



# Q2

QUARTALSBERICHT 2 // 2022

## Immobilienbewirtschaftung

Mit rund 59.000 Mietwohnungen in 111 Städten und Gemeinden gehört die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt zu den zehn führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Der Wohnungsbestand wird aktuell von rund 260 Mitarbeitern in vier 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 Millionen 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

<b>Nassauische Heimstätte</b>	<b>IST Jun 2021</b>	<b>IST Jun 2022</b>	<b>Veränderung %</b>
Wohneinheiten Anzahl	43.225	43.758	1,2%
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	195	198	1,5%
Sonstige (Anzahl)	7.686	8.353	8,7%
<b>Wohnstadt</b>	<b>IST Jun 2021</b>	<b>IST Jun 2022</b>	<b>Veränderung %</b>
Wohneinheiten Anzahl	15.621	15.737	0,7%
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	67	66	-1,5%
Sonstige (Anzahl)	2.157	2.322	7,6%
<b>Konzern</b>	<b>IST Jun 2021</b>	<b>IST Jun 2022</b>	<b>Veränderung %</b>
Wohneinheiten Anzahl	58.846	59.495	1,1%
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	262	264	0,8%
Sonstige (Anzahl)	9.843	10.675	8,5%

Im 2. Quartal 2022 steigt die Anzahl der Wohneinheiten gegenüber dem Vorjahresquartal um insgesamt 457 Wohneinheiten und zum Vorquartal um 15 Wohneinheiten.

Hauptgründe für den Anstieg der Wohneinheiten zum Vorquartal sind Zugänge durch

- Neubau (+256 WE)
- Bestandsankauf (+ 113 WE)
- Aufstockung (+87 WE)
- Dem gegenüber stehen portfoliostrategische Abverkäufe (-50 WE)

## OPERATIVE BESTANDSZAHLEN

### Operative Bestandskennzahlen

<b>Nassauische Heimstätte</b>	<b>IST Jun 2021</b>	<b>IST Jun 2022</b>	<b>Veränderung %</b>
Leerstand	2,5%	2,5%	0,1%
Fluktuation	5,1%	5,2%	0,1%
Sollmiete	6,65 €	6,84 €	2,7%
<b>Wohnstadt</b>	<b>IST Jun 2021</b>	<b>IST Jun 2022</b>	<b>Veränderung %</b>
Leerstand	2,8%	3,2%	0,4%
Fluktuation	6,6%	6,3%	-0,2%
Sollmiete	5,03 €	5,14 €	2,1%
<b>Konzern</b>	<b>IST Jun 2021</b>	<b>IST Jun 2022</b>	<b>Veränderung %</b>
Leerstand	2,5%	2,7%	0,1%
Fluktuation	5,5%	5,5%	0,0%
Sollmiete	6,20 €	6,36 €	2,6%

Die Leerstandsquote im Konzern ist im Vergleich zum Vorjahresquartal um +0,1% gestiegen, aber verringert sich zum Vorquartal um 0,2%. Erhöhte Modernisierungsmaßnahmen sowie noch nicht vollvermietete, in den Bestand übernommene Objekte begründen den Anstieg der Leerstandsquote. Die Fluktuation liegt auf Vorjahresquartalsniveau. Die durchschnittliche Sollmiete im Konzern steigt neben den klassischen Mieterhöhungen aus §558 im Vergleich zum Vorjahr, insbesondere aufgrund Neubauobjekten, höheren Mieten nach Mieterwechsel sowie Erhöhungen im Rahmen von Modernisierungen um +2,6 % und liegt zum Ende des 2. Quartal 2022 bei 6,36 EUR/m².

### Investitionen

in TEUR

<b>Nassauische Heimstätte</b>	<b>IST Jun 2021</b>	<b>IST Jun 2022</b>	<b>Veränderung %</b>
Instandhaltung	20.029	22.876	14,2%
Modernisierung	12.398	18.892	52,4%
<b>Wohnstadt</b>	<b>IST Jun 2021</b>	<b>IST Jun 2022</b>	<b>Veränderung %</b>
Instandhaltung	7.136	6.880	-3,6%
Modernisierung	2.396	1.745	-27,2%
<b>Konzern</b>	<b>IST Jun 2021</b>	<b>IST Jun 2022</b>	<b>Veränderung %</b>
Instandhaltung	27.165	29.756	9,5%
Modernisierung	14.793	20.636	39,5%

Die Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung steigen wie geplant aufgrund Steigerung der Modernisierungsmaßnahmen insbesondere zur Reduzierung des CO<sup>2</sup> Ausstoßes an.

## Neubau – Immobilienvertrieb

Nassauische Heimstätte und Wohnstadt planen und bauen seit über 90 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 demografischen 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. Zudem akquiriert die Projektentwicklung vermietete Wohngebäude. 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. Knapp 200 Mio. EUR investiert die Unternehmensgruppe im Schnitt jährlich in den Wohnungsneubau.

### Baumaßnahmen Anlagevermögen

	im Bau		Fertiggestellt	
	Jun 2021	Jun 2022	01.01.21-30.06.21	01.01.22-30.06.22
<b>Nassauische Heimstätte</b>				
Wohneinheiten (Anzahl)	1.535	1.523	100	187
<b>Wohnstadt</b>				
Wohneinheiten (Anzahl)	151	59	0	0

### Baumaßnahmen Umlaufvermögen

	im Bau		Fertiggestellt		Übergeben	
	IST Jun 2021	IST Jun 2022	01.01.21-30.06.21	01.01.22-30.06.22	01.01.21-30.06.21	01.01.22-30.06.22
<b>Nassauische Heimstätte</b>						
Anzahl Wohneinheiten	0	269	56	0	56	0
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	0	1	0	0	0	0

### Umsatzerlöse Umlaufvermögen

	01.01.21-30.06.21	01.01.22-30.06.22	Veränderung %
Umsatzerlöse aus Neubaumaßnahmen (T€)	12.143	0	-100%

Insgesamt werden bei der NHW im Bereich Neubau in 13 Projekten 1.851 Wohnungen (WE) gebaut, davon 269 WE für den Verkauf bestimmt.

In Frankfurt sind 557 frei finanzierte und 252 geförderte WE (Hahnstraße, Schönhofviertel D1&D2, D3&E2 und E1) im Bau.

In Wiesbaden (Altes Gericht, Bahnstraße und Berliner Straße) werden 109 freie WE und 43 geförderte WE gebaut. 314 freie und 32 geförderte WE werden in Hanau (Hahnenstraße und Brüder-Grimm-Str.) realisiert.

In Darmstadt (Lincoln-Siedlung) entsteht ein Projekt mit 143 freifinanzierten und 105 geförderten WE.

Ein Projekt in Kelsterbach (Rüsselsheimer Straße) befindet sich mit 160 freifinanzierten und 77 geförderten WE in der Umsetzung.

In Nordhessen in Kassel, Kölnische Straße ist ein Projekt mit 46 freien und 13 geförderten WE im Bau.

## Stadtentwicklung

Der Konzern ist treuhänderisch oder beratend in rund 130 Städten und Gemeinden in Hessen und Thüringen sowie angrenzenden Bundesländern mit knapp 200 Aufträgen tätig. Das Auftragsvolumen umfasst städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen, Maßnahmen in den Städtebauförderprogrammen „Lebendige Zentren“, „Sozialer Zusammenhalt“ sowie „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. Beauftragt ist der Konzern auch mit der Erstellung von Wohnraumentwicklungskonzepten und Machbarkeitsstudien in Stadtentwicklungsfragen. Neu hinzugekommen sind vielfältige Aufgaben im kommunalen Klimaschutz und der energetischen Stadtsanierung sowie Beratungs- und Steuerungsleistungen bei der Durchführung wettbewerblicher Dialoge.

### AUFTRAGSBESTAND

Stichtag zum Quartal	zum 30.06.2020	zum 30.06.2021	zum 30.06.2022	zum 31.03.2022	zum 30.06.2022	zum 30.09.2022	zum 31.12.2022
Städtebauliche Sanierungsmaßn.	47	49	47	47	47		
Städtebaul. Entwicklungsmaßnahmen	50	31	28	24	28		
Soziale Stadt / Soz. Zusammenarbeit	19	15	12	13	12		
Stadtumbau / Wachstum und Nachhaltige Erneuerung	32	33	34	33	34		
Aktive Kernbereiche / Lebendige Zentren	22	20	23	20	23		
Klimaschutz und Energie	5	3	2	2	2		
sonst. Städtebaul. Leistg. u. Consulting	39	45	53	41	53		
<b>Aufträge insgesamt</b>	<b>214</b>	<b>196</b>	<b>199</b>	<b>180</b>	<b>199</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### AUFTRAGSBESTAND - UMSÄTZE AUS HONORAREN (in TEUR)

	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2022 - 30.06.2022	Q 1 2022	Q 2 2022	Q 3 2022	Q 4 2022
Städtebauliche Sanierungsmaßn.	716	767	688	338	350		
Städtebaul. Entwicklungsmaßnahmen	297	301	398	148	249		
Soziale Stadt / Soz. Zusammenarbeit	280	235	309	149	160		
Stadtumbau / Wachstum und Nachhaltige Erneuerung	537	634	622	352	271		
Aktive Kernbereiche / Lebendige Zentren	409	522	494	262	232		
Klimaschutz und Energie	80	38	24	24	0		
sonst. Städtebaul. Leistg. u. Consulting	277	236	380	207	173		
<b>Aufträge insgesamt</b>	<b>2.596</b>	<b>2.733</b>	<b>2.914</b>	<b>1.479</b>	<b>1.435</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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 - insbesondere auch für langfristige Managementaufgaben - ist stabil. Die ProjektStadt übernimmt in einer Reihe von Kommunen die Managementaufgaben in den neuen Bundes- und Landesprogrammen zur Zukunft der Innenstädte. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum konnten die Umsätze gesteigert werden.

## Medien-Energie-Technik

Die MET Medien-Energie-Technik Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH ist für ihre Kunden dreifach im Einsatz:

Sie bietet eine leistungsfähige Multimediaversorgung, sie liefert günstige, umweltschonende Energie und sie 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 (in TEUR)\*

	30.06.21	30.06.2022	Veränderung %
Medien-Energie-Technik	10.315	10.759	4,3%
- davon Multimedia	5.158	5.172	0,3%
- davon davon Wärme	2.383	2.815	18,1%
- davon Abrechnung/Gerätedienste	2.231	2.239	0,4%
- davon Rauchwarnmelder	508	511	0,6%
- davon Sonstiges	36	22	-37,9%

\*Unkonsolidiert

Die Umsatzerlöse der MET sind im Vergleich zum Vorjahresquartal um 4,3% (+444 TEUR) gestiegen. Der weitere Ausbau des Geschäftsfelds Wärmelieferung (+ 432TEUR) und des Messdienstgeschäfts (+11 TEUR) sind hierbei die wesentlichen Treiber.

## Personal

Die Vereinbarkeit von Beruf und Familie spielt in der Arbeitswelt zunehmend eine entscheidende Rolle. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt hat diese gesellschaftliche Entwicklung früh erkannt und ihre Personalpolitik familienfreundlich ausgerichtet und unterzieht sie regelmäßig einem externen Audit „Beruf und Familie“ der berufundfamilie Service GmbH.

Mitarbeiter:innen nach MAK*	30.06.2021	% Anteil	30.06.2022	Anteil %	Veränderung %
<b>Konzern</b>	<b>755</b>		<b>789</b>		<b>4,5%</b>
Frauen	352 0	47%	362	46%	2,8%
Tätig für Wohnstadt	204 0	27%	206	26%	1,1%
Auszubildende	16 0	2%	18	2%	12,5%
Teilzeitangestellte	132 0	17%	141	18%	6,5%

Mitarbeiter:innen nach Köpfen*	30.06.2021	% Anteil	30.06.2022	Anteil %	Veränderung %
<b>Konzern</b>	<b>800</b>		<b>836</b>		<b>4,5%</b>
Frauen	393 0	49%	404	48%	2,8%
Tätig für Wohnstadt	217 0	27%	222	27%	2,3%
Auszubildende	16 0	2%	18	2%	12,5%
Teilzeitangestellte	177 0	22%	188	22%	6,2%

\* ohne Auszubildende

Der konzernweite Personalaufbau von 33,6 MAK ggü. Vorjahr ist v.a. auf Zunahmen in folgenden Bereichen zurückzuführen:

- Ausbau eines neuen Handwerkerservice
- Portfolio- und Mietenmanagement
- Modernisierung/Großinstandhaltung
- Informationstechnologie
- Allgemeine Verwaltung

## Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung der Nassauischen Heimstätte (inkl. NH ProjektStadt)

TEUR	IST per	IST per	Abweichung VJ
	Q2 2021	Q2 2022	IST/Vorjahr
<b>I. ERTRÄGE</b>			
1. Hausbewirtschaftung			
a) (Sollmieten - brutto)	112.091 €	116.918 €	4.828 €
b) (abzüglich Erlösschmälerungen)	- 5.131 €	- 5.086 €	45 €
c) Sollmieten - netto	106.959 €	111.832 €	4.873 €
d) Gebühren und Umlagen	39.908 €	40.642 €	734 €
e) Zuschüsse und Beihilfen	63 €	54 €	- 8 €
2. Verkauf von Grundstücken	15.387 €	3.400 €	- 11.986 €
3. Betreuungstätigkeit	13.010 €	13.824 €	814 €
4. Andere Lieferungen und Leistungen	815 €	775 €	- 41 €
5. Aktivierte Eigenleistungen	5.794 €	8.840 €	3.046 €
6. Sonstige betriebliche Erträge	3.644 €	1.405 €	- 2.239 €
<b>Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt</b>	<b>185.580 €</b>	<b>180.771 €</b>	<b>- 4.808 €</b>
<b>II. AUFWENDUNGEN</b>			
1. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	61.744 €	65.286 €	3.542 €
a) Betriebskosten, Grundsteuern	40.269 €	41.339 €	1.070 €
aa) Umlagefähige Betriebskosten	39.727 €	40.460 €	733 €
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	542 €	879 €	338 €
b) Instandhaltungskosten	20.029 €	22.146 €	2.118 €
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	1.447 €	1.801 €	354 €
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	9.497 €	1.297 €	- 8.200 €
3. Aufwendungen für andere LuL	100 €	86 €	- 15 €
4. Personalaufwand	33.508 €	35.520 €	2.012 €
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	11.342 €	11.850 €	509 €
<b>Aufwendungen - insgesamt</b>	<b>116.191 €</b>	<b>114.040 €</b>	<b>- 2.151 €</b>
<b>EBITDA</b>	<b>69.389 €</b>	<b>66.732 €</b>	<b>- 2.657 €</b>
Abschreibungen	26.995 €	30.963 €	3.968 €
Finanzergebnis	10.156 €	10.161 €	5 €
<b>III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>32.238 €</b>	<b>25.608 €</b>	<b>- 6.630 €</b>
1. Steuern	455 €	636 €	181 €
<b>IV. Betriebsergebnis</b>	<b>31.783 €</b>	<b>24.971 €</b>	<b>- 6.811 €</b>
1. Ergebnisübertrag	- €	- €	- €
<b>V. Bilanzgewinn</b>	<b>31.783 €</b>	<b>24.971 €</b>	<b>- 6.811 €</b>

### Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Der Jahresüberschuss liegt nach dem 2. Quartal 2022 6,8 Mio. unter Vorjahresniveau. Die Nettomieten sind aufgrund angekaufter Mieteinheiten, Neubauprojekte sowie aus Mieterhöhungen nach BGB §557-§559 und Erhöhungen aufgrund Mieterwechseln abzüglich Erlösschmälerungen um 4,8 Mio. € gestiegen. Die Erlösschmälerungen sind auf Vorjahresniveau geblieben. Dagegen sind die Umsätze aus Anlagevermögen 1,0 Mio. € und die Umsätze aus Umlaufvermögen 12,0 Mio. € geringer ausgefallen. Gegenüber Vorjahr sind die Eigenleistungen aufgrund erreichter Meilensteine von Bauprojekten um 3,0 Mio. € gestiegen. Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen 2,2 Mio. € aufgrund eines außerordentlichen Verkauf-/Buchwertertrages unter Vorjahresniveau. Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung sind um 3,5 Mio. € gestiegen, davon 2,1 Mio. € aufgrund geplanter Instandhaltungsmaßnahmen. Der Personalaufwand liegt aufgrund von Tarifsteigerungen und Personalaufbau rd. 2,0 Mio. EUR über dem Vorjahr. Die Abschreibungen stiegen aufgrund von Investitionen in Modernisierung und Neubau um 4,0 Mio. EUR gegenüber Vorjahr. Das Finanzergebnis liegt auf Vorjahresniveau.

## Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung der Wohnstadt / MET

TEUR	IST per	IST per	Abweichung VJ
	Q2 2021	Q2 2022	IST/Vorjahr
<b>I. ERTRÄGE</b>			
1. Hausbewirtschaftung			
a) (Sollmieten - brutto)	31.511	32.399	888
b) (abzüglich Erlösschmälerungen)	- 908	- 1.033	- 125
c) Sollmieten - netto	30.602	31.366	764
d) Gebühren und Umlagen	8.132	8.874	742
e) Zuschüsse und Beihilfen	2	5	3
2. Verkauf von Grundstücken	7.653	1.037	- 6.616
3. Betreuungstätigkeit	2.264	2.551	287
4. Andere Lieferungen und Leistungen	-	-	-
5. Aktivierte Eigenleistungen	511	958	446
6. Sonstige betriebliche Erträge	170	179	9
<b>Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt</b>	<b>49.334</b>	<b>44.970</b>	<b>- 4.364</b>
<b>II. AUFWENDUNGEN</b>			
1. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	15.501	15.977	476
a) Betriebskosten, Grundsteuern	8.214	9.021	807
aa) Umlagefähige Betriebskosten	8.136	8.872	736
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	79	149	70
b) Instandhaltungskosten	7.136	6.880	- 256
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	151	76	- 74
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.665	242	- 3.423
3. Aufwendungen für andere LuL	146	65	- 81
4. Personalaufwand	98	95	- 3
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	12.115	12.724	609
<b>Aufwendungen - insgesamt</b>	<b>31.525</b>	<b>29.104</b>	<b>- 2.421</b>
<b>EBITDA</b>	<b>17.809</b>	<b>15.866</b>	<b>- 1.943</b>
Abschreibungen	9.254	9.569	314
Finanzergebnis	1.166	- 361	- 1.527
<b>III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>7.389</b>	<b>6.658</b>	<b>- 731</b>
1. Steuern	2	138	137
<b>IV. Betriebsergebnis</b>	<b>7.387</b>	<b>6.520</b>	<b>- 867</b>
1. Ergebnisübertrag	-	-	-
<b>V. Bilanzgewinn</b>	<b>7.387</b>	<b>6.520</b>	<b>- 867</b>

### Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Der Jahresüberschuss im zweiten Quartal 2022 liegt -0,9 Mio. EUR unter dem Vorjahreswert. Die Umsatzerlöse liegen 4,8 Mio. EUR unter dem Vorjahr. Der Grund hierfür ist im Wesentlichen der Rückgang des portfoliostrategischen Verkaufs bebauter Grundstücke von -6,6 Mio. €. Dem gegenüber stehen höhere Netto-Sollmieten von +0,76 Mio. €, Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeiten in Höhe von +0,3 Mio. € sowie höhere aktivierte Eigenleistungen (+0,5 Mio. €). Durch den Rückgang der Umsatzerlöse aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken sind auch die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke um 3,0 Mio. EUR gesunken. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen 0,6 Mio. € über Vorjahresniveau, insbesondere durch Geschäftsbesorgungsaufwendungen aufgrund gestiegener Personal- und Sachkosten. Die Abschreibungen liegen 0,3 Mio. € leicht über Vorjahresniveau. Aufgrund der gesunkenen Darlehensverbindlichkeiten sanken die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen von -1,8 Mio. EUR im Vorjahr um +0,3 Mio. EUR auf -1,5 Mio. EUR. Zudem haben sich die Erträge aus Beteiligungen (MET) um 1,3 Mio. € erhöht.

## Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns

TEUR	IST per	IST per	Abweichung VJ
	Q2 2021	Q2 2022	IST/Vorjahr
<b>I. ERTRÄGE</b>			
1. Hausbewirtschaftung			
a) (Sollmieten - brutto)	143.598	149.314	5.716
b) (abzüglich Erlösschmälerungen)	- 6.040	- 6.119	79
c) Sollmieten - netto	137.558	143.195	5.637
d) Gebühren und Umlagen	39.037	39.851	814
e) Zuschüsse und Beihilfen	64	59	5
2. Verkauf von Grundstücken	23.039	4.437	18.602
3. Betreuungstätigkeit	2.916	3.296	380
4. Andere Lieferungen und Leistungen	10.946	10.790	156
5. Aktivierte Eigenleistungen	6.305	9.798	3.492
6. Sonstige betriebliche Erträge	3.915	1.622	2.292
<b>Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt</b>	<b>223.780</b>	<b>213.049</b>	<b>10.731</b>
<b>II. AUFWENDUNGEN</b>			
1. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	68.228	71.579	3.351
a) Betriebskosten, Grundsteuern	39.480	40.696	1.216
aa) Umlagefähige Betriebskosten	38.860	39.668	808
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	620	1.028	408
b) Instandhaltungskosten	27.165	29.014	1.849
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	1.583	1.869	287
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	13.341	1.552	11.789
3. Aufwendungen für andere LuL	3.203	3.728	525
4. Personalaufwand	33.606	35.616	2.009
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	12.227	12.739	513
<b>Aufwendungen - insgesamt</b>	<b>130.604</b>	<b>125.214</b>	<b>5.390</b>
<b>EBITDA</b>	<b>93.176</b>	<b>87.835</b>	<b>5.341</b>
Abschreibungen	37.120	41.530	4.411
Finanzergebnis	11.873	11.593	280
<b>III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>44.184</b>	<b>34.712</b>	<b>9.472</b>
1. Steuern	458	775	318
<b>IV. Betriebsergebnis</b>	<b>43.726</b>	<b>33.937</b>	<b>9.790</b>
1. Ergebnisübertrag	-	-	-
<b>V. Bilanzgewinn</b>	<b>43.726</b>	<b>33.937</b>	<b>9.790</b>

## Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Der Jahresüberschuss liegt nach dem 2. Quartal 2022 9,8 Mio. unter Vorjahresniveau. Die Nettomieten sind aufgrund angekaufter Mieteinheiten, Neubauprojekte sowie aus Mieterhöhungen nach BGB §557-§559 und Erhöhungen aufgrund Mieterwechseln abzüglich Erlösschmälerungen um 5,6 Mio. € gestiegen. Die Erlösschmälerungen sind auf Vorjahresniveau geblieben. Dagegen sind die Umsätze aus Anlagevermögen 7,7 Mio. € und die Umsätze aus Umlaufvermögen 10,9 Mio. € geringer ausgefallen. Gegenüber Vorjahr sind die Eigenleistungen aufgrund Bauaktivitäten um 3,5 Mio. € gestiegen. Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen aufgrund eines außerordentlichen Verkauf-/Buchwertertrages im Vorjahr 2,3 Mio. unter Vorjahresniveau. Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung sind insbesondere aufgrund geplanter Instandhaltungsmaßnahmen um 3,3 Mio. € gestiegen. Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke sind im Zusammenhang mit geringeren Umsätzen für Verkäufe UV um 11,8 Mio. gesunken. Der Personalaufwand liegt aufgrund von Tarifsteigerungen und Personalaufbau rd. 2,0 Mio. EUR über dem Vorjahr. Die Abschreibungen stiegen aufgrund von Investitionen in Modernisierung und Neubau um 4,4 Mio. EUR gegenüber Vorjahr. Das Finanzergebnis hat sich um 0,3 Mio. € verbessert.

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

In Hessen fehlen jährlich bis zu 37.000 Wohnungen, vor allem in den Ballungsräumen. Die Lücke zwischen Bedarf und Angebot treibt die Preise auf dem Wohnungsmarkt nach oben. Es mangelt vor allem an baureifen Grundstücken, um bezahlbaren Wohnraum zu realisieren. Das Land Hessen unterstützt seine Kommunen bei der Mobilisierung von Bauland für bezahlbares Wohnen durch die Bauland-Offensive Hessen GmbH. In der Phase 1 erstellt die Bauland-Offensive Hessen GmbH für die Kommune eine Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsprüfung für die ermittelten Flächen. In der Phase 2 kann die Kommune entscheiden, mit welchen Instrumenten und mit welchem Partner die Baulandentwicklung durchgeführt wird. Bei schwierig zu entwickelnden Flächen kann auf die Leistungen der Bauland-Offensive Hessen GmbH zurückgegriffen werden, wenn eine zuvor durchgeführte Ausschreibung zu keinem Ergebnis geführt hat.

TEUR	Ist	Ist	Abweichung
	Q2 2021	Q2 2022	Ist/Vorjahr
<b>I. UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE</b>			
UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE INSGESAMT	212	125	-87
<b>II. AUFWENDUNGEN</b>			
AUFWENDUNGEN INSGESAMT	129	78	-51
EBITDA	83	48	-36
<b>III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	83	48	-36
1. Steuern	0	0	0
<b>IV. Betriebsergebnis</b>	83	48	-36
1. Ergebnisübertrag			
<b>V. Bilanzgewinn</b>	83	48	-36

Gegenüber dem Vorjahreszeitraum sind die Erlöse aus Machbarkeitsstudien (Phase 1) korrespondierend mit der Anzahl in Bearbeitung befindlicher Studien zurückgegangen.

### Machbarkeitsstudien

	zum 30.06.2020	zum 30.06.2021	zum 31.03.2022	zum 30.06.2022	zum 30.09.2022	zum 31.12.2022
<b>Anzahl Anfragen</b>	102	107	108	108		
<b>Anzahl in Arbeit befindlicher Machbarkeitsstudien</b>	23	15	12	11		
<b>Anzahl abgeschlossener Machbarkeitsstudien</b>	29	39	42	43		
<b>Flächengröße der in Arbeit befindlichen Machbarkeitsstudien (in ha)</b>	295	242	225	218		
<b>Flächengröße abgeschlossener Machbarkeitsstudien (in ha)</b>	257	297	315	323		

Gegenüber dem Vorjahresstand wurden weitere 4 Machbarkeitsstudien fertiggestellt. Insgesamt sind für deutlich über 500 ha Fläche Studien erstellt worden oder derzeit Studien in der Bearbeitung. Das entspricht rechnerisch einem Potenzial von knapp 18.000 Wohnungen.

[www.naheimst.de](http://www.naheimst.de)  
[www.wohnstadt.de](http://www.wohnstadt.de)  
[www.nh-projektstadt.de](http://www.nh-projektstadt.de)  
[www.met-hessen.de](http://www.met-hessen.de)  
[www.bauland-offensive-hessen.de](http://www.bauland-offensive-hessen.de)

Nassauische Heimstätte  
Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH  
Schaumainkai 47  
60596 Frankfurt am Main  
Tel.: 069 678674-0 · Fax: 069 678674-300  
E-Mail: [post@naheimst.de](mailto:post@naheimst.de)

Wohnstadt  
Stadtentwicklungs- und Wohnungs-  
baugesellschaft Hessen mbH  
Wolfsschlucht 18  
34117 Kassel  
Tel.: 0561 1001-0 · Fax: 0561 1001-1200  
E-Mail: [mail@wohnstadt.de](mailto:mail@wohnstadt.de)

ProjektStadt  
Eine Marke der Unternehmensgruppe  
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt  
Schaumainkai 47  
60596 Frankfurt am Main  
Tel.: 069 678674-0 · Fax: 069 678674-300  
E-Mail: [post@naheimst.de](mailto:post@naheimst.de)

MET Medien-Energie-Technik Versorgungs-  
und Betreuungsgesellschaft mbH  
Wolfsschlucht 18  
34117 Kassel  
Tel.: 0561 1001-1333 · Fax: 0561 1001-10112  
E-Mail: [info@met-hessen.de](mailto:info@met-hessen.de)

Bauland-Offensive Hessen  
Schaumainkai 47  
60596 Frankfurt am Main  
Tel.: 069 678674-0 · Fax: 069 678674-300  
E-Mail: [info@bauland-offensive-hessen.de](mailto:info@bauland-offensive-hessen.de)



Gedruckt auf 100 %  
Recyclingpapier



UNTERNEHMENSGRUPPE  
**NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE**  
**WOHNSTADT**