



Foto: Take27 Werbeagentur

Q2

Quartalsbericht 2 | 2026



Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte
Wohnstadt

Immobilienbewirtschaftung

Mit rd. 62.000 Mietwohnungen in über 100 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. Der integrierte Ansatz einer energetischen und sozialen Quartiersentwicklung bildet den Rahmen, um diese vielfältigen Aktivitäten sinnvoll zu vernetzen.

Immobilienbestand

Nassauische Heimstätte	Jun. 25	Jun. 26	Veränderung %
Wohneinheiten Anzahl	45.367	45.941	1,3%
Gewerbereinheiten (Anzahl)	209	210	0,5%
Wohnstadt	Jun. 25	Jun. 26	Veränderung %
Wohneinheiten Anzahl	15.767	15.762	0,0%
Gewerbereinheiten (Anzahl)	70	71	1,4%
Konzern	Jun. 25	Jun. 26	Veränderung %
Wohneinheiten Anzahl	61.134	61.703	0,9%
Gewerbereinheiten (Anzahl)	279	281	0,7%

Die Fertigstellung des Neubauprojekts Schönhof-Viertel führte gegenüber dem Vorjahresquartal zu einem Anstieg des Wohnungsbestands um 569 Wohneinheiten. Gegenüber dem Vorquartal reduzierte sich der Bestand geringfügig um 5 Wohneinheiten, insbesondere aufgrund von Verkäufen.

Operative Bestandskennzahlen

Nassauische Heimstätte	Jun. 25	Jun. 26	Veränderung %
Leerstand	2,3%	2,4%	0,1%
Fluktuation	4,5%	4,4%	0,0%
Sollmiete	7,51 €	7,82 €	4,1%
Wohnstadt	Jun. 25	Jun. 26	Veränderung %
Leerstand	3,5%	3,5%	0,0%
Fluktuation	5,0%	5,1%	0,1%
Sollmiete	5,60 €	5,79 €	3,4%
Konzern	Jun. 25	Jun. 26	Veränderung %
Leerstand	2,6%	2,7%	0,1%
Fluktuation	4,6%	4,6%	0,0%
Sollmiete	7,00 €	7,28 €	4,0%

Die Leerstandsquote im Konzern ist zum Vorjahreswert um 0,1 Prozentpunkt auf 2,7 % leicht gestiegen. Grund hierfür ist der Leerstand aus Neubau. Durch fertiggestellte Modernisierungen und gezielte Maßnahmen ist mit einer Reduzierung des Leerstands in Zukunft zu rechnen. Die Fluktuationsquote ist gegenüber dem zweiten Quartal 2025 unverändert bei 4,6%. Die durchschnittliche Sollmiete im Konzern ist im Vergleich zum Vorjahreswert um 4,0 % auf 7,28 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. 2025 - Jun. 2025	Jan. 2026 - Jun. 2026	Veränderung %
Instandhaltung *	24.305	29.163	20,0%
Modernisierung	18.989	29.106	53,3%
Wohnstadt	Jan. 2025 - Jun. 2025	Jan. 2026 - Jun. 2026	Veränderung %
Instandhaltung *	8.716	9.762	12,0%
Modernisierung	4.176	3.705	-11,3%
Konzern	Jan. 2025 - Jun. 2025	Jan. 2026 - Jun. 2026	Veränderung %
Instandhaltung *	33.022	38.925	17,9%
Modernisierung	23.165	32.811	41,6%

Die Ausgaben für Instandhaltungen liegen mit 17,9 % deutlich über dem Vorjahresniveau. Ursächlich sind sowohl höhere Aufwendungen für die laufende Instandhaltung als auch für die Planinstandhaltung. Die Modernisierungsinvestitionen liegen ebenfalls über dem Vorjahresniveau. Wesentlicher Treiber sind Investitionen zur CO₂-Reduzierung im Rahmen der strategischen Zielsetzung, bis 2045 Klimaneutralität zu erreichen.

* Inklusive Handwerker-Service Verrechnung

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. 25	Jun. 26	Jan. 2025 - Jun. 2025	Jan. 2026 - Jun. 2026
Nassauische Heimstätte				
Wohneinheiten (Anzahl)	1.032	1.086	105	-
Wohnstadt				
Wohneinheiten (Anzahl)	-	152	-	-

Baumaßnahmen Umlaufvermögen	im Bau		Fertiggestellt		Übergeben	
	Jun. 25	Jun. 26	Jan. 2025 - Jun. 2025	Jan. 2026 - Jun. 2026	Jan. 2025 - Jun. 2025	Jan. 2026 - Jun. 2026
Nassauische Heimstätte						
Wohneinheiten (Anzahl)	342	225	-	-	-	40
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	1	-	-	-	-	-

Umsatzerlöse Umlaufvermögen		Jan. 2025 - Jun. 2025	Jan. 2026 - Jun. 2026	Veränderung %
Umsatzerlöse aus Neubaumaßnahmen (TEUR)		-	24.476	

Insgesamt werden am 30.06.2026 bei der NHW im Bereich Neubau in 12 Projekten 1.463 Wohnungen (WE) gebaut.

In Frankfurt sind 587 frei finanzierte und 570 geförderte WE (Bergen-Enkheim, Melibocusstraße 48, Schönhofviertel F1 und G, Lyoner Quartier) im Bau.

In Darmstadt (Ludwigshöhviertel BF B2/B3) werden 28 freie und 126 geförderte WE realisiert.

In Fulda (Dr.-Walter Lübcke-Str. BF1, BF3) werden 70 geförderte WE und 82 freie Wohnungen gebaut.

Im 1. und 2. Quartal 2026 wurden 24,5 Mio. EUR Umsätze für den Verkauf von Umlaufvermögen im Schönhof-Viertel 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 30.06.2024	zum 30.06.2025	zum 31.12.2026	zum 31.03.2026	zum 30.06.2026	zum 30.09.2026	zum 31.12.2026
Städtebauliche Sanierungsmaßn.	48	58	60	59	60		
Städtebaul. Entwicklungsmaßnahmen	15	10	16	14	16		
Soziale Stadt / Sozialer Zusammenhalt	10	13	13	14	13		
Stadtumbau / Wachstum und Nachhaltige Erneuerung	28	33	29	33	29		
Aktive Kernbereiche / Lebendige Zentren	22	24	24	24	24		
Klimaschutz und Energie	3	5	1	3	1		
sonst. Städtebaul. Leistg. u. Consulting	46	43	41	37	41		
Aufträge insgesamt	172	186	184	184	184	0	0

Auftragsbestand - Umsätze aus Honoraren

	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2026 - 31.12.2026	Q 1 2026	Q 2 2026	Q 3 2026	Q 4 2026
Städtebauliche Sanierungsmaßn.	625	736	905	460	444		
Städtebaul. Entwicklungsmaßnahmen	286	447	437	251	186		
Soziale Stadt / Sozialer Zusammenhalt	313	264	393	211	182		
Stadtumbau / Wachstum und Nachhaltige Erneuerung	708	680	709	365	343		
Aktive Kernbereiche / Lebendige Zentren	644	677	590	316	274		
Klimaschutz und Energie	99	94	19	19	0		
sonst. Städtebaul. Leistg. u. Consulting	355	297	414	217	197		
Aufträge insgesamt	3.030	3.196	3.466	1.841	1.625	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. Im ersten Quartal wurde ein neues Produkt zur Beratung von Kommunen bei der Umsetzung des sog. "Bau-Turbos" entwickelt.

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)*

	Jun. 25	Jun. 26	Abweichung	in %
Medien-Energie-Technik	9.470	10.845	1.375	14,5%
- davon Multimedia	2.866	3.304	438	15,3%
- davon Wärme	2.989	3.003	14	0,5%
- davon Abrechnung/Gerätedienste	2.753	3.635	882	32,0%
- davon Photovoltaik	51	10	-41	-81,2%
- davon Rauchwarnmelder	813	884	71	8,7%
- davon Sonstiges	-2	10	12	-571,5%

*unkonsolidiert

Die Umsatzerlöse der MET liegen mit einem Anstieg von 14,5 % (1.375 TEUR) deutlich über dem Vorjahr. Wesentliche Treiber sind ein einmaliger Erlös im Bereich Multimedia (ca. 400 TEUR) sowie ein früherer Start bei Abrechnung/Gerätedienste.

Personal

Unsere Personalstrategie trägt maßgeblich zum nachhaltigen Erfolg der NHW bei.

Sie vereint Talentgewinnung, Employer Branding und eine gezielte Ausbildungsstrategie, die den Anforderungen der Zukunft Rechnung trägt und Zukunftskompetenzen sichert.

Wir setzen im Personalbereich zudem auf moderne Instrumente, um Prozesse effizienter und benutzerfreundlicher zu gestalten. Hierfür nutzen wir bevorzugt.

Mitarbeiter:innen nach MAK*	Jun. 25	% Anteil	Jun. 26	Anteil %	Veränderung %
Konzern	841		866		3,0%
Frauen	365	43%	373	43%	2,1%
Tätig für Wohnstadt	224	27%	228	26%	1,9%
Auszubildende	23	3%	17	2%	-26,9%
Teilzeitangestellte	161	19%	161	19%	0,2%

Mitarbeiter:innen nach Köpfen*	Jun. 25	% Anteil	Jun. 26	Anteil %	Veränderung %
Konzern	897		927		3,3%
Frauen	412	46%	426	46%	3,4%
Tätig für Wohnstadt	241	27%	244	26%	1,2%
Auszubildende	23	3%	17	2%	-26,1%
Teilzeitangestellte	217	24%	222	24%	2,3%

* ohne Auszubildende

Insgesamt gehen wir weiterhin von einem moderaten Wachstum – insbesondere getrieben durch den planmäßigen Aufwuchs im Handwerker-Service – bei weitgehend stabiler Personalstruktur aus.

Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung der Nassauischen Heimstätte

TEUR	Jan. 2025 - Jun. 2025	Jan. 2026 - Jun. 2026	Abweichung
			IST/Vorjahr
I. ERTRÄGE			
1. Hausbewirtschaftung			
a) (Sollmieten - brutto)	133.062 €	141.018 €	7.956 €
b) (abzüglich Erlösschmälerungen)	- 4.822 €	- 5.560 €	- 738 €
= Sollmieten - netto	128.240 €	135.458 €	7.218 €
c) Gebühren und Umlagen	45.026 €	49.284 €	4.258 €
d) Zuschüsse und Beihilfen	679 €	1.099 €	421 €
2. Verkauf von Grundstücken	- €	24.656 €	24.656 €
3. Betreuungstätigkeit	17.319 €	18.254 €	935 €
4. Andere Lieferungen und Leistungen	897 €	867 €	- 31 €
5. Aktivierte Eigenleistungen	5.247 €	5.606 €	359 €
6. Sonstige betriebliche Erträge	2.437 €	3.643 €	1.206 €
Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt	199.845 €	238.868 €	39.023 €
II. AUFWENDUNGEN			
1. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	70.333 €	79.025 €	8.692 €
a) Betriebskosten, Grundsteuern	46.009 €	50.379 €	4.369 €
aa) Umlagefähige Betriebskosten	44.971 €	49.338 €	4.368 €
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	1.039 €	1.040 €	1 €
b) Instandhaltungskosten	21.893 €	25.841 €	3.949 €
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	2.431 €	2.805 €	374 €
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	165 €	14.312 €	14.147 €
3. Aufwendungen für andere LuL	350 €	336 €	- 14 €
4. Personalaufwand	41.197 €	43.056 €	1.858 €
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	13.522 €	14.405 €	882 €
Aufwendungen - insgesamt	125.568 €	151.133 €	25.565 €
EBITDA	74.277 €	87.734 €	13.457 €
Abschreibungen	38.153 €	41.525 €	3.373 €
Finanzergebnis	13.907 €	15.299 €	1.392 €
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	22.217 €	30.910 €	8.692 €
1. Steuern	- 1.471 €	277 €	1.749 €
IV. Betriebsergebnis	23.689 €	30.632 €	6.944 €
1. Ergebnisübertrag	- €	- €	- €
V. Bilanzgewinn	23.689 €	30.632 €	6.944 €

Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Das Betriebsergebnis nach dem zweiten Quartal 2026 liegt mit 30,6 Mio. EUR um 6,9 Mio. EUR über dem Vorjahresniveau.

Die Netto-Sollmieten sind um 7,2 Mio. EUR auf 135,5 Mio. EUR gestiegen. Davon entfallen 8,0 Mio. EUR auf höhere Brutto-Sollmieten infolge von Neubauprojekten, Mieterhöhungen gemäß §§ 557–559 BGB sowie Mieterwechseln. Gegenläufig wirkten sich gestiegene Erlösschmälerungen in Höhe von 0,7 Mio. EUR aus, die im Wesentlichen aus den Neubauprojekten resultieren.

Die Aktivierten Eigenleistungen haben sich um 0,4 Mio. EUR zum Vorjahr auf 5,6 Mio. EUR erhöht. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf unterschiedliche Projektfortschritte bzw. Meilensteine bei Neubau- und Modernisierungsprojekten zurückzuführen.

Die Erlöse aus dem Verkauf von Bauträger-Einheiten (Schönhofviertel) lagen mit 24,7 Mio. EUR deutlich über dem Vorjahr, wo es im ersten Halbjahr des Vorjahres keine Erlöse gab.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr um 1,2 Mio. EUR auf 3,6 Mio. EUR gestiegen. Dies liegt insbesondere an einem erhöhten Verkauf von Belegungsrechten (+0,4 Mio. EUR) sowie an höheren Erträgen aus Zuschüssen (+1,0 Mio. EUR).

Die Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahresquartal um 25,6 Mio. EUR auf 151,1 Mio. EUR gestiegen. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Aufwendungen für den Verkauf von Bauträger-Einheiten in Höhe von 14,3 Mio. EUR zurückzuführen.

Die Instandhaltungskosten lagen mit 25,8 Mio. EUR rund 3,9 Mio. EUR über dem Vorjahresniveau. Der Anstieg ist auf höhere Aufwendungen für die laufende (+2,2 Mio. EUR) sowie die geplante Instandhaltung (+1,7 Mio. EUR) zurückzuführen.

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist der Personalaufwand um 4,4% auf 43,1 Mio. EUR (1,9 Mio. EUR über Vorjahr) gestiegen. Dies ist v.a. auf Tarifierhöhungen sowie einen Anstieg der Mitarbeiter/-innen (MAK) in Höhe von 25 MAK gegenüber Vorjahr zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen rund 0,9 Mio. EUR über dem Wert des Vorjahres. Die Erhöhung ist v.a. auf Dienste Dritter, personenbezogene Aufwendungen und IT-Aufwendungen zurückzuführen.

Die Abschreibungen liegen mit 41,5 Mio. EUR rund 3,4 Mio. EUR über dem Vorjahreswert. Der Anstieg resultiert größtenteils aus höheren Abschreibungen auf Wohngebäude (+3,1 Mio. EUR) auf Grund Modernisierungen und Neubauten.

Das Finanzergebnis (Aufwand) verschlechterte sich gegenüber dem Vorjahr um 1,4 Mio. EUR auf 15,3 Mio. EUR. Wesentliche Ursache sind höhere Zinsaufwendungen (+1,2 Mio. EUR), während die aktivierten Bauzinsen auf Vorjahresniveau liegen. Darüber hinaus liegt das Beteiligungsergebnis um 0,3 Mio. EUR unter dem Vorjahreswert.

Die Steueraufwendungen verschlechterten sich gegenüber dem Vorjahr um 1,7 Mio. EUR auf 0,3 Mio. EUR. Wesentliche Ursache ist die im Vorjahr erfolgte Gewerbesteuerrückerstattung für Vorjahre in Höhe von 1,6 Mio. EUR, die im Berichtsjahr nicht angefallen ist.

Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung der Wohnstadt

TEUR	Jan. 2025 - Jun. 2025	Jan. 2026 - Jun. 2026	Abweichung	
			IST/Vorjahr	
I. ERTRÄGE				
1. Hausbewirtschaftung				
a) (Sollmieten - brutto)	36.013	37.336		1.323
b) (abzüglich Erlösschmälerungen)	- 1.374	- 1.368		6
= Sollmieten - netto	34.639	35.968		1.329
c) Gebühren und Umlagen	7.465	9.576		2.111
d) Zuschüsse und Beihilfen	45	45	-	0
2. Verkauf von Grundstücken	400	351	-	48
3. Betreuungstätigkeit	1.468	1.520		51
4. Andere Lieferungen und Leistungen	77	98		20
5. Aktivierte Eigenleistungen	1.003	1.071		69
6. Sonstige betriebliche Erträge	379	471		92
Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt	45.476	49.099		3.623
II. AUFWENDUNGEN				
1. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	15.567	18.743		3.176
a) Betriebskosten, Grundsteuern	7.605	9.772		2.167
aa) Umlagefähige Betriebskosten	7.468	9.615		2.147
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	136	157		20
b) Instandhaltungskosten	7.870	8.811		941
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	92	160		68
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	52	65		13
3. Aufwendungen für andere LuL	118	83	-	35
4. Personalaufwand	117	92	-	25
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	13.936	14.805		869
Aufwendungen - insgesamt	29.789	33.788		3.999
EBITDA	15.687	15.311	-	375
Abschreibungen	10.378	10.572		194
Finanzergebnis	546	- 94	-	640
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4.762	4.833		71
1. Steuern	122	292		171
IV. Betriebsergebnis	4.640	4.540	-	100
1. Ergebnisübertrag	-	-		-
V. Bilanzgewinn	4.640	4.540	-	100

Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Das Betriebsergebnis liegt zum Ende des zweiten Quartals mit 4,5 Mio. EUR um 0,1 Mio. EUR unter dem Vorjahresniveau. Positiv wirkten höhere Netto-Sollmieten (+1,3 Mio. EUR) sowie ein verbessertes Finanzergebnis (+0,6 Mio. EUR), insbesondere aufgrund höherer Beteiligungserträge.

Gegenläufig entwickelten sich höhere Instandhaltungsaufwendungen (+0,9 Mio. EUR), insbesondere für die laufende und geplante Instandhaltung, sowie gestiegene sonstige betriebliche Aufwendungen (+0,9 Mio. EUR), vor allem infolge höherer Geschäftsbesorgungsaufwendungen der Nassauischen Heimstätte.

Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns

TEUR	Jan. 2025 - Jun. 2025	Jan. 2026 - Jun. 2026	Abweichung
			IST/Vorjahr
I. ERTRÄGE			
1. Hausbewirtschaftung			
a) (Sollmieten - brutto)	168.585	177.783	9.198
b) (abzüglich Erlösschmälerungen)	- 6.197	- 6.928	- 732
= Sollmieten - netto	162.388	170.855	8.467
c) Gebühren und Umlagen	45.975	51.541	5.567
d) Zuschüsse und Beihilfen	724	1.144	420
2. Verkauf von Grundstücken	400	25.008	24.608
3. Betreuungstätigkeit	3.717	3.770	53
4. Andere Lieferungen und Leistungen	9.879	11.290	1.411
5. Aktivierte Eigenleistungen	6.250	6.678	427
6. Sonstige betriebliche Erträge	2.878	4.555	1.677
Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt	232.209	274.841	42.631
II. AUFWENDUNGEN			
1. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	79.384	90.342	10.958
a) Betriebskosten, Grundsteuern	47.098	52.725	5.626
aa) Umlagefähige Betriebskosten	45.923	51.528	5.604
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	1.175	1.197	22
b) Instandhaltungskosten	29.763	34.652	4.890
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	2.523	2.965	442
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	219	14.379	14.159
3. Aufwendungen für andere LuL	3.618	3.546	- 72
4. Personalaufwand	41.314	43.148	1.833
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	14.090	14.917	827
Aufwendungen - insgesamt	138.625	166.331	27.706
EBITDA	93.584	108.510	14.926
Abschreibungen	49.764	53.427	3.664
Finanzergebnis	15.409	16.719	1.310
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	28.412	38.364	9.952
1. Steuern	- 1.349	570	1.919
IV. Betriebsergebnis	29.761	37.794	8.033
1. Ergebnisübertrag	-	-	-
V. Bilanzgewinn	29.761	37.794	8.033

Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Das Konzern-Betriebsergebnis nach dem zweiten Quartal 2026 liegt mit 37,8 Mio. EUR um 8,0 Mio. EUR über dem Vorjahresniveau.

Die Netto-Sollmieten sind um 8,5 Mio. EUR auf 170,9 Mio. EUR gestiegen. Davon entfallen 9,2 Mio. EUR auf höhere Brutto-Sollmieten infolge von Neubauprojekten, Mieterhöhungen gemäß §§ 557–559 BGB sowie Mieterwechseln. Gegenläufig wirkten sich gestiegene Erlösschmälerungen in Höhe von 0,7 Mio. EUR aus, die im Wesentlichen aus den Neubauprojekten resultieren.

Die aktivierten Eigenleistungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Mio. EUR auf 6,7 Mio. EUR erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf unterschiedliche Projektfortschritte bzw. Meilensteine bei Neubau- und Modernisierungsprojekten zurückzuführen.

Die Erlöse aus dem Verkauf von Bauträger-Einheiten (Schönhofviertel) lagen mit 24,7 Mio. EUR deutlich über dem Vorjahr, in dem im ersten Halbjahr keine entsprechenden Erlöse erzielt wurden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr um 1,7 Mio. EUR auf 4,6 Mio. EUR gestiegen. Dies liegt insbesondere an höheren Erträgen aus Zuschüssen (+1,0 Mio. EUR) sowie aus dem Verkauf von Belegungsrechten (+0,5 Mio. EUR).

Die Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahresquartal um 27,7 Mio. EUR auf 166,3 Mio. EUR gestiegen. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Aufwendungen für den Verkauf von Bauträger-Einheiten in Höhe von 14,4 Mio. EUR zurückzuführen.

Die Instandhaltungskosten lagen mit 34,7 Mio. EUR rund 4,9 Mio. EUR über dem Vorjahresniveau. Der Anstieg ist auf höhere Aufwendungen für die laufende (+2,7 Mio. EUR) sowie die geplante Instandhaltung (+2,5 Mio. EUR) zurückzuführen.

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist der Personalaufwand um 4,4 % auf 43,1 Mio. EUR (1,8 Mio. EUR über Vorjahr) gestiegen. Dies ist insbesondere auf Tarifierhöhungen sowie einen Anstieg der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (MAK) um 25 gegenüber dem Vorjahr zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen rund 0,8 Mio. EUR über dem Vorjahreswert. Die Erhöhung ist insbesondere auf Dienstleistungen Dritter, personenbezogene Aufwendungen sowie IT-Aufwendungen zurückzuführen.

Die Abschreibungen liegen mit 53,4 Mio. EUR rund 3,7 Mio. EUR über dem Vorjahreswert. Der Anstieg resultiert größtenteils aus höheren Abschreibungen auf Wohngebäude (+3,3 Mio. EUR) infolge von Modernisierungen und Neubauten.

Das Finanzergebnis (Aufwand) verschlechterte sich gegenüber dem Vorjahr um 1,3 Mio. EUR auf 16,7 Mio. EUR. Wesentliche Ursache sind höhere Zinsaufwendungen, während die aktivierten Bauzinsen auf Vorjahresniveau liegen.

Die Steueraufwendungen verschlechterten sich gegenüber dem Vorjahr um 1,9 Mio. EUR auf 0,6 Mio. EUR. Wesentliche Ursache ist die im Vorjahr erfolgte Gewerbesteuerrückerstattung für Vorjahre in Höhe von 1,8 Mio. EUR, die im Berichtsjahr nicht angefallen ist.

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

Die BOH befindet sich in Liquidation.

Bereits im ersten Quartal 2026 wurde die letzte bis dato noch in Arbeit befindliche Studie abgeschlossen. Damit wurden durch die BOH während ihrer Tätigkeit insgesamt 52 Studien erfolgreich fertiggestellt und in Summe ein Flächenpotenzial von mehr als 500 ha für ca. 17.000 Wohneinheiten untersucht sowie Handlungsempfehlungen für die Entwicklung von Bauland für bezahlbares Wohnen ausgesprochen.

TEUR	Jan. 2025 - Jun. 2025	Jan. 2026 - Jun. 2026	Abweichung
			IST / Vorjahr
I. ERTRÄGE			
Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt	6	12	6
II. AUFWENDUNGEN			
Aufwendungen - insgesamt	4	1	-3
EBITDA	2	12	10
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2	12	10
1. Steuern	0	0	0
IV. Betriebsergebnis	2	12	10
1. Ergebnisübertrag			
V. Bilanzgewinn	2	12	9

Machbarkeitsstudien

	zum 30.06.2024	zum 30.06.2025	zum 31.03.2026	zum 30.06.2026	zum 30.09.2026	zum 31.12.2026
Anzahl Anfragen	108	108	108	108		
Anzahl in Arbeit befindlicher Machbarkeitsstudien	2	1	0	0		
Anzahl abgeschlossener Machbarkeitsstudien	50	51	52	52		
Flächengröße der in Arbeit befindlichen Machbarkeitsstudien (in ha)	36	11	0	0		
Flächengröße abgeschlossener Machbarkeitsstudien (in ha)	484	509	518	518		



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