Q1

QUARTALSBERICHT 1 // 2023

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 Mrz 2022	IST Mrz 2023	Veränderung %
Wohneinheiten Anzahl	43.778	43.989	0,5%
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	199	197	-1,0%
Sonstige (Anzahl)	8.265	8.727	5,6%

Wohnstadt	IST Mrz 2022	IST Mrz 2023	Veränderung %
Wohneinheiten Anzahl	15.739	15.726	-0,1%
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	67	66	-1,5%
Sonstige (Anzahl)	2.321	2.506	8,0%

Konzern	IST Mrz 2022	IST Mrz 2023	Veränderung %
Wohneinheiten Anzahl	59.517	59.715	0,3%
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	266	263	-1,1%
Sonstige (Anzahl)	10.586	11.233	6,1%

Im 1. Quartal 2023 steigt die Anzahl der Wohneinheiten gegenüber dem Vorjahresquartal um insgesamt 198 Wohneinheiten und gegenüber dem Vorquartal steigt sie um 4 Wohneinheiten.

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

- Neubau +204 WE
- Aufstockung / Trennung / Umwandlung +25 WE
- dem gegenüber stehen portfoliostrategische Abverkäufe -30 WE

OPERATIVE BESTANDSZAHLEN

Operative Bestandskennzahlen

Nassauische Heimstätte	IST Mrz 2022	IST Mrz 2023	Veränderung %
Leerstand	3,0%	2,4%	-0,6%
Fluktuation	5,3%	4,7%	-0,6%
Sollmiete	6,80 €	6,98 €	2,7%

Wohnstadt	IST Mrz 2022	IST Mrz 2023	Veränderung %
Leerstand	3,1%	3,7%	0,6%
Fluktuation	6,5%	6,0%	-0,6%
Sollmiete	5,10 €	5,31 €	4,3%

Konzern	IST Mrz 2022	IST Mrz 2023	Veränderung %
Leerstand	3,0%	2,8%	-0,3%
Fluktuation	5,6%	5,0%	-0,6%
Sollmiete	6,33 €	6,52 €	3,1%

Die Leerstandsquote im Konzern ist im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,3% gesunken und liegt auf Vorquartalsniveau. Aufgrund weiterer Abvermietungserfolge und Modernisierungen im bewohnten Zustand ist mit einer Reduzierung des Leerstands in Zukunft zu rechnen. Die Fluktuationsquote hat sich um 0,6% 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 Modernsierungen um +3,1 % und liegt zum Ende des 1. Quartal 2023 bei 6,52 €/m².

Investitionen

in TEUR

Nassauische Heimstätte	IST Mrz 2022	IST Mrz 2023	Veränderung %
Instandhaltung	9.135	10.617	16,2%
Modernisierung	5.593	8.688	55,3%

Wohnstadt	IST Mrz 2022	IST Mrz 2023	Veränderung %
Instandhaltung	3.018	3.218	6,6%
Modernisierung	718	1.306	81,9%

Konzern	IST Mrz 2022	IST Mrz 2023	Veränderung %
Instandhaltung	12.153	13.835	13,8%
Modernisierung	6.311	9.994	58,4%

Die Investitionen sind aufgrund nachgeholter Modernisierungsmaßnahmen aus den Vorjahren wegen der Corona-Pandemie im Bereich der Instandhaltung um 13,8% und im Bereich der Modernisierung um 58,4 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegen.

Neubau – Immobilienvertrieb

Nassauische Heimstätte und Wohnstadt planen und bauen seit über 90 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 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	
Nassauische Heimstätte			**Mrz 2022**	**Mrz 2023**	**01.01.22-31.03.22**	**01.01.23-31.02.23**
Wohneinheiten (Anzahl)			1.403	1.667	187	0
Wohnstadt			**Mrz 2022**	**Mrz 2023**	**01.01.21-31.12.21**	**01.01.22-31.12.22**
Wohneinheiten (Anzahl)			59	59	0	0

Baumaßnahmen Umlaufvermögen

	im Bau		Fertiggestellt		Übergeben	
Nassauische Heimstätte	**IST Mrz 2022**	**IST Mrz 2023**	**01.01.22-31.03.22**	**01.01.23-31.02.23**	**01.01.21-31.12.21**	**01.01.22-31.12.22**
Anzahl Wohneinheiten	0	319	0	0	0	0
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	0	1	0	0	0	0

Umsatzerlöse Umlaufvermögen

				01.01.22-31.03.22	**01.01.22-31.12.22**	**Veränderung %**
Umsatzerlöse aus Neubaumaßnahmen (T€)				0	0	0%

Insgesamt werden bei der NHW im Bereich Neubau in 14 Projekten 2.045 Wohnungen (WE) gebaut. In Frankfurt sind 478 frei finanzierte und 431 geförderte WE (Hahnstraße, Schönhofviertel C1, 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 2023 werden 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

	zum 31.3.2021	zum 31.03.2022	zum 31.12.2023	zum 31.03.2023	zum 30.06.2023	zum 30.09.2023	zum 31.12.2023
Städtebauliche Sanierungsmaßn.	47	47	43	43			
Städtebaul. Entwicklungssmaßnahmen	30	24	15	15			
Soziale Stadt / Sozialer Zusammenhalt	14	13	11	11			
Stadtumbau / Wachtum und Nachhaltige Erneuerung	32	33	27	27			
Aktive Kernbereiche / Lebendige Zentren	16	20	22	22			
Klimaschutz und Energie	3	2	2	2			
sonst. Städtebaul. Leistg. u. Consulting	40	41	61	61			
Aufträge insgesamt	**182**	**180**	**181**	**181**	**0**	**0**	**0**

AUFTRAGSBESTAND - UMSÄTZE AUS HONORAREN (in TEUR)

	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2023 - 31.12.2023	Q 1 2023	Q 2 2023	Q 3 2023	Q 4 2023
Städtebauliche Sanierungsmaßn.	370	338	366	366			
Städtebaul. Entwicklungssmaßnahmen	83	148	175	175			
Soziale Stadt / Sozialer Zusammenhalt	135	149	177	177			
Stadtumbau / Wachstum und Nachhaltige Erneuerung	321	352	339	339			
Aktive Kernbereiche / Lebendige Zentren	294	262	294	294			
Klimaschutz und Energie	0	24	29	29			
sonst. Städtebaul. Leistg. u. Consulting	180	207	215	215			
Aufträge insgesamt	**1.383**	**1.479**	**1.594**	**1.594**	**0**	**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 - 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 GmbH 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)*

	31.03.22	**31.03.2023**	Veränderung %
Medien-Energie-Technik	**4.669**	**4.496**	**-3,7%**
- davon Multimedia	2.602	2.648	1,8%
- davon davon Wärme	1.482	1.231	-16,9%
- davon Abrechnung/Gerätedienste	331	49	-85,2%
- davon Rauchwarnmelder	254	278	9,5%
- davon Sonstiges	0	290	0,0%

*Unkonsolidiert

Die Umsatzerlöse der MET sind im Vergleich zum Vorjahresquartal um 3,7% (-173 TEUR) gesunken. Die geringeren Umsätze im Messdienst (-282 TEUR) sowie im Bereich Wärmelieferung (-251 TEUR) begründen sich durch ausstehende Versorgerrechnungen. Hierdurch verspätet sich die Heizkostenabrechnungserstellung und Guthaben/Nachzahlungsverrechnungen mit der Muttergesellschaft. Der Hohe Anstieg der sonstigen Erlöse resultiert aus Nachzahlungen der PV-Einspeisevergütungen.

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*	31.03.2022	% Anteil	31.03.2023	Anteil %	Veränderung %
Konzern	**785**		**814**		**3,7%**
Frauen	360	46%	377	46%	4,7%
Tätig für Wohnstadt	208	27%	213	26%	2,3%
Auszubildende	19	2%	20	2%	5,3%
Teilzeitangestellte	138	18%	145	18%	5,0%

Mitarbeiter:innen nach Köpfen*	31.03.2022	% Anteil	31.03.2023	Anteil %	Veränderung %
Konzern	**832**		**866**		**4,1%**
Frauen	402	48%	423	49%	5,2%
Tätig für Wohnstadt	224	27%	230	27%	2,7%
Auszubildende	19	2%	20	2%	5,3%
Teilzeitangestellte	185	22%	197	23%	6,5%

* ohne Auszubildende

Der konzernweite Personalaufbau von 29 MAK ggü. VJ ist v.a. auf den Ausbau des neuen Handwerker-Service zurückzuführen, der mit 26 neuen Mitarbeitern den größten Anteil am Aufbau trägt.

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

TEUR		IST per Q1 2022	IST per Q1 2023	Abweichung VJ IST/Vorjahr
I. ERTRÄGE				
1.	Hausbewirtschaftung			
a)	(Sollmieten - brutto)	58.221 €	60.343 €	2.122 €
b)	(abzüglich Erlösschmälerungen)	- 2.640 €	- 2.183 €	457 €
c)	Sollmieten - netto	55.581 €	58.160 €	2.579 €
d)	Gebühren und Umlagen	7.352 €	15.468 €	8.116 €
e)	Zuschüsse und Beihilfen	26 €	55 €	30 €
2.	Verkauf von Grundstücken	2.744 €	- €	- 2.744 €
3.	Betreuungstätigkeit	6.793 €	7.008 €	215 €
4.	Andere Lieferungen und Leistungen	387 €	439 €	52 €
5.	Aktivierte Eigenleistungen	2.535 €	2.720 €	185 €
6.	Sonstige betriebliche Erträge	739 €	724 €	- 15 €
Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt		**76.157 €**	**84.574 €**	**8.417 €**
II.	**AUFWENDUNGEN**			
1.	Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	17.281 €	26.472 €	9.191 €
a)	Betriebskosten, Grundsteuern	7.518 €	15.582 €	8.064 €
	aa) Umlagefähige Betriebskosten	7.173 €	15.277 €	8.104 €
	ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	346 €	305 €	- 41 €
b)	Instandhaltungskosten	8.734 €	9.711 €	977 €
c)	Andere Hausbewirtschaftungskosten	1.028 €	1.179 €	150 €
2.	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.096 €	51 €	- 1.045 €
3.	Aufwendungen für andere LuL	37 €	70 €	33 €
4.	Personalaufwand	17.627 €	18.629 €	1.002 €
5.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.599 €	5.797 €	198 €
Aufwendungen - insgesamt		**41.639 €**	**51.019 €**	**9.379 €**
EBITDA		**34.517 €**	**33.555 €**	**- 962 €**
	Abschreibungen	15.146 €	16.438 €	1.292 €
	Finanzergebnis	4.996 €	4.991 €	- 5 €
III.	**Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**	14.375 €	12.126 €	- 2.249 €
1.	Steuern	308 €	- 371 €	- 679 €
IV.	**Betriebsergebnis**	14.067 €	12.498 €	- 1.569 €
1.	Ergebnisübertrag	- €	- €	- €
V.	**Bilanzgewinn**	14.067 €	12.498 €	- 1.569 €

Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Der Quartalsabschluss Q1 2023 liegt 1,6 Mio. unter Vorjahresniveau. Die Nettomieten sind aufgrund Neubauprojekte sowie aus Mieterhöhungen nach BGB §557-§559 und Erhöhungen aufgrund Mieterwechseln um 2,6 Mio. € gestiegen. Die Erlösschmälerungen haben sich um 0,5 Mio. € gegenüber Vorjahr verbessert. Dagegen sind die Umsätze aus Anlagevermögen um 1,6 Mio. € und die Umsätze aus Umlaufvermögen um 1,1 Mio. € gesunken. Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung sind um 9,2 Mio. € gestiegen. Davon sind 1,0 Mio. € auf Instandhaltungsmaßnahmen zurückzuführen und 8,1 Mio. € auf umlagefähige Betriebskosten aufgrund von Inflation. Der Personalaufwand liegt rd. 1,0 Mio. € über dem Vorjahr aufgrund von Tarifsteigerungen und Personalaufbau (+29 MAK). Die Abschreibungen stiegen aufgrund von Investitionen in Modernisierung und Neubau um 1,3 Mio. € gegenüber Vorjahr.

Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung der Wohnstadt / MET

TEUR		IST per Q1 2022	IST per Q1 2023	Abweichung VJ IST/Vorjahr
I. ERTRÄGE				
1.	Hausbewirtschaftung			
a)	(Sollmieten - brutto)	16.121	16.746	625
b)	(abzüglich Erlösschmälerungen)	- 507	- 681	- 174
c)	Sollmieten - netto	15.614	16.065	451
d)	Gebühren und Umlagen	690	1.861	1.171
e)	Zuschüsse und Beihilfen	0	9	9
2.	Verkauf von Grundstücken	967	144	- 824
3.	Betreuungstätigkeit	1.243	1.489	246
4.	Andere Lieferungen und Leistungen	-	61	61
5.	Aktivierte Eigenleistungen	171	470	299
6.	Sonstige betriebliche Erträge	114	120	6
Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt		18.800	20.219	1.419
II.	**AUFWENDUNGEN**			
1.	Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	3.812	5.077	1.266
a)	Betriebskosten, Grundsteuern	755	1.918	1.164
	aa) Umlagefähige Betriebskosten	692	1.862	1.171
	ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	63	56	- 7
b)	Instandhaltungskosten	3.018	3.115	97
c)	Andere Hausbewirtschaftungskosten	39	44	5
2.	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	235	11	- 223
3.	Aufwendungen für andere LuL	30	78	48
4.	Personalaufwand	49	48	- 1
5.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.166	6.455	288
Aufwendungen - insgesamt		10.292	11.669	1.378
EBITDA		**8.508**	**8.549**	**41**
	Abschreibungen	4.687	4.814	128
	Finanzergebnis	178	352	174
III.	**Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**	3.643	3.384	- 260
1.	Steuern	74	81	6
IV.	**Betriebsergebnis**	3.569	3.303	- 266
1.	Ergebnisübertrag	-	-	-
V.	**Bilanzgewinn**	3.569	3.303	- 266

Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Der Quartalsabschluss Q1 2023 liegt 0,3 Mio. € unter dem Vorjahr. Die Umsatzerlöse liegen 1,1 Mio. € über dem Vorjahr. Der Grund hierfür ist im Wesentlichen höhere Soll-Mieten (+0,6 Mio. €) sowie die Umsatzerlöse aus Gebühren und Umlagen (+1,1 Mio. €) und höhere sonstigen betrieblichen Erträge (+0,1 Mio. €). Dem gegenüber steht der planmäßige Rückgang des strategischen Portfolio Abverkaufs bebauter Grundstücke AV (-0,8 Mio. €). Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind im Vergleich zum Vorjahr um 1,1 Mio. € gestiegen. Der Grund liegt hauptsächlich an gestiegenen umlagefähigen Betriebskosten von 1,2 Mio. €. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen 0,3 Mio. € über Vorjahresniveau. Der Grund für den Anstieg liegt hauptsächlich an gestiegenen Kosten für Geschäftsbesorgungen aufgrund von Inflation und Tarifsteigerungen. Die Abschreibungen sind zum Vorjahr um 0,1 Mio. € gestiegen. Die Zinsen liegen auf Vorjahresniveau. Die Erträge aus Beteiligungen sind um 0,2 Mio. € gesunken.

Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns

TEUR		IST per Q1 2022	IST per Q1 2023	Abweichung VJ IST/Vorjahr
I. ERTRÄGE				
1.	Hausbewirtschaftung			
a)	(Sollmieten - brutto)	74.340	77.087	2.747
b)	(abzüglich Erlösschmälerungen)	- 3.147	- 2.864	283
c)	Sollmieten - netto	71.193	74.222	3.030
d)	Gebühren und Umlagen	3.901	13.710	9.809
e)	Zuschüsse und Beihilfen	26	65	39
2.	Verkauf von Grundstücken	3.711	144	- 3.567
3.	Betreuungstätigkeit	1.728	1.723	- 4
4.	Andere Lieferungen und Leistungen	5.375	4.611	- 764
5.	Aktivierte Eigenleistungen	2.706	3.190	484
6.	Sonstige betriebliche Erträge	870	868	- 2
Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt		**89.510**	**98.533**	**9.023**
II.	**AUFWENDUNGEN**			
1.	Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	16.935	27.924	10.989
a)	Betriebskosten, Grundsteuern	4.132	13.881	9.749
	aa) Umlagefähige Betriebskosten	3.723	13.520	9.797
	ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	409	361	- 48
b)	Instandhaltungskosten	11.740	12.826	1.086
c)	Andere Hausbewirtschaftungskosten	1.063	1.216	153
2.	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.344	61	- 1.283
3.	Aufwendungen für andere LuL	1.970	2.433	463
4.	Personalaufwand	17.676	18.677	1.002
5.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.068	6.198	129
Aufwendungen - insgesamt		**43.993**	**55.293**	**11.300**
EBITDA		**45.517**	**43.240**	**- 2.277**
	Abschreibungen	20.322	21.814	1.492
	Finanzergebnis	5.728	5.676	- 52
III.	**Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**	**19.467**	**15.751**	**- 3.717**
1.	Steuern	382	- 291	- 674
IV.	**Betriebsergebnis**	19.085	16.042	- 3.043
1.	Ergebnisübertrag	-	-	-
V.	**Bilanzgewinn**	**19.085**	**16.042**	**- 3.043**

Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Der Quartalsabschluss Q1 2023 liegt 3,0 Mio. unter Vorjahresniveau. Die Nettomieten sind aufgrund Neubauprojekte sowie aus Mieterhöhungen nach BGB §557-§559 und Erhöhungen aufgrund Mieterwechseln um 3,0 Mio. € gestiegen. Die Erlösschmälerungen haben sich um 0,5 Mio. € gegenüber Vorjahr verbessert. Dagegen sind die Umsätze aus Anlagevermögen um 2,4 Mio. € und die Umsätze aus Umlaufvermögen um 1,2 Mio. € gesunken. Die Eigenleistungen liegen um 0,5 Mio. € über Vorjahresniveau. Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung sind um 11,0 Mio. € gestiegen. Davon sind 1,1 Mio. € auf Instandhaltungsmaßnahmen zurückzuführen und 9,8 Mio. auf umlagefähige Betriebskosten aufgrund von Inflation. Der Personalaufwand liegt rd. 1,0 Mio. € über dem Vorjahr aufgrund von Tarifsteigerungen und Personalaufbau (+29 MAK). Die Abschreibungen stiegen aufgrund von Investitionen in Modernisierung und Neubau um 1,5 Mio. € gegenüber Vorjahr.

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 Q1 2022	Ist Q1 2023	Abweichung Ist/Vorjahr
I. UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE			
UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE INSGESAMT	83	30	-53
II. AUFWENDUNGEN			
AUFWENDUNGEN INSGESAMT	52	6	-47
EBITDA	31	24	-6
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	31	24	-6
1. Steuern	0	0	0
IV. Betriebsergebnis	31	24	-6
1. Ergebnisübertrag			
V. Bilanzgewinn	31	24	-6

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

Machbarkeitsstudien

	zum 31.03.2021	zum 31.03.2022	zum 31.03.2023	zum 30.06.2023	zum 30.09.2023	zum 31.12.2023
Anzahl Anfragen	106	108	108			
Anzahl in Arbeit befindlicher Machbarkeitsstudien	20	12	3			
Anzahl abgeschlossener Machbarkeitsstudien	34	42	49			
Flächengröße der in Arbeit befindlichen Machbarkeitsstudien (in ha)	240	225	38			
Flächengröße abgeschlossener Machbarkeitsstudien (in ha)	284	315	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.

© Titelbild: NHW/Joachim Keck

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