.102	6.467	6.597	1.665	1.531	1.634	1.767

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, insbesondere auch bei mehreren langfristigen Beauftragungen. Der Auftragsbestand ist stabil. Die Umsätze konnten gegenüber dem Vorjahreszeitraum gesteigert werden.

Medien-Energie-Technik (MET)

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)*

	Dez. 24	Dez. 25	Abweichung	in %
Medien-Energie-Technik	22.824	22.997	173	0,8%
- davon Multimedia	8.271	5.758	-2.513	-30,4%
- davon Wärme	6.927	9.029	2.102	30,3%
- davon Abrechnung/Gerätedienste	5.702	6.026	324	5,7%
- davon Photovoltaik	138	130	-8	-6,0%
- davon Rauchwarnmelder	1.740	2.024	285	16,4%
- davon Sonstiges	46	30	-16	-34,5%

*unkonsolidiert

Die Umsatzerlöse der MET sind im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,8% (173 TEUR) gestiegen. Die Neuausrichtung des Geschäftsfeld Multimedia führt zu geplanten Umsatzrückgängen in Höhe von -2.513 TEUR. Teil dieses Rückgangs wurde durch den weiteren Ausbau der Geschäftsfelder Messdienst und Rauchmelder (+609 TEUR) aufgefangen. Der Geschäftsbereich Contracting verzeichnet zusätzliche Umsätze durch Nachforderungen und Ausgleichszahlungen im Zuge der EWPPBG (Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz).

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. 24	% Anteil	Dez. 25	Anteil %	Veränderung %
Konzern	836		862		3,2%
Frauen	360	43%	375	43%	4,1%
Tätig für Wohnstadt	216	26%	227	26%	4,8%
Auszubildende	26	3%	24	3%	-8,4%
Teilzeitangestellte	152	18%	160	19%	5,5%

Mitarbeiter:innen nach Köpfen*	Dez. 24	% Anteil	Dez. 25	Anteil %	Veränderung %
Konzern	891		918		3,0%
Frauen	408	46%	424	46%	3,9%
Tätig für Wohnstadt	235	26%	244	27%	3,8%
Auszubildende	26	3%	24	3%	-7,7%
Teilzeitangestellte	207	23%	216	24%	4,3%

* ohne Auszubildende

Der Personalaufbau gegenüber Vorjahr ist vor allem auf den Ausbau des neuen Unternehmensbereichs Handwerker-Service und Kundenservices zurückzuführen. Es besteht weiterhin ein Mehrbedarf an neuen Mitarbeitern im Handwerker-Service.

Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung der Nassauischen Heimstätte

TEUR	Jan. 2024 - Dez. 2024	Jan. 2025 - Dez. 2025	Abweichung
			IST/Vorjahr
I. ERTRÄGE			
1. Hausbewirtschaftung			
a) (Sollmieten - brutto)	254.126 €	269.662 €	15.536 €
b) (abzüglich Erlösschmälerungen)	- 8.733 €	- 9.565 €	- 832 €
= Sollmieten - netto	245.393 €	260.097 €	14.704 €
c) Gebühren und Umlagen	117.613 €	116.211 €	- 1.402 €
d) Zuschüsse und Beihilfen	955 €	1.593 €	638 €
2. Verkauf von Grundstücken	652 €	86.401 €	85.749 €
3. Betreuungstätigkeit	36.773 €	36.993 €	221 €
4. Andere Lieferungen und Leistungen	1.703 €	1.694 €	- 9 €
5. Aktivierte Eigenleistungen	11.048 €	11.844 €	796 €
6. Sonstige betriebliche Erträge	10.533 €	7.452 €	- 3.081 €
Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt	424.670 €	522.286 €	97.616 €
II. AUFWENDUNGEN			
1. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	181.495 €	188.645 €	7.149 €
a) Betriebskosten, Grundsteuern	122.002 €	120.846 €	- 1.156 €
aa) Umlagefähige Betriebskosten	118.996 €	117.514 €	- 1.483 €
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	3.006 €	3.332 €	326 €
b) Instandhaltungskosten	54.319 €	62.356 €	8.037 €
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	5.174 €	5.443 €	269 €
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 457 €	46.210 €	46.667 €
3. Aufwendungen für andere LuL	529 €	702 €	173 €
4. Personalaufwand	84.495 €	85.289 €	794 €
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	31.393 €	33.100 €	1.707 €
Aufwendungen - insgesamt	297.456 €	353.945 €	56.489 €
EBITDA	127.214 €	168.341 €	41.127 €
Abschreibungen	74.778 €	113.241 €	38.463 €
Finanzergebnis	23.576 €	28.140 €	4.564 €
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	28.860 €	26.960 €	- 1.900 €
1. Steuern	192 €	2.093 €	1.901 €
IV. Betriebsergebnis	28.669 €	24.867 €	- 3.801 €
1. Ergebnisübertrag	- €	- €	- €
V. Bilanzgewinn	28.669 €	24.867 €	- 3.801 €

Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Das Betriebsergebnis nach dem 4. Quartal 2025 liegt mit 24,9 Mio. EUR ca. 3,8 Mio. EUR unter dem Niveau des Vorjahres.

Die Netto-Sollmieten sind um 14,7 Mio. EUR auf 260,1 Mio. EUR gestiegen. Davon entfallen 15,5 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 0,8 Mio. EUR aus.

Die Aktivierten Eigenleistungen haben sich um 0,8 Mio. EUR zum Vorjahr erhöht. Dies hängt maßgeblich an unterschiedlichen Meilensteinen von Neubauprojekten.

Die Erlöse aus dem Verkauf von Bauträger-Einheiten (Schönhofviertel) lagen mit 86,4 Mio. EUR deutlich über dem Vorjahr.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr um 3,1 Mio. EUR gesunken. Zwar sind einerseits die Erträge aus Teilschulderlassen um 0,9 Mio. EUR von 1,4 Mio. EUR auf 2,3 Mio. EUR sowie die Erträge aus Zuschüssen für energetische Förderzwecke von 0,2 Mio. EUR auf 0,8 Mio. EUR gestiegen, zugleich sind aber die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von 6,4 Mio. EUR auf 0,4 Mio. EUR gesunken.

Die Instandhaltungskosten lagen mit 62,4 Mio. EUR rund 8,0 Mio. EUR über dem Vorjahresniveau. Die Gründe hierfür sind insbesondere höhere Plan-Instandhaltungen von 12,9 Mio. EUR (6,8 Mio. EUR über Vorjahr) sowie höhere modernisierungsbegleitende Instandhaltungen in Höhe von 9,7 Mio. EUR (2,0 Mio. EUR über Vorjahr), die nur teilweise durch geringere laufende Instandhaltungen kompensiert wurde.

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist der Personalaufwand konstant geblieben bei 85,3 Mio. EUR (0,8 Mio. EUR über Vorjahr). Dies ist auf Tarifierhöhungen sowie Anstieg der Mitarbeiter/-innen (MAK) in Höhe von 26 MAK gegenüber Vorjahr zurückzuführen, da das Vorjahr eine Rückstellung für Aufwände für Treueprämien (4,3 Mio. EUR im Vorjahr) beinhaltete.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen rund 1,7 Mio. EUR über dem Wert des Vorjahres. Die Erhöhung ist v.a. auf 3 Mio. EUR Gewährleistungsrückstellungen und höheren Abschreibungen auf Mietforderungen zurückzuführen. Dagegen sind v.a. die Aufwendungen für Raumkosten gefallen.

Die Abschreibungen liegen rund 38,5 Mio. EUR über dem Vorjahreswert. Der Anstieg resultiert größtenteils aus höheren Abschreibungen auf Geschäftsgebäude (+22,4 Mio. EUR außerordentliche Abschreibung in 2025, keine im Vorjahr) und höhere Abschreibungen auf Wohngebäude (+9,0 Mio. EUR außerordentliche Abschreibung in 2025, 2,7 Mio. EUR im Vorjahr).

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4,6 Mio. EUR verschlechtert – dies ist zum einen auf um 1,2 Mio. EUR geringere aktivierte Bauzinsen und zum anderen auf ein um 3,4 Mio. EUR schlechteres Zinsergebnis infolge der Finanzierung von Bauprojekten zurückzuführen.

Die Steueraufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr von 0,1 Mio. EUR auf 2,0 Mio. EUR gestiegen, was hauptsächlich auf einen Anstieg bei der Körperschaftssteuer (+1,5 Mio. EUR gegenüber Vorjahr) und Gewerbesteuer (+2,1 Mio. EUR) zurückzuführen ist. Gegenläufig wirkte sich eine Erstattung von Gewerbesteuer für Vorjahre in Höhe von 1,8 Mio. EUR aus.

Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung der Wohnstadt

TEUR	Jan. 2024 - Dez. 2024	Jan. 2025 - Dez. 2025	Abweichung	
			IST/Vorjahr	
I. ERTRÄGE				
1. Hausbewirtschaftung				
a) (Sollmieten - brutto)	70.752	72.747		1.995
b) (abzüglich Erlösschmälerungen)	- 2.877	- 2.738		140
= Sollmieten - netto	67.874	70.009		2.135
c) Gebühren und Umlagen	34.074	32.767	-	1.307
d) Zuschüsse und Beihilfen	90	90		0
2. Verkauf von Grundstücken	1.369	691	-	679
3. Betreuungstätigkeit	2.704	2.848		144
4. Andere Lieferungen und Leistungen	89	138		49
5. Aktivierte Eigenleistungen	1.456	1.753		297
6. Sonstige betriebliche Erträge	1.610	933	-	677
Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt	109.267	109.229	-	38
II. AUFWENDUNGEN				
1. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	52.792	51.130	-	1.662
a) Betriebskosten, Grundsteuern	34.999	33.644	-	1.356
aa) Umlagefähige Betriebskosten	34.337	32.969	-	1.368
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	662	675		12
b) Instandhaltungskosten	17.560	16.733	-	828
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	232	754		522
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	367	878		511
3. Aufwendungen für andere LuL	133	189		57
4. Personalaufwand	178	415		237
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	30.412	30.501		90
Aufwendungen - insgesamt	83.882	83.114	-	768
EBITDA	25.386	26.115		729
Abschreibungen	21.181	23.659		2.478
Finanzergebnis	1.243	- 555	-	1.798
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.962	3.011		49
1. Steuern	- 202	- 75		127
IV. Betriebsergebnis	3.164	3.086	-	78
1. Ergebnisübertrag	-	-		-
V. Bilanzgewinn	3.164	3.086	-	78

Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Das Betriebsergebnis ist im Jahr 2025 nahezu unverändert 3,1 Mio. EUR zum Vorjahr.

Einem Anstieg bei Netto-Sollmieten (2,1 Mio. EUR über Vorjahr) und Beteiligungsergebnis der MET (1,4 Mio. EUR über Vorjahr) stehen höhere Abschreibungen (2,5 Mio. EUR über Vorjahr, davon 2,0 Mio. EUR außerplanmäßige Abschreibungen über Vorjahr) sowie geringere Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken (0,7 Mio. EUR unter Vorjahr) entgegen. Die Instandhaltungskosten beliefen sich auf 16,7 Mio. EUR und liegen rund 0,8 Mio. EUR unter dem Vorjahr.

Die gegenüber Vorjahr leicht höheren modernisierungsbegleitenden Instandhaltungen in Höhe von 1,2 Mio. EUR (0,2 Mio. EUR über Vorjahr) sowie die Kosten für den hydraulischen Abgleich in Höhe von 0,1 Mio. EUR werden durch deutlich geringere Kosten für die Plan-Instandhaltung (0,5 Mio. EUR unter Vorjahr) sowie die geringere laufende Instandhaltung (0,6 Mio. EUR unter Vorjahr) überkompensiert.

Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns

TEUR	Jan. 2024 - Dez. 2024	Jan. 2025 - Dez. 2025	Abweichung
			IST/Vorjahr
I. ERTRÄGE			
1. Hausbewirtschaftung			
a) (Sollmieten - brutto)	323.806	341.278	17.472
b) (abzüglich Erlösschmälerungen)	- 11.611	- 12.303	- 692
= Sollmieten - netto	312.195	328.975	16.780
c) Gebühren und Umlagen	133.404	132.582	- 823
d) Zuschüsse und Beihilfen	1.045	1.684	638
2. Verkauf von Grundstücken	2.021	87.092	85.071
3. Betreuungstätigkeit	7.091	7.489	399
4. Andere Lieferungen und Leistungen	22.656	23.497	842
5. Aktivierte Eigenleistungen	12.504	13.597	1.092
6. Sonstige betriebliche Erträge	12.236	8.710	- 3.526
Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt	503.153	603.625	100.472
II. AUFWENDUNGEN			
1. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	216.007	223.378	7.372
a) Betriebskosten, Grundsteuern	138.721	138.093	- 628
aa) Umlagefähige Betriebskosten	135.053	134.086	- 967
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	3.668	4.007	339
b) Instandhaltungskosten	71.879	79.088	7.209
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	5.407	6.197	790
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 85	47.109	47.193
3. Aufwendungen für andere LuL	8.978	7.242	- 1.736
4. Personalaufwand	84.673	85.703	1.030
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	33.209	34.577	1.368
Aufwendungen - insgesamt	342.782	398.008	55.227
EBITDA	160.371	205.617	45.245
Abschreibungen	98.734	139.519	40.785
Finanzergebnis	26.958	31.283	4.325
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	34.680	34.814	134
1. Steuern	- 10	2.018	2.028
IV. Betriebsergebnis	34.690	32.796	- 1.894
1. Ergebnisübertrag	-	-	-
V. Bilanzgewinn	34.690	32.796	- 1.894

Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Das Betriebsergebnis nach dem 4. Quartal 2025 liegt mit 32,8 Mio. EUR ca. 1,9 Mio. EUR unter dem Niveau des Vorjahres.

Die Netto-Sollmieten sind um 16,8 Mio. EUR auf 329,0 Mio. EUR gestiegen. Davon entfallen 17,5 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 0,7 Mio. EUR aus.

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

Die Erlöse aus dem Verkauf von Bauträger-Einheiten lagen mit 87,1 Mio. EUR deutlich über dem Vorjahr, in dem lediglich 2,0 Mio. EUR Erlöst wurden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr um 3,5 Mio. EUR gesunken. Zwar sind einerseits die Erträge aus Teilschulderlassen um 0,9 Mio. EUR von 1,7 Mio. EUR auf 2,6 Mio. EUR sowie die Erträge aus Zuschüssen für energetische Förderzwecke von 0,3 Mio. EUR auf 0,9 Mio. EUR gestiegen, zugleich sind aber die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von 7,3 Mio. EUR auf 0,8 Mio. EUR gesunken.

Die Instandhaltungskosten lagen mit 79,1 Mio. EUR rund 7,2 Mio. EUR über dem Vorjahresniveau. Die Gründe hierfür sind insbesondere höhere Plan-Instandhaltungen von 13,9 Mio. EUR (6,3 Mio. EUR über Vorjahr) sowie höhere modernisierungsbegleitende Instandhaltungen in Höhe von 11,0 Mio. EUR (2,2 Mio. EUR über Vorjahr), die nur teilweise durch niedrigere laufende Instandhaltungen kompensiert wurden.

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist der Personalaufwand mit 85,7 Mio. EUR nur leicht gestiegen (1,0 Mio. EUR über Vorjahr). Dies ist auf Tarifierhöhungen sowie Anstieg der Mitarbeiter/-innen (MAK) in Höhe von 26 MAK gegenüber dem Vorjahr zurückzuführen, da das Vorjahr eine Rückstellung für Aufwände für Treueprämien (4,3 Mio. EUR im Vorjahr) beinhaltete.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen rund 1,4 Mio. EUR über dem Wert des Vorjahres. Die Erhöhung ist v.a. auf 3 Mio. EUR Gewährleistungsrückstellungen und höheren Abschreibungen auf Mietforderungen zurückzuführen. Dagegen sind die Aufwendungen für Raumkosten auf Grund geringeren Kosten für Umbauten um 2,5 Mio. € gefallen.

Die Abschreibungen liegen rund 40,8 Mio. EUR über dem Vorjahreswert. Der Anstieg resultiert größtenteils aus außerordentlichen Abschreibungen auf Geschäftsgebäude (22,4 Mio. EUR außerordentliche Abschreibung in 2025, keine im Vorjahr) und höhere Abschreibungen auf Wohngebäude (+11,5 Mio. EUR außerordentliche Abschreibung in 2025, lediglich 3,2 Mio. EUR im Vorjahr).

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4,3 Mio. EUR verschlechtert – dies ist zum einen auf um 1,2 Mio. EUR geringere aktivierte Bauzinsen und zum anderen auf ein um 3,8 Mio. EUR schlechteres Zinsergebnis infolge der Finanzierung von Bauprojekten zurückzuführen, was nur teilweise durch ein verbessertes Finanzergebnis aus Beteiligungen (0,7 Mio. EUR über Vorjahr) ausgeglichen werden konnte.

Die Steueraufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr von 0,01 Mio. EUR auf 2,0 Mio. EUR gestiegen, was hauptsächlich auf einen Anstieg bei der Körperschaftssteuer (+1,5 Mio. EUR gegenüber Vorjahr) und Gewerbesteuer zurückzuführen ist. Gegenläufig wirkte sich eine Erstattung von Gewerbesteuer für Vorjahre in Höhe von 1,8 Mio. EUR aus.

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

Die BOH befindet sich in Liquidation. Die Umsatzerlöse ergeben sich aus der letzten in Bearbeitung befindlichen Machbarkeitsstudie, die im Laufe des Jahres 2026 abgeschlossen und abgerechnet wird.

TEUR	Jan. 2024 - Dez. 2024	Jan. 2025 - Dez. 2025	Abweichung
			IST / Vorjahr
I. ERTRÄGE			
Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt	4	12	8
II. AUFWENDUNGEN			
Aufwendungen - insgesamt	17	31	14
EBITDA	-13	-19	-6
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-13	-19	-6
1. Steuern	0	-1	-1
IV. Betriebsergebnis	-13	-21	-8
1. Ergebnisübertrag			
V. Bilanzgewinn	-13	-22	-9

Machbarkeitsstudien (zum Stichtag)

	zum 30.12.2023	zum 30.12.2024	zum 31.03.2025	zum 30.06.2025	zum 30.09.2025	zum 31.12.2025
Anzahl Anfragen	108	108	108	108	108	108
Anzahl in Arbeit befindlicher Machbarkeitsstudien	2	2	1	1	1	1
Anzahl abgeschlossener Machbarkeitsstudien	50	50	51	51	51	51
Flächengröße der in Arbeit befindlichen Machbarkeitsstudien (in ha)	36	36	11	11	11	11
Flächengröße abgeschlossener Machbarkeitsstudien (in ha)	484	484	509	509	509	509



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