

EXPORE
2022.



HUBITATION
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT



Q4

QUARTALSBERICHT 4 // 2022



UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

Immobilienbewirtschaftung

Mit rund 60.000 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 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 € 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. € 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	IST Dez 2021	IST Dez 2022	Veränderung %
Wohneinheiten Anzahl	43.467	43.976	1,2%
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	198	198	0,0%
Sonstige (Anzahl)	8.088	8.624	6,6%
Wohnstadt	IST Dez 2021	IST Dez 2022	Veränderung %
Wohneinheiten Anzahl	15.652	15.735	0,5%
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	67	66	-1,5%
Sonstige (Anzahl)	2.228	2.511	12,7%
Konzern	IST Dez 2021	IST Dez 2022	Veränderung %
Wohneinheiten Anzahl	59.119	59.711	1,0%
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	265	264	-0,4%
Sonstige (Anzahl)	10.316	11.135	7,9%

Im 4. Quartal 2022 steigt die Anzahl der Wohneinheiten gegenüber dem Vorjahresquartal um insgesamt 592 Wohneinheiten und zum Vorquartal um 151 Wohneinheiten.

Hauptgründe für den Anstieg der Wohneinheiten zum Vorjahresquartal sind Zugänge durch:

- Bestandsankauf (+ 113 WE)
- Neubau (+447 WE)
- Aufstockung / Trennung / Umwandlung (+107 WE)
- dem gegenüber stehen portfoliostrategische Abverkäufe (-70 WE).

OPERATIVE BESTANDSZAHLEN

Operative Bestandskennzahlen

Nassauische Heimstätte	IST Dez 2021	IST Dez 2022	Veränderung %
Leerstand	2,6%	2,4%	-0,2%
Fluktuation	5,1%	4,8%	-0,3%
Sollmiete	6,74 €	6,91 €	2,6%
Wohnstadt	IST Dez 2021	IST Dez 2022	Veränderung %
Leerstand	3,2%	3,5%	0,3%
Fluktuation	6,7%	6,1%	-0,6%
Sollmiete	5,10 €	5,21 €	2,0%
Konzern	IST Dez 2021	IST Dez 2022	Veränderung %
Leerstand	2,7%	2,7%	-0,1%
Fluktuation	5,5%	5,2%	-0,4%
Sollmiete	6,28 €	6,44 €	2,5%

Die Leerstandsquote im Konzern ist im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,1% gesunken und liegt auf Vorquartalsniveau. Aufgrund weiterer Abvermietungserfolge von Neubauobjekten und Modernisierungen im bewohnten Zustand ist mit einer Reduzierung des Leerstands in Zukunft zu rechnen. Die Fluktuationsquote hat sich um 0,4% verbessert. 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 +2,5 % und liegt zum Ende des 4. Quartal 2022 bei 6,44 €/m².

Investitionen

in TEUR

Nassauische Heimstätte	IST Dez 2021	IST Dez 2022	Veränderung %
Instandhaltung	65.431	74.173	13,4%
Modernisierung	43.195	58.205	34,7%
Wohnstadt	IST Dez 2021	IST Dez 2022	Veränderung %
Instandhaltung	17.948	17.649	-1,7%
Modernisierung	5.342	5.383	0,8%
Konzern	IST Dez 2021	IST Dez 2022	Veränderung %
Instandhaltung	83.379	91.822	10,1%
Modernisierung	48.537	63.588	31,0%

Die Investitionen in den Bestand sind im Jahr 2022 planmäßig insbesondere aufgrund von Investitionen in den Klimaschutz angestiegen.

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. € investiert die Unternehmensgruppe im Schnitt jährlich in den Wohnungsneubau.

Baumaßnahmen Anlagevermögen

	im Bau		Fertiggestellt	
	Dez 2021	Dez 2022	01.01.21-31.12.21	01.01.22-31.12.22
Nassauische Heimstätte				
Wohneinheiten (Anzahl)	1.373	1.567	310	391
Wohnstadt				
Wohneinheiten (Anzahl)	59	59	92	0

Baumaßnahmen Umlaufvermögen

	im Bau		Fertiggestellt		Übergeben	
	IST Dez 2021	IST Dez 2022	01.01.21-31.12.21	01.01.22-31.12.22	01.01.21-31.12.21	01.01.22-31.12.22
Nassauische Heimstätte						
Anzahl Wohneinheiten	0	269	0	0	0	0
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	0	1	0	0	0	0

Umsatzerlöse Umlaufvermögen

	01.01.21-31.12.21	01.01.22-31.12.22	Veränderung %
Umsatzerlöse aus Neubaumaßnahmen (T€)	21.006	0	-100%

Insgesamt werden bei der NHW im Bereich Neubau in 12 Projekten 1895 Wohnungen (WE) gebaut. In Frankfurt sind 557 frei finanzierte und 252 geförderte WE (Hahnstraße, Schönhofviertel D1&D2, D3&E2 und E1) im Bau.

In Wiesbaden (Bahnstraße, Berliner Straße und Elisabethentor A & B) werden 251 freie WE und 101 geförderte WE gebaut. 153 freie und 37 geförderte WE werden in Hanau (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. Im Jahr 2022 wurden keine Umsätze für das Umlaufvermögen erzielt. Erst mit dem Abverkauf von Wohneinheiten im Schönhofviertel werden ab 2024 Umsätze erfolgen.

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 31.12.2020	zum 31.12.2021	zum 31.12.2022	zum 31.03.2022	zum 30.06.2022	zum 30.09.2022	zum 31.12.2022
Städtebauliche Sanierungsmaßn.	49	50	48	47	47	48	48
Städtebaul. Entwicklungsmaßnahmen	40	38	28	24	28	25	28
Soziale Stadt / Soz. Zusammenarbeit	15	16	12	13	12	10	12
Stadtumbau / Wachstum und Nachhaltige Erneuerung	32	34	33	33	34	33	33
Aktive Kernbereiche / Lebendige Zentren	24	20	24	20	23	20	24
Klimaschutz und Energie	6	3	3	2	2	2	3
sonst. Städtebaul. Leistg. u. Consulting	53	55	76	41	53	52	76
Aufträge insgesamt	219	216	224	180	199	190	224

AUFTRAGSBESTAND - UMSÄTZE AUS HONORAREN (in TEUR)

	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2022 - 31.12.2022	Q 1 2022	Q 2 2022	Q 3 2022	Q 4 2022
Städtebauliche Sanierungsmaßn.	1.540	1.509	1.427	335	350	372	370
Städtebaul. Entwicklungsmaßnahmen	800	844	922	148	216	216	341
Soziale Stadt / Soz. Zusammenarbeit	567	470	617	149	160	136	172
Stadtumbau / Wachstum und Nachhaltige Erneuerung	1.069	1.211	1.200	352	271	316	262
Aktive Kernbereiche / Lebendige Zentren	796	1.093	1.013	262	232	250	270
Klimaschutz und Energie	152	72	51	24	0	22	5
sonst. Städtebaul. Leistg. u. Consulting	788	566	897	207	173	163	354
Aufträge insgesamt	5.711	5.765	6.127	1.477	1.402	1.476	1.773

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 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)*

	31.12.21	31.12.2022	Veränderung %
Medien-Energie-Technik	20.128	21.577	7,2%
- davon Multimedia	10.307	10.496	1,8%
- davon davon Wärme	4.485	5.358	19,5%
- davon Abrechnung/Gerätedienste	4.036	4.439	10,0%
- davon Rauchwarnmelder	1.141	1.176	3,1%
- davon Sonstiges	160	108	-32,3%

*Unkonsolidiert

Die Umsatzerlöse der MET sind im Geschäftsjahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 7,2% (+1.449 TEUR) gestiegen. Im Geschäftsbereich Wärmelieferung wurden höhere Abschläge und ein Mengenwachstum ausgewiesen. Der Bereich Messdienst verzeichnet weiteres Wachstum (+403TEUR).

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.

<u>Mitarbeiter:innen nach MAK*</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>% Anteil</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>Anteil %</u>	<u>Veränderung %</u>
Konzern	780		800		2,6%
Frauen	362	46%	372	47%	2,7%
Tätig für Wohnstadt	210	27%	208	26%	-1,2%
Auszubildende	24	3%	22	3%	-8,3%
Teilzeitangestellte	141	18%	133	17%	-5,5%

<u>Mitarbeiter:innen nach Köpfen*</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>% Anteil</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>Anteil %</u>	<u>Veränderung %</u>
Konzern	825		850		3,0%
Frauen	403	49%	416	49%	3,2%
Tätig für Wohnstadt	224	27%	224	26%	0,0%
Auszubildende	24	3%	22	3%	-8,3%
Teilzeitangestellte	186	23%	183	22%	-1,6%

* ohne Auszubildende

Der konzernweite Personalaufbau von 20 MAK ggü. VJ ist v.a. auf den Ausbau eines neuen Handwerkerservice zurückzuführen. Daneben verzeichnete das Portfoliomanagement, das Nachhaltigkeitsmanagement und das Strategie- u. Projektmanagement Mitarbeiterzugänge.

Es besteht weiterhin ein Mehrbedarf an neuen Mitarbeitern, v.a. im Fachbereich Handwerkerservice.

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

TEUR	Q4 2021	Q4 2022	IST/Vorjahr
I. ERTRÄGE			
1. Hausbewirtschaftung			
a) (Sollmieten - brutto)	226.754 €	234.816 €	8.063 €
b) (abzüglich Erlösschmälerungen)	- 10.064 €	- 8.930 €	1.134 €
c) Sollmieten - netto	216.689 €	225.886 €	9.196 €
d) Gebühren und Umlagen	93.054 €	97.240 €	4.186 €
e) Zuschüsse und Beihilfen	118 €	177 €	59 €
2. Verkauf von Grundstücken	30.979 €	7.470 €	- 23.509 €
3. Betreuungstätigkeit	27.670 €	29.376 €	1.706 €
4. Andere Lieferungen und Leistungen	1.604 €	1.699 €	95 €
5. Aktivierte Eigenleistungen	13.210 €	12.237 €	- 972 €
6. Sonstige betriebliche Erträge	15.614 €	4.760 €	- 10.855 €
Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt	398.939 €	378.846 €	- 20.093 €
II. AUFWENDUNGEN			
1. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	164.034 €	176.288 €	12.254 €
a) Betriebskosten, Grundsteuern	95.723 €	100.439 €	4.716 €
aa) Umlagefähige Betriebskosten	94.181 €	98.500 €	4.319 €
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	1.542 €	1.939 €	397 €
b) Instandhaltungskosten	65.431 €	72.450 €	7.019 €
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	2.880 €	3.399 €	519 €
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	15.812 €	5.430 €	- 10.382 €
3. Aufwendungen für andere LuL	285 €	282 €	- 3 €
4. Personalaufwand	69.118 €	72.450 €	3.332 €
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	25.738 €	29.181 €	3.442 €
Aufwendungen - insgesamt	274.986 €	283.630 €	8.644 €
EBITDA	123.952 €	95.216 €	- 28.737 €
Abschreibungen	58.224 €	63.833 €	5.609 €
Finanzergebnis	20.162 €	20.009 €	- 154 €
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	45.566 €	11.374 €	- 34.192 €
1. Steuern	2.738 €	537 €	- 2.200 €
IV. Betriebsergebnis	42.829 €	10.837 €	- 31.992 €
1. Ergebnisübertrag	- €	- €	- €
V. Bilanzgewinn	42.829 €	10.837 €	- 31.992 €

Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Der Jahresüberschuss in 2022 liegt 32,0 Mio. € unter Vorjahresniveau. Die Nettomieten sind aufgrund von Neubauprojekten sowie aus Mieterhöhungen nach BGB §§557-§559 und Erhöhungen aufgrund Mieterwechseln um 8,1 Mio. € gestiegen. Die Erlösschmälerungen sind um 1,1 Mio. € gesunken. Die Umsätze aus Anlagevermögen sind um 5,6 Mio. € und die Umsätze aus Umlaufvermögen um 17,8 Mio. € gesunken. Die Eigenleistungen liegen um 1,0 Mio. € unter Vorjahresniveau. Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen 2,5 Mio. € auf Grund höherer Verkäufen für unbebaute Grundstücke im Vorjahr in Höhe von 2 Mio. € unter Vorjahresniveau. Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung sind um 12,3 Mio. € gestiegen. Davon sind 7,0 Mio. € auf durchgeführte Instandhaltungsmaßnahmen zurückzuführen und 4,3 Mio. € auf umlagefähige Betriebskosten. Die nichtumlagefähigen Betriebskosten sind um 0,4 Mio. € gestiegen. Der Personalaufwand liegt rd. 3,3 Mio. € über dem Vorjahr aufgrund von Tarifsteigerungen und Personalaufbau (+20 MAK). Die Abschreibungen stiegen aufgrund von Investitionen in Modernisierung und Neubau um 5,6 Mio. € gegenüber Vorjahr. Das Finanzergebnis liegt trotz steigender Zinsen auf Vorjahresniveau.

Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung der Wohnstadt / MET

TEUR	Q4 2021	Q4 2022	IST/Vorjahr
I. ERTRÄGE			
1. Hausbewirtschaftung			
a) (Sollmieten - brutto)	63.457	65.191	1.734
b) (abzüglich Erlösschmälerungen)	- 2.083	- 2.179	96
c) Sollmieten - netto	61.374	63.012	1.638
d) Gebühren und Umlagen	27.730	29.844	2.114
e) Zuschüsse und Beihilfen	2	22	20
2. Verkauf von Grundstücken	12.452	3.731	- 8.721
3. Betreuungstätigkeit	4.807	5.219	412
4. Andere Lieferungen und Leistungen	-	58	58
5. Aktivierte Eigenleistungen	1.156	1.385	229
6. Sonstige betriebliche Erträge	538	640	103
Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt	108.060	103.913	- 4.147
II. AUFWENDUNGEN			
1. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	46.149	48.186	2.037
a) Betriebskosten, Grundsteuern	27.825	30.303	2.478
aa) Umlagefähige Betriebskosten	27.610	29.974	2.365
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	215	329	114
b) Instandhaltungskosten	17.948	17.602	- 346
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	376	281	- 95
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.267	816	- 4.451
3. Aufwendungen für andere LuL	265	126	- 139
4. Personalaufwand	171	115	- 56
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	26.231	27.360	1.129
Aufwendungen - insgesamt	78.084	76.603	- 1.481
EBITDA	29.976	27.309	- 2.667
Abschreibungen	18.671	19.428	757
Finanzergebnis	1.111	- 56	- 1.167
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	10.194	7.937	- 2.257
1. Steuern	707	661	- 47
IV. Betriebsergebnis	9.487	7.276	- 2.211
1. Ergebnisübertrag	-	-	-
V. Bilanzgewinn	9.487	7.276	- 2.211

Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Der Jahresüberschuss 2022 liegt 2,2 Mio. € unter dem Vorjahr. Die Umsatzerlöse liegen 4,48 Mio. € unter dem Vorjahr. Der Grund hierfür ist im Wesentlichen der planmäßige Rückgang des strategischen Portfolio Abverkaufs bebauter Grundstücke AV (-8,8 Mio. €). Dem gegenüber stehen höhere Soll-Mieten (+1,7 Mio. €) sowie die Umsatzerlöse aus Gebühren und Umlagen (+2,1 Mio. €), höhere sonstigen betrieblichen Erträge (+0,1 Mio. €) sowie höhere aktivierte Eigenleistungen (+0,2 Mio. €). Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind im Vergleich zum Vorjahr um 2,6 Mio. € auf 49,1 Mio. € gesunken. Der Grund liegt hauptsächlich an geringeren Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke von 4,5 Mio. €. Dagegen sind die umlagefähigen Betriebskosten aufgrund Preissteigerungen um 2,36 Mio. € gestiegen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen 1,1 Mio. € über Vorjahresniveau. Der Grund für den Anstieg liegt hauptsächlich an gestiegenen Kosten für Geschäftsbesorgungen aufgrund von Inflation und Tarifsteigerungen. Die Abschreibungen liegen über Vorjahresniveau. Aufgrund der gesunkenen Darlehensverbindlichkeiten sanken die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen von -3,6 Mio. € im Vorjahr um +0,34 Mio. € auf -3,3 Mio. €.

Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns

TEUR	Q4 2021	Q4 2022	IST/Vorjahr
I. ERTRÄGE			
1. Hausbewirtschaftung			
a) (Sollmieten - brutto)	290.203	300.000	9.797
b) (abzüglich Erlösschmälerungen)	- 12.147	- 11.109	1.038
c) Sollmieten - netto	278.056	288.891	10.835
d) Gebühren und Umlagen	103.137	107.910	4.773
e) Zuschüsse und Beihilfen	120	199	79
2. Verkauf von Grundstücken	43.431	11.202	- 32.230
3. Betreuungstätigkeit	5.901	6.516	615
4. Andere Lieferungen und Leistungen	19.213	21.504	2.291
5. Aktivierte Eigenleistungen	14.366	13.622	- 744
6. Sonstige betriebliche Erträge	16.310	5.480	- 10.830
Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt	480.534	455.324	- 25.210
II. AUFWENDUNGEN			
1. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	192.492	205.247	12.754
a) Betriebskosten, Grundsteuern	105.900	111.572	5.673
aa) Umlagefähige Betriebskosten	104.143	109.304	5.162
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	1.757	2.268	511
b) Instandhaltungskosten	83.367	90.027	6.660
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	3.226	3.647	421
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	21.293	6.329	- 14.964
3. Aufwendungen für andere LuL	6.804	7.456	652
4. Personalaufwand	69.289	72.565	3.276
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	27.766	31.112	3.346
Aufwendungen - insgesamt	317.644	322.709	5.065
EBITDA	162.890	132.615	- 30.275
Abschreibungen	78.891	85.571	6.680
Finanzergebnis	23.484	22.955	- 529
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	60.515	24.089	- 36.426
1. Steuern	3.445	1.198	- 2.247
IV. Betriebsergebnis	57.070	22.891	- 34.179
1. Ergebnisübertrag	-	-	-
V. Bilanzgewinn	57.070	22.891	- 34.179

Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Der Jahresüberschuss 2022 liegt 34,18 Mio. € unter Vorjahresniveau. Die Nettomieten sind aufgrund Neubauprojekte sowie aus Mieterhöhungen nach BGB §557-§559 und Erhöhungen aufgrund Mieterwechseln um 9,8 Mio. € gestiegen. Die Erlösschmälerungen sind um 1,04 Mio. € gesunken. Dagegen sind die Umsätze aus Anlagevermögen um 14,4 Mio. € und die Umsätze aus Umlaufvermögen um 17,8 Mio. € gesunken. Die Eigenleistungen liegen um 0,7 Mio. € unter Vorjahresniveau. Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen 10,8 Mio. € unter Vorjahresniveau, aufgrund einer Rückstellungsauflösung von 8,7 Mio. € in 2021 im Zusammenhang für das Projekt Praedium. Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung sind um 12,8 Mio. € gestiegen. Davon sind 6,67 Mio. € auf Instandhaltungsmaßnahmen zurückzuführen und 5,1 Mio. € auf umlagefähige Betriebskosten aufgrund von Inflation. Die nichtumlagefähigen Betriebskosten sind um 0,5 Mio. € gestiegen. Der Personalaufwand liegt rd. 3,3 Mio. € über dem Vorjahr aufgrund von Tarifsteigerungen und Personalaufbau (+20 MAK). Die Abschreibungen stiegen aufgrund von Investitionen in Modernisierung und Neubau um 6,7 Mio. € gegenüber Vorjahr. Die Steuern haben sich um 2,2 Mio. € aufgrund des geringeren Ergebnisses verringert.

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
	Q4 2021	Q4 2022	Ist/Vorjahr
I. UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE			
UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE INSGESAMT	179	116	-63
II. AUFWENDUNGEN			
AUFWENDUNGEN INSGESAMT	176	117	-59
EBITDA	3	-2	-5
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3	-2	-5
1. Steuern	-2	-1	1
IV. Betriebsergebnis	1	-2	-4
1. Ergebnisübertrag			
V. Bilanzgewinn	1	-3	-4

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

Machbarkeitsstudien

	zum 31.12.2020	zum 31.12.2021	zum 31.03.2022	zum 30.06.2022	zum 30.09.2022	zum 31.12.2022
Anzahl Anfragen	106	107	108	108	108	108
Anzahl in Arbeit befindlicher Machbarkeitsstudien	19	12	12	11	11	3
Anzahl abgeschlossener Machbarkeitsstudien	34	42	42	43	43	49
Flächengröße der in Arbeit befindlichen Machbarkeitsstudien (in ha)	263	225	225	218	218	38
Flächengröße abgeschlossener Machbarkeitsstudien (in ha)	284	315	315	323	323	482

Gegenüber dem Vorjahresstand wurden sieben Studien abgeschlossen. Zwei Studien werden in Abstimmung mit dem Land / Kommune nicht durchgeführt bzw. abgeschlossen, da sich die Zielsetzungen für die Gebiete geändert haben. Daraus resultiert die Korrektur der Gesamtzahl von 54 auf 52 Studien. Bislang wurden 49 Studien fertiggestellt, die ein Flächenpotenzial von annähernd 500 ha für ca. 16.500 Wohneinheiten zum Gegenstand haben. 3 Studien sind noch in Bearbeitung.

www.naheimst.de
www.wohnstadt.de
www.nh-projektstadt.de
www.met-hessen.de
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

Wohnstadt
Stadtentwicklungs- und Wohnungs-
baugesellschaft Hessen mbH
Wolfsschlucht 18
34117 Kassel
Tel.: 0561 1001-0 · Fax: 0561 1001-1200
E-Mail: 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

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

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



Gedruckt auf 100 %
Recyclingpapier



UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT