

Foto: Stefan Krutsch

Q3

Quartalsbericht 3 | 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	**Sep. 25**	**Sep. 26**	**Veränderung %**
Wohneinheiten Anzahl	45.537	45.941	0,9%
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	208	209	0,5%

Wohnstadt	**Sep. 25**	**Sep. 26**	**Veränderung %**
Wohneinheiten Anzahl	15.765	15.761	0,0%
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	70	71	1,4%

Konzern	**Sep. 25**	**Sep. 26**	**Veränderung %**
Wohneinheiten Anzahl	61.302	61.702	0,7%
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	278	280	0,7%

Die Fertigstellungen der Neubauprojekte Frankfurt, Schönhof-Viertel und Wiesbaden, Delkenheim führten gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt zu einem Anstieg des Wohnungsbestands um 400 Wohneinheiten. Gegenüber dem Vorquartal gab es keine Veränderungen im Bestand.

Operative Bestandskennzahlen

Nassauische Heimstätte	Sep. 25	Sep. 26	Veränderung %
Leerstand	2,3%	2,4%	0,1%
Fluktuation	4,4%	4,3%	-0,1%
Sollmiete	7,59 €	7,87 €	3,8%

Wohnstadt	Sep. 25	Sep. 26	Veränderung %
Leerstand	3,6%	3,4%	-0,2%
Fluktuation	5,1%	4,8%	-0,3%
Sollmiete	5,68 €	5,87 €	3,3%

Konzern	Sep. 25	Sep. 26	Veränderung %
Leerstand	2,7%	2,6%	-0,1%
Fluktuation	4,6%	4,4%	-0,2%
Sollmiete	7,08 €	7,34 €	3,7%

Die Leerstandsquote im Konzern ist zum Vorjahreswert um 0,1 Prozentpunkt auf 2,6 % leicht gesunken. Durch fertiggestellte Modernisierungen und gezielte Maßnahmen ist mit einer Reduzierung des Leerstands in Zukunft zu rechnen. Die Fluktuationsquote ist gegenüber dem dritten Quartal 2025 leicht um -0,2 Prozentpunkte auf 4,4% gesunken. Die durchschnittliche Sollmiete im Konzern ist im Vergleich zum Vorjahreswert um 3,7 % auf 7,34 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 - Sep. 2025	Jan. 2026 - Sep. 2026	Veränderung %
Instandhaltung *	39.795	43.907	10,3%
Modernisierung	36.985	46.085	24,6%

Wohnstadt	Jan. 2025 - Sep. 2025	Jan. 2026 - Sep. 2026	Veränderung %
Instandhaltung *	13.137	14.520	10,5%
Modernisierung	7.951	6.868	-13,6%

Konzern	Jan. 2025 - Sep. 2025	Jan. 2026 - Sep. 2026	Veränderung %
Instandhaltung *	52.932	58.427	10,4%
Modernisierung	44.937	52.953	17,8%

Die Ausgaben für Instandhaltungen liegen mit 10,4 % 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 CO_2-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 präzisem 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 in geringerem 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 jährlich in den Wohnungsneubau.

Baumaßnahmen Anlagevermögen	im Bau		Fertiggestellt	
Nassauische Heimstätte	**Sep. 25**	**Sep. 26**	**Jan. 2025 - Sep. 2025**	**Jan. 2026 - Sep. 2026**
Wohneinheiten (Anzahl)	734	1.086	403	-
Wohnstadt	**Sep. 25**	**Sep. 26**	**Jan. 2025 - Sep. 2025**	**Jan. 2026 - Sep. 2026**
Wohneinheiten (Anzahl)	-	152	-	-

Baumaßnahmen Umlaufvermögen	im Bau		Fertiggestellt		Übergeben	
Nassauische Heimstätte	**Sep. 25**	**Sep. 26**	**Jan. 2025 - Sep. 2025**	**Jan. 2026 - Sep. 2026**	**Jan. 2025 - Sep. 2025**	**Jan. 2026 - Sep. 2026**
Wohneinheiten (Anzahl)	342	225	-	-	-	44
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	1	-	-	-	-	-

Umsatzerlöse Umlaufvermögen			Jan. 2025 - Sep. 2025	Jan. 2026 - Sep. 2026	Veränderung %
Umsatzerlöse aus Neubaumaßnahmen (TEUR)			-	26.956	

Insgesamt werden am 30.09.2026 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.

Vom 1. bis 3. Quartal 2026 wurden 27,0 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 Stichtag)

	zum 30.09.2024	zum 30.09.2025	zum 30.09.2026	zum 31.03.2026	zum 30.06.2026	zum 30.09.2026	zum 31.12.2026
Städtebauliche Sanierungsmaßn.	49	58	67	59	60	67	
Städtebaul. Entwicklungssmaßnahmen	15	12	9	14	16	9	
Soziale Stadt / Sozialer Zusammenhalt	11	11	13	14	13	13	
Stadtumbau / Wachstum und Nachhaltige Erneuerung	28	32	30	33	29	30	
Aktive Kernbereiche / Lebendige Zentren	25	24	23	24	24	23	
Klimaschutz und Energie	4	7	3	3	1	3	
sonst. Städtebaul. Leistg. u. Consulting	51	51	41	37	41	41	
Aufträge insgesamt	**183**	**195**	**186**	**184**	**184**	**186**	**0**

AUFTRAGSBESTAND - UMSÄTZE AUS HONORAREN (in TEUR)

	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2025 - 30.09.2025	01.01.2026 - 30.09.2026	Q 1 2026	Q 2 2026	Q 3 2026	Q 4 2026
Städtebauliche Sanierungsmaßn.	931	1.170	1.420	460	444	515	
Städtebaul. Entwicklungssmaßnahmen	601	605	551	251	186	113	
Soziale Stadt / Sozialer Zusammenhalt	475	431	550	211	182	157	
Stadtumbau / Wachstum und Nachhaltige Erneuerung	1.037	1.004	1.054	365	343	345	
Aktive Kernbereiche / Lebendige Zentren	962	963	860	316	274	270	
Klimaschutz und Energie	116	142	20	19	0	1	
sonst. Städtebaul. Leistg. u. Consulting	555	515	564	217	197	150	
Aufträge insgesamt	**4.678**	**4.829**	**5.019**	**1.841**	**1.625**	**1.552**	**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)*

	Sep. 25	Sep. 26	Abweichung	in %
Medien-Energie-Technik	**17.852**	**18.720**	**868**	**4,9%**
- davon Multimedia	4.297	4.469	172	4,0%
- davon Wärme	6.688	6.919	231	3,5%
- davon Abrechnung/Gerätedienste	5.563	5.903	339	6,1%
- davon Photovoltaik	81	68	-13	-16,6%
- davon Rauchwarnmelder	1.221	1.325	103	8,5%
- davon Sonstiges	1	37	36	3856,7%

*unkonsolidiert

Die Umsatzerlöse der MET sind im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 4,9% (868 TEUR) gestiegen. Zusätzliche Messdienstumsätze wurden durch Drittgeschäft und Modernisierungen erzielt. Der Bereich Contracting/Wärme verzeichnet zusätzliche Erlöse durch Nachforderungen. Im Bereich Multimedia wurden weitere Liegenschaften in Rahmenverträge aufgenommen.

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 digitale Dokumentenlösungen und bauen kontinuierlich die Automatisierung von Prozessen aus.

Mitarbeiter:innen nach MAK*	Sep. 25	% Anteil	Sep. 26	Anteil %	Veränderung %
Konzern	**855**		**864**		**1,0%**
Frauen	377	44%	370	43%	-1,8%
Tätig für Wohnstadt	221	26%	221	26%	0,1%
Auszubildende	26	3%	27	3%	3,9%
Teilzeitangestellte	166	19%	165	19%	-0,7%

Mitarbeiter:innen nach Köpfen*	Sep. 25	% Anteil	Sep. 26	Anteil %	Veränderung %
Konzern	**910**		**919**		**1,0%**
Frauen	426	47%	418	45%	-1,9%
Tätig für Wohnstadt	238	26%	237	26%	-0,4%
Auszubildende	26	3%	27	3%	3,8%
Teilzeitangestellte	221	24%	220	24%	-0,5%

* ohne Auszubildende

Die MAK steigt ggü. Q3-2025 leicht um 1,0 % auf 864. Der Frauenanteil nach MAK sinkt von rund 44% auf rund 43%. Insgesamt gehen wir weiterhin von einem moderaten Wachstum - v.a. getrieben durch den planmäßigen Aufwuchs im HWS – bei weitgehend stabiler Personalstruktur aus.

Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung der Nassauischen Heimstätte

TEUR		Jan. 2025 - Sep. 2025	Jan. 2026 - Sep. 2026	Abweichung IST/Vorjahr
I. ERTRÄGE				
1.	Hausbewirtschaftung			
a)	(Sollmieten - brutto)	200.729	212.368	11.640
b)	(abzüglich Erlösschmälerungen)	- 7.029	- 8.014	- 984
=	**Sollmieten - netto**	**193.699**	**204.355**	**10.655**
c)	Gebühren und Umlagen	77.578	80.981	3.403
d)	Zuschüsse und Beihilfen	1.142	1.634	492
2.	Verkauf von Grundstücken	-	27.136	27.136
3.	Betreuungstätigkeit	26.357	27.496	1.139
4.	Andere Lieferungen und Leistungen	1.294	1.210	- 85
5.	Aktivierte Eigenleistungen	7.704	7.469	- 235
6.	Sonstige betriebliche Erträge	3.969	6.088	2.120
Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt		**311.744**	**356.369**	**44.626**
II.	**AUFWENDUNGEN**			
1.	Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	118.509	126.120	7.611
a)	Betriebskosten, Grundsteuern	79.055	82.700	3.645
	aa) Umlagefähige Betriebskosten	77.554	80.945	3.392
	ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	1.501	1.755	253
b)	Instandhaltungskosten	35.999	39.353	3.354
c)	Andere Hausbewirtschaftungskosten	3.455	4.067	613
2.	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	242	15.814	15.572
3.	Aufwendungen für andere LuL	535	491	- 44
4.	Personalaufwand	62.476	65.620	3.144
5.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	20.521	21.818	1.297
Aufwendungen - insgesamt		**202.282**	**229.863**	**27.581**
EBITDA		**109.461**	**126.506**	**17.045**
	Abschreibungen	58.120	62.752	4.632
	Finanzergebnis	21.114	23.196	2.082
III.	**Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**	30.227	40.559	10.331
1.	Steuern	- 1.355	406	1.761
IV.	**Betriebsergebnis**	31.583	40.153	8.570
1.	Ergebnisübertrag	-	-	-
V.	**Bilanzgewinn**	31.583	40.153	8.570

Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Das Betriebsergebnis nach dem dritten Quartal 2026 liegt mit 40,2 Mio. EUR um 8,6 Mio. EUR über dem Vorjahresniveau.

Die Netto-Sollmieten sind um 10,7 Mio. EUR auf 204,4 Mio. EUR gestiegen. Davon entfallen 11,6 Mio. EUR auf höhere Brutto-Sollmieten infolge von Neubauprojekten, Mieterhöhungen gemäß §§ 557–559 BGB sowie Mieterwechseln. Gegenläufig wirkten sich gestiegene Erlösschmälerungen in Höhe von 1,0 Mio. EUR aus, die im Wesentlichen aus den Neubauprojekten resultieren.

Die aktivierten Eigenleistungen haben sich um 0,2 Mio. EUR zum Vorjahr auf 7,5 Mio. EUR reduziert. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf unterschiedliche Projektfortschritte bzw. Meilensteine bei Neubau- und Modernisierungsprojekten zurückzuführen.

Die Erlöse aus dem Verkauf von Bauträger-Einheiten (hauptsächlich Schönhofviertel) lagen um 27,1 Mio. EUR deutlich über dem Vorjahr, wo es in den ersten drei Quartalen des Vorjahres keine Erlöse gab.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr um 2,1 Mio. EUR auf 6,1 Mio. EUR gestiegen. Dies liegt insbesondere an einem erhöhten Verkauf von Belegungsrechten (+0,4 Mio. EUR) sowie an deutlich höheren Erträgen aus Zuschüssen (+1,7 Mio. EUR).

Die Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 27,6 Mio. EUR auf 229,9 Mio. EUR gestiegen. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Aufwendungen für den Verkauf von Bauträger-Einheiten in Höhe von 15,6 Mio. EUR zurückzuführen.

Die Instandhaltungskosten lagen mit 39,4 Mio. EUR rund 3,4 Mio. EUR über dem Vorjahresniveau. Der Anstieg ist auf höhere Aufwendungen für die laufende (+2,7 Mio. EUR) sowie die geplante Instandhaltung (+1,1 Mio. EUR) zurückzuführen. Dem gegenüber gab es keine weiteren Aufwendungen für hydraulischen Abgleich (Vorjahr 0,5 Mio. EUR).

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist der Personalaufwand auf 65,6 Mio. EUR (3,1 Mio. EUR über Vorjahr) gestiegen. Dies ist v.a. auf Tariferhöhungen sowie einen Anstieg der Mitarbeiter/-innen (MAK) in Höhe von 9 MAK gegenüber Vorjahr zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen rund 1,3 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 62,8 Mio. EUR rund 4,6 Mio. EUR über dem Vorjahreswert. Der Anstieg resultiert größtenteils aus höheren Abschreibungen auf Wohngebäude (+4,3 Mio. EUR) auf Grund Modernisierungen und Neubauten.

Das Finanzergebnis (Aufwand) verschlechterte sich gegenüber dem Vorjahr um 2,1 Mio. EUR auf 23,2 Mio. EUR. Wesentliche Ursache sind höhere Zinsaufwendungen (+1,4 Mio. EUR), während die aktivierten Bauzinsen fast auf Vorjahresniveau liegen. Darüber hinaus liegt das Beteiligungsergebnis um 0,4 Mio. EUR unter dem Vorjahreswert.

Die Steueraufwendungen verschlechterten sich gegenüber dem Vorjahr um 1,8 Mio. EUR auf 0,4 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 Wohnstadt

TEUR		Jan. 2025 - Sep. 2025	Jan. 2026 - Sep. 2026	Abweichung IST/Vorjahr
I. ERTRÄGE				
1.	Hausbewirtschaftung			
a)	(Sollmieten - brutto)	54.315	56.196	1.881
b)	(abzüglich Erlösschmälerungen)	- 2.077	- 2.036	41
=	**Sollmieten - netto**	**52.238**	**54.160**	**1.922**
c)	Gebühren und Umlagen	20.179	20.925	746
d)	Zuschüsse und Beihilfen	68	67	- 0
2.	Verkauf von Grundstücken	691	1.416	726
3.	Betreuungstätigkeit	2.213	2.379	167
4.	Andere Lieferungen und Leistungen	96	411	315
5.	Aktivierte Eigenleistungen	1.206	1.359	153
6.	Sonstige betriebliche Erträge	557	873	316
Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt		77.247	81.591	4.343
II.	**AUFWENDUNGEN**			
1.	Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	32.336	34.619	2.283
a)	Betriebskosten, Grundsteuern	20.431	21.226	796
	aa) Umlagefähige Betriebskosten	20.179	20.955	776
	ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	252	272	20
b)	Instandhaltungskosten	11.700	13.128	1.427
c)	Andere Hausbewirtschaftungskosten	205	265	60
2.	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	91	290	198
3.	Aufwendungen für andere LuL	145	101	- 44
4.	Personalaufwand	174	142	- 31
5.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	21.326	22.290	964
Aufwendungen - insgesamt		54.072	57.442	3.371
EBITDA		**23.176**	**24.149**	**973**
	Abschreibungen	15.736	16.010	274
	Finanzergebnis	- 991	- 1.455	- 464
III.	**Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**	8.431	9.594	1.163
1.	Steuern	145	452	307
IV.	**Betriebsergebnis**	8.286	9.142	855
1.	Ergebnisübertrag	-	-	-
V.	**Bilanzgewinn**	8.286	9.142	855

Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Das Betriebsergebnis liegt zum Ende des dritten Quartals mit 9,1 Mio. EUR um 0,9 Mio. EUR über dem Vorjahresniveau. Positiv wirkten höhere Netto-Sollmieten (+1,9 Mio. EUR) sowie ein verbessertes Finanzergebnis (+0,5 Mio. EUR) bedingt durch höhere Beteiligungserträge.

Gegenläufig entwickelten sich höhere Instandhaltungsaufwendungen (+1,4 Mio. EUR), insbesondere für die laufende und geplante Instandhaltung, sowie gestiegene sonstige betriebliche Aufwendungen (+1,0 Mio. EUR), vor allem infolge höherer Geschäftsbesorgungsaufwendungen der Nassauischen Heimstätte.

Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns

TEUR		Jan. 2025 - Sep. 2025	Jan. 2026 - Sep. 2026	Abweichung IST/Vorjahr
I. ERTRÄGE				
1.	Hausbewirtschaftung			
a)	(Sollmieten - brutto)	254.367	267.710	13.343
b)	(abzüglich Erlösschmälerungen)	- 9.106	- 10.049	- 943
=	**Sollmieten - netto**	**245.261**	**257.661**	**12.400**
c)	Gebühren und Umlagen	84.507	88.289	3.781
d)	Zuschüsse und Beihilfen	1.210	1.701	491
2.	Verkauf von Grundstücken	691	28.553	27.862
3.	Betreuungstätigkeit	5.575	5.681	105
4.	Andere Lieferungen und Leistungen	18.291	19.830	1.539
5.	Aktivierte Eigenleistungen	8.910	8.828	- 82
6.	Sonstige betriebliche Erträge	4.645	7.239	2.594
Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt		**369.090**	**417.781**	**48.691**
II.	**AUFWENDUNGEN**			
1.	Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	137.596	147.014	9.418
a)	Betriebskosten, Grundsteuern	86.237	90.201	3.965
	aa) Umlagefähige Betriebskosten	84.483	88.175	3.691
	ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	1.753	2.027	273
b)	Instandhaltungskosten	47.700	52.480	4.781
c)	Andere Hausbewirtschaftungskosten	3.659	4.332	673
2.	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	337	16.105	15.769
3.	Aufwendungen für andere LuL	5.310	4.946	- 364
4.	Personalaufwand	62.649	65.762	3.113
5.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	21.379	22.490	1.111
Aufwendungen - insgesamt		**227.270**	**256.317**	**29.047**
EBITDA		**141.820**	**161.464**	**19.644**
	Abschreibungen	75.729	80.795	5.065
	Finanzergebnis	23.426	25.332	1.906
III.	**Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**	**42.664**	**55.337**	**12.673**
1.	Steuern	- 1.211	858	2.068
IV.	**Betriebsergebnis**	43.875	54.480	10.605
1.	Ergebnisübertrag	-	-	-
V.	**Bilanzgewinn**	**43.875**	**54.480**	**10.605**

Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Das Konzern-Betriebsergebnis nach dem dritten Quartal 2026 liegt mit 54,5 Mio. EUR um 10,6 Mio. EUR über dem Vorjahresniveau.

Die Netto-Sollmieten sind um 12,4 Mio. EUR auf 257,7 Mio. EUR gestiegen. Davon entfallen 13,3 Mio. EUR auf höhere Brutto-Sollmieten infolge von Neubauprojekten, Mieterhöhungen gemäß §§ 557–559 BGB sowie Mieterwechseln. Gegenläufig wirkten sich gestiegene Erlösschmälerungen in Höhe von 0,9 Mio. EUR aus, die im Wesentlichen aus den Neubauprojekten resultieren.

Die Erlöse aus dem Verkauf von Bauträger-Einheiten (hauptsächlich Schönhofviertel) lagen um 27,9 Mio. EUR deutlich über dem Vorjahr.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr um 2,6 Mio. EUR auf 7,2 Mio. EUR gestiegen. Dies liegt insbesondere an höheren Erträgen aus Zuschüssen (+1,9 Mio. EUR) sowie aus dem Verkauf von Belegungsrechten (+0,5 Mio. EUR).

Die Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 29,0 Mio. EUR auf 256,3 Mio. EUR gestiegen. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Aufwendungen für den Verkauf von Bauträger-Einheiten in Höhe von 15,8 Mio. EUR zurückzuführen.

Die Instandhaltungskosten lagen mit 52,5 Mio. EUR rund 4,8 Mio. EUR über dem Vorjahresniveau. Der Anstieg ist auf höhere Aufwendungen für die laufende (+3,5 Mio. EUR) sowie die geplante Instandhaltung (+2,3 Mio. EUR) zurückzuführen.

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist der Personalaufwand auf 65,8 Mio. EUR (3,1 Mio. EUR über Vorjahr) gestiegen. Dies ist insbesondere auf Tariferhöhungen sowie einen Anstieg der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (MAK) um 9 gegenüber dem Vorjahr zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen rund 1,1 Mio. EUR über dem Vorjahreswert. Die Erhöhung ist insbesondere auf Dienstleistungen Dritter, personenbezogene Aufwendungen sowie IT-Aufwendungen zurückzuführen.

Die Abschreibungen liegen mit 80,8 Mio. EUR rund 5,1 Mio. EUR über dem Vorjahreswert. Der Anstieg resultiert größtenteils aus höheren Abschreibungen auf Wohngebäude (+4,6 Mio. EUR) infolge von Modernisierungen und Neubauten.

Das Finanzergebnis (Aufwand) verschlechterte sich gegenüber dem Vorjahr um 1,9 Mio. EUR auf 25,3 Mio. EUR. Wesentliche Ursache sind höhere Zinsaufwendungen, während die aktivierten Bauzinsen auf Vorjahresniveau liegen.

Die Steueraufwendungen verschlechterten sich gegenüber dem Vorjahr um 2,1 Mio. EUR auf 0,9 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 - Sep. 2025	Jan. 2026 - Sep. 2026	Abweichung IST / Vorjahr
I. ERTRÄGE			
Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt	14	12	-1
II. AUFWENDUNGEN			
Aufwendungen - insgesamt	29	6	-23
EBITDA	-15	7	22
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-15	7	22
1. Steuern	-1	0	1
IV. Betriebsergebnis	-17	7	23
1. Ergebnisübertrag			
V. Bilanzgewinn	-17	7	23

Machbarkeitsstudien (zum Stichtag)

	zum 30.09.2024	zum 30.09.2025	zum 31.03.2026	zum 30.06.2026	zum 30.09.2026	zum 31.12.2026
Anzahl Anfragen	108	108	108	108	108	
Anzahl in Arbeit befindlicher Machbarkeitsstudien	2	1	0	0	0	
Anzahl abgeschlossener Machbarkeitsstudien	50	51	52	52	52	
Flächengröße der in Arbeit befindlichen Machbarkeitsstudien (in ha)	36	11	0	0	0	
Flächengröße abgeschlossener Machbarkeitsstudien (in ha)	484	509	518	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