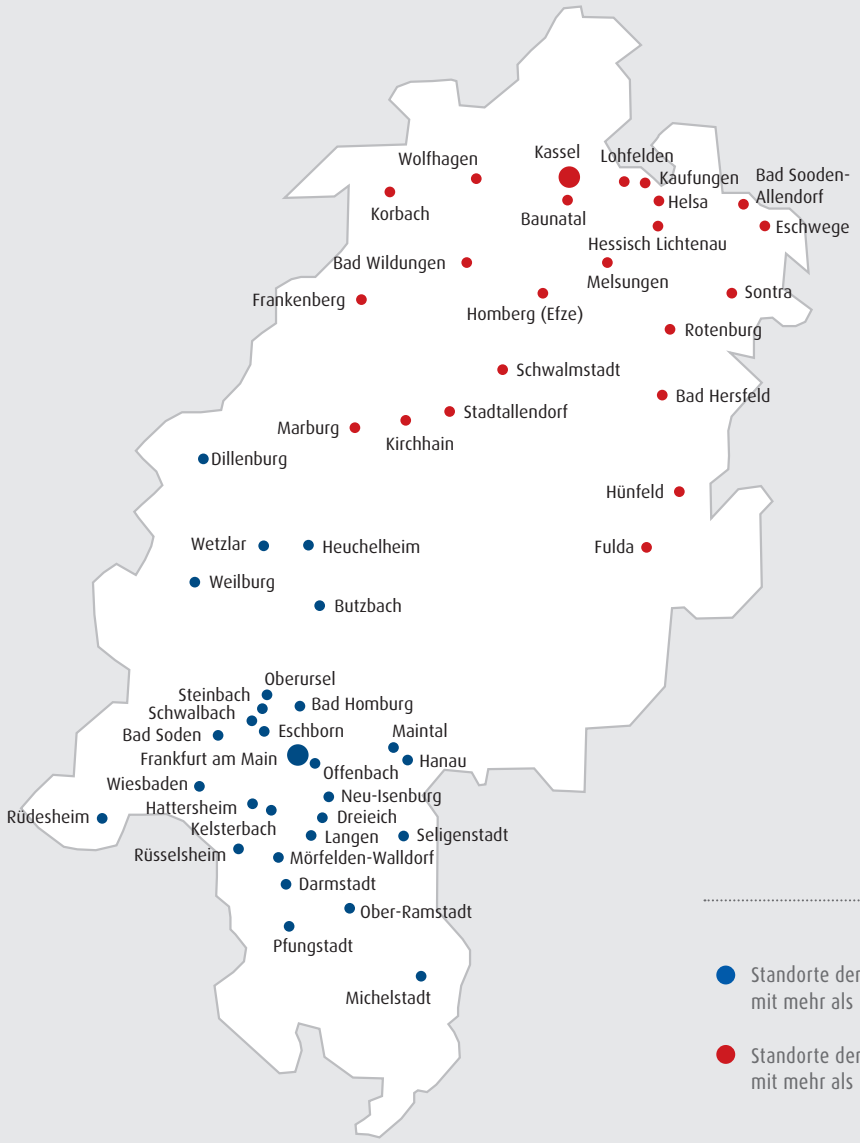
Q1

Quartalsbericht 1 // 2021

UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

Wir sind vor Ort



Standorte der Nassauischen Heimstätte mit mehr als 150 Wohneinheiten

Standorte der Wohnstadt mit mehr als 150 Wohneinheiten

TITEL PROJEKT:

Ungewöhnliche Perspektive

Die Arbeiten auf den Baustellen der NHW schreiten planmäßig voran – auch beim PhilippsTor in Hanau, wo dieses Foto im Rahmen der Fertigstellung des Rohbaus entstand. Foto: NHW/Marc Strohfeldt

KENNZAHLEN DER UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

(in TEUR)

	2018	2019	2020
Bilanzsumme	2.252.090	2.542.815	2.792.962
Eigenkapitalquote	33,97 %	33,97 %	40,08 %
Jahresüberschuss	56.955	50.827	57.243
Wohnungsbestand	57.977	57.564	58.599
Mitarbeiter MAK (31.12.)	688	708	744

V. li. n. re.: Dr. Constantin Westphal, Monika Fontaine-Kretschmer und Dr. Thomas Hain. Foto: UGNHWS/Olaf Hermann

Liebe Leserinnen und Leser,

die NHW ist sehr gut ins Jahr 2021 gestartet. Unsere Ziele verfolgen wir selbstverständlich konsequent und erfolgreich weiter. Auf dem Weg, unseren Bestand perspektivisch auf 75.000 Wohnungen zu erweitern, haben wir auch im ersten Quartal einige wichtige Weichen gestellt. Wir haben in Kassel das Areal einer ehemaligen Klinik gekauft, auf dem wir bezahlbaren Wohnraum schaffen werden. In Frankfurt wurde ein weiterer Architektenwettbewerb für das Schönhof-Viertel entschieden, in Hanau sind mehr als 340 neue Wohnungen im Bau. Hinzu kommen Erfolgsmeldungen zu unserem Nachhaltigkeitsengagement. Die Übergabe des CSR-Preises der Bundesregierung, der Gewinn des immobilienmanager-Awards, die Kompensation von 60.000 Tonnen CO_2: Wir blicken nach wie vor weit über unseren eigenen Tellerrand hinaus und freuen uns sehr darüber, dass dies inzwischen auch von einer immer breiter werdenden Öffentlichkeit wahrgenommen wird. Natürlich arbeiten auch wir nach wie vor unter dem Einfluss der Corona-Pandemie und können nicht absehen, wie lange das Virus noch unseren Arbeitsalltag beeinflussen wird. Wir betonen aber an dieser Stelle gerne erneut, dass uns die Krise zwar beeinflusst, wir aber versuchen, sie auch positiv zu nutzen. Das Virus hat viele Prozesse verändert und uns allen einiges an Improvisationsbereitschaft abverlangt. Wir haben gewohnte Arbeitsabläufe umgestellt, das mobile Arbeiten forciert und im Rekordtempo neue Formen der digitalen Kommunikation erlernt. Das alles geht mit viel Eigenverantwortung und einem hohen Maß an Flexibilität der rund 750 Mitarbeitenden einher und bestärkt uns in unserer Überzeugung: Die NHW meistert die Pandemie auf vorbildliche Art und Weise. Von den Erfahrungen, die wir jetzt machen, werden wir auch in Zukunft profitieren.

DR. THOMAS HAIN MONIKA FONTAINE-KRETSCHMER DR. CONSTANTIN WESTPHAL

Nachrichten aus den Unternehmen

Neben „trockenen“ Zahlen möchten wir Ihnen im Quartalsbericht auch das eine oder andere interessante Projekt und Nachrichten aus unseren Unternehmen präsentieren. Zugegeben: Es sind nur wenige Highlights in sehr komprimierter Form. Aber sie zeigen die große Bandbreite unserer Unternehmensgruppe. Schauen Sie gerne auch in unsere anderen Publikationen, zum Beispiel unser Mietermagazin „mittendrin“ oder unser Kundenmagazin „PolisVision“. Dort finden Sie viele interessante und ausführlichere Berichte zu unseren Aktivitäten.

NHW gewinnt immobilienmanager-Award

Die NHW hat den immobilienmanager-Award 2021 in der Kategorie Nachhaltigkeit gewonnen. Hessens größtes Wohnungsunternehmen hatte sich mit seiner Initiative Wohnen.2050 beworben und wurde von der Jury als Vorreiter in Sachen Klimaschutz in der Wohnungswirtschaft gelobt. „Mit der IW.2050 hebt das Unternehmen sein Engagement auf eine nächste Stufe. Denn Nachhaltigkeit und Klimaziele können nicht als einzelnes Unternehmen, sondern nur gemeinsam erreicht werden“, heißt es in der Begründung. Der Immobilien Manager Verlag zeichnet in 14 Kategorien erfolgreiche Unternehmen, Projekte und Personen der Immobilienwirtschaft aus. Die Gewinner wurden im großen Finale im frei zugänglichen Online-Stream bekanntgegeben. Ebenfalls online wurde die NHW als Gewinner des CSR-Preises der Bundesregierung gewürdigt. Die Bekanntgabe der Preisträger erfolgte bereits im September, jetzt kamen die Beteiligten per Live-Stream zusammen. Bundesminister Hubertus Heil und der Juryvorsitzende, Staatssekretär Björn Böhning, würdigten die Preisträger als „Leuchttürme deutscher CSR-Praxis“. Eine weitere Auszeichnung erhielt die NHW vom F.A.Z.-Institut, das in einer Studie die Nachhaltigkeit von Unternehmen anhand des Rufes untersucht hat, den sie sich durch ökologisches, soziales und ökonomisches Handeln erworben haben. Bei den Immobilienunternehmen wurde die NHW unangefochten Branchensieger und bekam das Gütesiegel „Exzellente Nachhaltigkeit“ verliehen.

Staatssekretär Björn Böhning (re.) würdigte die Preisträger des CSR-Preises der Bundesregierung per Live-Stream. Für die NHW war Leitender Geschäftsführer Dr. Thomas Hain online dabei. Foto: BMAS/Konrad Schmidt

+ + + +

Kassel wird grüner – mit Unterstützung der ProjektStadt

Die Neuen sind da: Mit Unterstützung der ProjektStadt ist der Kasseler Friedrichsplatz ein Stück grüner geworden. Das Umwelt- und Gartenamt der Stadt hat im Rahmen des Förderprogramms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (früher Zukunft Stadtgrün) ein Konzept in Auftrag gegeben, mit dem Ziel, mögliche Orte für Baumpflanzungen im Fördergebiet Innenstadt zu finden. Gleichzeitig soll ermittelt werden, welche der vorhandenen Bäume gesundgepflegt werden können oder durch neue, zukunftsfähige Arten ersetzt werden müssen. Weitere Bäume sollen nach und nach ab Herbst 2021 und in den darauffolgenden Jahren gepflanzt werden. Die ProjektStadt übernimmt für die Stadt Kassel das Fördergebietsmanagement. Bei der Pflanzung der ersten Bäume vor dem Museum Fridericianum – drei Japanische Schnurbäume stehen jetzt anstelle von drei von einem Bakterium befallenen Baumhaseln hier – war Ulrich Türk, Leiter des Fachbereichs Stadtentwicklung Nord, ebenso dabei wie der Kasseler Stadtbaurat Christof Nolda.

Bildunterschrift: Bei der Pflanzaktion vor dem Museum Fridericianum mit dabei: Stadtbaurat Christof Nolda (M.), Ulrich Türk, Leiter Stadtentwicklung Hessen Nord, ProjektStadt (re.), sowie Dr. Anja Starick (2. v. li.) und Francisca Dittrich, beide vom Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel. Foto: NHW/Karsten Socher

+ + + +

Immobilienbewirtschaftung

Mit rund 59.000 Mietwohnungen in 121 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 13 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 eine Million 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

Bestand

Nassauische Heimstätte	31.03.20	**31.03.21**	Veränderung (in %)
Wohneinheiten (Anzahl)	42.436	43.268	2,0
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	181	194	7,2
Sonstige (Anzahl)	6.955	7.617	9,5
Wohnstadt			
Wohneinheiten (Anzahl)	16.052	15.703	-2,2
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	61	60	-1,6
Sonstige (Anzahl)	2.127	2.120	-0,3
Konzern			
Wohneinheiten (Anzahl)	58.488	58.971	0,8
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	242	254	5,0
Sonstige (Anzahl)	9.082	9.737	7,2

Im 1. Quartal 2021 steigt die Anzahl der Wohneinheiten gegenüber dem Vorjahresquartal um insgesamt 483 Wohneinheiten und gegenüber dem Vorquartal um 372 Wohneinheiten.

Hauptgründe für den Anstieg der Wohneinheiten zum Vorjahresquartal sind Zugänge durch Bestandsankauf (+237 WE), Neubau (+711 WE) und Aufstockung (+16). Dem gegenüber stehen portfoliostrategische Abverkäufe (-473 WE) sowie weitere Abgänge (-7 WE).

OPERATIVE BESTANDSZAHLEN

Bestand

Nassauische Heimstätte	31.03.20	**31.03.21**	Veränderung
Leerstand (%)	1,67	2,76	1,09
Fluktuation (%)	5,53	4,87	-0,65
Sollmiete (EUR/m²)	6,43	6,65	3,4 %
Wohnstadt			
Leerstand (%)	1,74	2,43	0,69
Fluktuation (%)	7,64	6,30	-1,35
Sollmiete (EUR/m²)	4,89	5,03	3,0 %
Konzern			
Leerstand (%)	1,69	2,67	0,98
Fluktuation (%)	6,12	5,26	-0,86
Sollmiete (EUR/m²)	5,99	6,20	3,6 %

Die Leerstandsquote im Konzern ist gegenüber Vorquartal +0,15 % und im Vergleich zum Vorjahresquartal +0,98 % gestiegen. Erhöhte Modernisierungsmaßnahmen sowie noch nicht voll vermietete, in den Bestand übernommene Objekte (Goethequartier und Cubus 130) sind der Grund für den Anstieg. Die Fluktuation ist zum Vorjahresquartal um 0,9 % gesunken. Die durchschnittliche Sollmiete steigt im Konzern im Vergleich zum Vorjahr um +3,6 % und liegt im 1. Quartal 2021 bei 6,20 EUR/m².

INVESTITIONEN

Nassauische Heimstätte	31.03.20	**31.03.21**	Veränderung (in %)
Instandhaltung	7.575	7.751	2,3
Modernisierung	1.908	2.673	40,1
Wohnstadt			
Instandhaltung	2.793	2.763	-1,1
Modernisierung	394	909	131,0
Konzern			
Instandhaltung	10.368	10.513	1,4
Modernisierung	2.301	3.582	55,7

Die Investitionen sind im Bereich der Instandhaltung auf Vorjahresquartalsniveau. Die Modernisierungsinvestitionen sind um 55,7 % gestiegen. Der Grund sind nachgeholte Modernisierungsmaßnahmen aus dem Jahr 2020, die im Zuge der Corona-Pandemie in das Jahr 2021 verschoben wurden.

Neubau

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 ist für den Neubau sowohl unserer Bestandswohnungen als auch 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. Knapp 200 Millionen EUR investiert die Unternehmensgruppe im Schnitt jährlich in den Wohnungsneubau.

BAUMASSNAHMEN – ANLAGEVERMÖGEN

		Im Bau		Fertiggestellt
Nassauische Heimstätte	31.03.20	**31.03.21**	01.01.20 – 31.03.20	**01.01.21 – 31.03.21**
Wohneinheiten (Anzahl)	1.594	1.050	121	0
Wohnstadt	31.03.20	**31.03.21**	01.01.20 – 31.03.20	**01.01.21 – 31.03.21**
Wohneinheiten (Anzahl)	71	151	0	0

BAUMASSNAHMEN – UMLAUFVERMÖGEN

		Im Bau		Fertiggestellt		Übergeben
Nassauische Heimstätte	31.03.20	**31.03.21**	01.01.20 – 31.03.20	**01.01.21 – 31.03.21**	01.01.20 – 31.03.20	**01.01.21 – 31.03.21**
Wohneinheiten (Anzahl)	109	56	0	0	7	0
Gewerbe (Anzahl)	0	0	0	0	0	0

UMSATZERLÖSE – UMLAUFVERMÖGEN

	Im Bau		Fertiggestellt
	01.01.20 – 31.03.20	**01.01.21 – 31.03.21**	Veränderung (in %)
Umsatzerlöse aus Neubaumaßnahmen (TEUR)	2.809	591	-79

Insgesamt werden bei der NHW im Bereich Neubau in 14 Projekten 1.257 Wohnungen gebaut. In den Vorjahren wurde in Frankfurt der Bau von 207 frei finanzierten und 113 geförderten Wohnungen (Freiligrathstraße, Hahnstraße und Waldschulbogen) begonnen. In Offenbach entstehen 62 freie und 8 geförderte Wohnungen (Gustav-Adolf-Straße). In Wiesbaden (Altes Gericht und WI-Erbenheim, Egerstraße & Bahnstraße) werden 114 freie Wohnungen und 26 geförderte WE gebaut. In Hanau (Hahnenstraße und Brüder-Grimm-Straße) werden 314 freie und 32 geförderte Wohnungen realisiert. In Nordhessen entstehen 117 freie und 13 geförderte Wohnungen in Kassel (Felsenkeller und Kölnische Straße) und in Gießen 102 freie und 38 geförderte Wohnungen (Am Alten Flughafen). Neu begonnen wurde der Bau von 9 freien WE und 12 geförderten WE im Projekt Marburg, Kantstraße. Im Umlaufvermögen werden in Neu-Isenburg 56 Wohnungen (Thomas-Reiter-Straße) gebaut. Umsatzerlöse aus Neubaumaßnahmen (591 TEUR) wurden im Projekt Langen, Egelsbacher Straße erzielt.

Stadtentwicklung

Der Konzern ist treuhänderisch oder beratend in rund 130 Städten und Gemeinden in Hessen und Thüringen sowie angrenzenden Bundesländern mit knapp 220 Aufträgen tätig. Das Auftragsvolumen umfasst städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen, Maßnahmen in den Städtebauförderprogrammen „Soziale Stadt", „Aktive Kernbereiche", „Städtebaulicher Denkmalschutz" und „Stadtumbau Hessen". 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 31.03.19	zum 31.03.20	zum 31.03.21	**zum 31.03.21**	zum 30.06.21	zum 30.09.21	zum 31.12.21
Städtebauliche Sanierungsmaßn.	46	47	47	47	0	0	0
Städtebauliche Entwicklungsmaßn.	31	44	30	30	0	0	0
Soziale Stadt/Soziale Zusammenarbeit	15	17	14	14	0	0	0
Stadtumbau/Wachstum/ Nachhaltige Erneuerung	32	31	32	32	0	0	0
Aktive Kernbereiche/ Lebendige Zentren	14	18	16	16	0	0	0
Klimaschutz und Energie	9	5	3	3	0	0	0
Sonst. städtebaul. Leistg. u. Consulting	27	35	40	40	0	0	0
Aufträge insgesamt	**174**	**197**	**182**	**182**	**0**	**0**	**0**

AUFTRAGSBESTAND – UMSÄTZE AUS HONORAREN

(TEUR)*	01.01.19 – 31.03.19	01.01.20 – 31.03.20	01.01.21 – 31.03.21	**Q1 2020**	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020
Städtebauliche Sanierungsmaßn.	290	348	370	370	0	0	0
Städtebauliche Entwicklungsmaßn.	398	167	83	83	0	0	0
Soziale Stadt/Soziale Zusammenarbeit	141	140	135	135	0	0	0
Stadtumbau/Wachstum/ Nachhaltige Erneuerung	219	253	321	321	0	0	0
Aktive Kernbereiche/ Lebendige Zentren	205	194	294	294	0	0	0
Klimaschutz und Energie	3	0	0	0	0	0	0
Sonst. städtebaul. Leistg. u. Consulting	53	182	180	180	0	0	0
Aufträge insgesamt	**1.310**	**1.283**	**1.383**	**1.383**	**0**	**0**	**0**

*Ohne Berücksichtigung der Bestandsveränderungen und Abgrenzungen

Die Projekte in den Städtebauförderprogrammen „Lebendige Zentren", „Sozialer Zusammenhalt" sowie „Wachstum und nachhaltige Erneuerung" sind weiterhin leistungsstarke Kernaufgaben. Durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie werden in allen Tätigkeitsfeldern verstärkt digitale Beteiligungsformate nachgefragt und von der ProjektStadt durchgeführt. Die Akquise in allen Bereichen läuft erfolgreich, der Auftragsbestand – insbesondere auch für langfristige Managementaufgaben – ist stabil. 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.

UMSATZ

MEDIEN-ENERGIE-TECHNIK (in TEUR)*	31.03.20	**31.03.21**	Veränderung (in %)
Medien-Energie-Technik	**4.186**	**4.259**	**1,7**
- davon Multimedia	2.494	2.443	-2,0
- davon Wärme	1.078	1.248	15,8
- davon Abrechnungs- und Gerätedienste	342	306	-10,5
- davon Rauchwarnmelder	267	253	-5,2
- davon Sonstiges	5	9	62,7

*Unkonsolidiert

Die Umsatzerlöse der MET sind im Vergleich zum Vorjahresquartal um 1,7 % (+73 TEUR) gestiegen. Der weitere Ausbau des Geschäftsfelds Wärmelieferung (+170 TEUR) ist hierbei der wesentliche Treiber und kompensiert den späteren Abrechnungsstart im Abrechnungs- & Gerätedienst.

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 einem externen Audit „Beruf und Familie“ der berufundfamilie Service GmbH.

PERSONALBESTAND

Mitarbeiter/-innen nach MAK*	31.03.20	Anteil %	**31.03.21**	Anteil %	Veränderung (in %)
Konzern	**716**		**752**		**5,1**
Frauen	335	47	348	46	4,1
Tätig für Wohnstadt	194	27	200	27	3,1
Auszubildende	23	3	18	2	-21,7
Teilzeitangestellte	128	18	133	18	4,6

Mitarbeiter/-innen nach Köpfen*	31.03.20	Anteil %	**31.03.21**	Anteil %	Veränderung (in %)
Konzern	**757**		**798**		**5,4**
Frauen	373	49	389	49	4,3
Tätig für Wohnstadt	207	27	215	27	3,9
Auszubildende	23	3	18	2	-21,7
Teilzeitangestellte	170	22	179	22	5,3

*Ohne Auszubildende

Der konzernweite Personalaufbau von 36,8 MAK ggü. Vorjahr ist v. a. auf Zunahmen in folgenden Bereichen zurückzuführen:
- Informationstechnologie
- Personal und Recht
- Nachhaltigkeitsmanagement
- Zentrale Services Immobilienmanagement

Finanzen

Die Finanzlage der Unternehmensgruppe ist geordnet, die Liquiditätsentwicklung verlief planmäßig und die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

LIQUIDITÄT (KURZFRISTIG)* (in TEUR)

	31.03.20	**31.03.21**	Veränderung (in %)
Konzern	129.100	212.900	64,9

*Bei der dargestellten Liquidität handelt es sich ab 4. Quartal 2017 um die kurzfristige Liquidität. Diese enthält Anlagen mit hoher Bonität, die mit einer Frist von höchstens drei Tagen liquidierbar sind.

Die Liquidität hat sich gegenüber dem Vorquartal leicht erhöht, da günstige Konditionen zur vorzeitigen Eindeckung von Fremdkapital genutzt werden konnten. Es wurden auch im letzten Quartal diverse Kaufpreiszahlungen für schlüsselfertige Ankäufe getätigt.

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

	Ist	Ist	Abweichung
TEUR	Q1 2020	**Q1 2021**	Ist/Vorjahr
I. ERTRÄGE			
1. Hausbewirtschaftung			
a) Sollmieten – brutto	52.502	55.701	3.199
b) abzüglich Erlösschmälerungen	-1.162	-2.415	-1.252
c) Sollmieten – netto	51.340	53.287	1.947
d) Gebühren und Umlagen	16.530	16.912	381
e) Zuschüsse und Beihilfen	32	32	1
2. Verkauf von Grundstücken	5.292	1.006	-4.286
3. Betreuungstätigkeit	6.211	6.520	309
4. Andere Lieferungen und Leistungen	410	401	-9
5. Aktivierte Eigenleistungen	1.376	2.182	806
6. Sonstige betriebliche Erträge	667	542	-125
UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE INSGESAMT	**81.858**	**80.882**	**-976**
II. AUFWENDUNGEN			
1. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	25.520	25.539	19
a) Betriebskosten, Grundsteuern	16.749	17.009	260
aa) Umlagefähige Betriebskosten	16.529	16.733	203
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	220	276	57
b) Instandhaltungskosten	7.575	7.751	176
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	1.196	779	-417
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.812	526	-2.285
3. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	139	55	-84
4. Personalaufwand	15.018	16.504	1.487
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.756	5.651	-105
AUFWENDUNGEN INSGESAMT	**49.244**	**48.276**	**-968**
EBITDA	**32.614**	**32.606**	**-9**
Abschreibungen	12.555	13.440	885
Finanzergebnis	5.510	5.082	-428
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**14.550**	**14.084**	**-466**
1. Steuern	118	228	110
IV. Betriebsergebnis	**14.432**	**13.856**	**-576**
1. Ergebnisübertrag			
V. Bilanzgewinn	**14.432**	**13.856**	**-576**

Kommentierung gegenüber dem Vorjahr:
Der Jahresüberschuss liegt nach dem 1. Quartal 2021 rd. 0,6 Mio. EUR unter dem Vorjahr. Die Roherträge aus dem Verkauf von Umlaufvermögen sind 0,3 Mio. EUR gesunken, da im Gegensatz zum Vergleichszeitraum im 1. Quartal 2021 keine Übergaben stattgefunden haben. Der Rohertrag aus dem Verkauf von Anlagevermögen ist gegenüber Vorjahr um 1,8 Mio. EUR geringer ausgefallen. Die Netto-Umsatzerlöse für Mieten lagen rd. 1,9 Mio. EUR über dem Vorjahr. Der Hauptgrund hierfür sind Mieteinnahmen aus zusätzlichen Einheiten, hauptsächlich aus dem Bereich Neubau (ca. 1,3 Mio. EUR) durch den Bezug der Projekte Leonardo da Vinci, Goethequartier, Sangzeilen, Oranienstraße, Preungesheim und Gießen, Am Alten Flughafen. Des Weiteren tragen allgemeine Mieterhöhungen 0,4 Mio. EUR und Mieterwechsel 0,2 Mio. EUR zur positiven Entwicklung bei. Die Erlösschmälerungen steigen um 1,3 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahr, aufgrund von erhöhtem Leerstand in den Neubezügen Cubus 130 und Goethequartier, sowie erhöhtem maßnahmenbedingtem Leerstand. Die aktivierten Eigenleistungen sind gegenüber dem Vorjahr um 0,8 Mio. EUR gestiegen. Die Instandhaltungskosten sind auf Vorjahresniveau. Die sonstigen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung sind aufgrund geringerer Abrisskosten gesunken. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind gegenüber Vorjahr auf gleichem Niveau geblieben, der Personalaufwand liegt rd. 1,5 Mio. EUR über dem Vorjahr aufgrund von Tarifsteigerungen und Personalaufbau (+36,8 MAK). Die Abschreibungen stiegen aufgrund von Investitionen in das Anlagevermögen um 0,9 Mio. EUR gegenüber Vorjahr. Das Finanzergebnis verbessert sich um insgesamt 0,4 Mio. EUR aufgrund von Tilgungen von Krediten in 2020.

Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung der Wohnstadt/MET

TEUR	Ist Q1 2020	Ist **Q1 2021**	Abweichung Ist/Vorjahr
I. UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE			
1. Hausbewirtschaftung			
a) Sollmieten – brutto	15.716	15.732	15
b) abzüglich Erlösschmälerungen	-296	-444	-147
c) Sollmieten – netto	15.420	15.288	-132
d) Gebühren und Umlagen	2.678	1.690	-988
e) Zuschüsse und Beihilfen	4	1	-3
2. Verkauf von Grundstücken	1.542	1.569	27
3. Betreuungstätigkeit	928	1.135	207
4. Andere Lieferungen und Leistungen		0	0
5. Aktivierte Eigenleistungen	319	357	38
6. Sonstige betriebliche Erträge	106	108	2
UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE INSGESAMT	**20.998**	**20.148**	**-850**
II. AUFWENDUNGEN			
1. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	5.578	4.545	-1.033
a) Betriebskosten, Grundsteuern	2.708	1.731	-977
aa) Umlagefähige Betriebskosten	2.679	1.689	-990
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	30	42	13
b) Instandhaltungskosten	2.793	2.763	-30
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	77	51	-26
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	928	297	-631
3. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	81	47	-34
4. Personalaufwand	49	47	-2
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.662	5.975	314
AUFWENDUNGEN INSGESAMT	**12.298**	**10.912**	**-1.386**
EBITDA	**8.699**	**9.236**	**536**
Abschreibungen	4.642	4.606	-36
Finanzergebnis	588	727	140
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**3.470**	**3.902**	**432**
1. Steuern	1	2	0
IV. Betriebsergebnis	**3.469**	**3.901**	**432**
1. Ergebnisübertrag			
V. Bilanzgewinn	**3.469**	**3.901**	**432**

Kommentierung gegenüber dem Vorjahr:
Der Jahresüberschuss liegt nach dem 1. Quartal rd. 0,4 Mio. EUR über dem Vorjahr. Die Roherträge durch den Verkauf von Anlagevermögen sind um 0,7 Mio. EUR gegenüber Vorjahr gestiegen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen um 0,3 Mio. EUR, hauptsächlich durch gestiegene Geschäftsbesorgungen aufgrund höherer Personal- und Sachaufwendungen. Das Finanzergebnis hat sich um 140 TEUR verschlechtert. Die gesunkenen Erträge aus Beteiligungen um 290 TEUR werden teilweise durch die geringeren Zinsaufwendungen von 150 TEUR ausgeglichen.

Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns

TEUR	Ist Q1 2020	Ist **Q1 2021**	Abweichung Ist/Vorjahr
I. UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE			
1. Hausbewirtschaftung			
a) Sollmieten – brutto	68.217	71.431	3.214
b) abzüglich Erlösschmälerungen	-1.459	-2.858	-1.400
c) Sollmieten – netto	66.758	68.573	1.814
d) Gebühren und Umlagen	15.583	14.809	-774
e) Zuschüsse und Beihilfen	36	33	-2
2. Verkauf von Grundstücken	6.834	2.575	-4.259
3. Betreuungstätigkeit	1.387	1.535	148
4. Andere Lieferungen und Leistungen	4.206	4.616	410
5. Aktivierte Eigenleistungen	1.695	2.539	844
6. Sonstige betriebliche Erträge	792	649	-143
UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE INSGESAMT	**97.291**	**95.328**	**-1.963**
II. AUFWENDUNGEN			
1. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	27.468	26.286	-1.183
a) Betriebskosten, Grundsteuern	15.832	14.948	-885
aa) Umlagefähige Betriebskosten	15.583	14.629	-954
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	249	319	70
b) Instandhaltungskosten	10.368	10.513	146
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	1.268	825	-444
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.825	838	-2.988
3. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.979	1.474	-505
4. Personalaufwand	15.067	16.552	1.485
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.184	6.061	-123
AUFWENDUNGEN INSGESAMT	**54.524**	**51.210**	**-3.314**
EBITDA	**42.767**	**44.118**	**1.351**
Abschreibungen	17.560	18.495	935
Finanzergebnis	6.568	5.988	-579
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**18.639**	**19.635**	**996**
1. Steuern	119	229	111
IV. Betriebsergebnis	**18.521**	**19.406**	**885**
1. Ergebnisübertrag			
V. Bilanzgewinn	**18.521**	**19.406**	**885**

Kommentierung gegenüber dem Vorjahr:
Der Jahresüberschuss liegt nach dem 1. Quartal 2021 rd. 0,9 Mio. EUR über dem Vorjahr. Die Roherträge aus dem Verkauf von Umlaufvermögen sind 0,3 Mio. EUR gesunken, da im Gegensatz zum Vergleichszeitraum im 1. Quartal 2021 keine Übergaben stattgefunden haben. Der Rohertrag aus dem Verkauf von Anlagevermögen ist um 1,1 Mio. EUR gesunken. Die Netto-Umsatzerlöse für Mieten lagen rd. 1,8 Mio. EUR über dem Vorjahr. Der Hauptgrund hierfür sind Mieteinnahmen aus zusätzlichen Einheiten, hauptsächlich im Bereich Neubau Neubau-Nettomieten (ca. 1,3 Mio. EUR) durch den Bezug der Projekte Leonardo da Vinci, Goethequartier, Sangzeilen, Oranienstraße, Preungesheim und Gießen, Am Alten Flughafen. Des Weiteren tragen allgemeine Mieterhöhungen 0,6 Mio. EUR und Mieterwechsel 0,2 Mio. EUR zur positiven Entwicklung bei. Demgegenüber gibt es rückläufige Mieten durch Verkäufe von ca. 0,4 Mio. EUR. Die Erlösschmälerungen steigen um 1,4 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahr, aufgrund von erhöhtem Leerstand in den Neubezügen Cubus 130 und Goethequartier, sowie erhöhtem maßnahmenbedingtem Leerstand. Die aktivierten Eigenleistungen sind gegenüber dem Vorjahr um 0,8 Mio. EUR gestiegen. Die Instandhaltungskosten sind gegenüber Vorjahr auf nahezu gleichem Niveau geblieben, die sonstigen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung sind hauptsächlich aufgrund geringerer Abrisskosten gesunken. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind auf Vorjahresniveau, der Personalaufwand liegt rd. 1,5 Mio. EUR über dem Vorjahr aufgrund von Tarifsteigerungen und Personalaufbau (+36,8 MAK). Die Abschreibungen stiegen aufgrund von Investitionen in das Anlagevermögen um 0,9 Mio. EUR gegenüber Vorjahr. Das Finanzergebnis verbessert sich um insgesamt 0,6 Mio. EUR aufgrund von Tilgungen von Krediten in 2020.

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.

	Ist	Ist	Abweichung
TEUR	Q1 2020	**Q1 2021**	Ist/Vorjahr
I. UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE			
UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE INSGESAMT	**92**	**118**	**26**
II. AUFWENDUNGEN			
AUFWENDUNGEN INSGESAMT	**127**	**59**	**-68**
EBITDA	**-35**	**59**	**94**
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**-35**	**59**	**94**
1. Steuern	0	0	0
IV. Betriebsergebnis	**-36**	**59**	**95**
1. Ergebnisübertrag			
V. Bilanzgewinn	**-36**	**59**	**95**

Kommentierung gegenüber dem Vorjahr:
Gegenüber dem Vorjahreszeitraum konnten die Erlöse aus der Bearbeitung von Machbarkeitsstudien (Phase 1) leicht gesteigert werden.

MACHBARKEITSSTUDIEN

	zum 31.03.19	zum 31.03.20	**zum 31.03.21**	zum 30.06.21	zum 30.09.21	zum 31.12.21
Anzahl Anfragen	**83**	**96**	**106**			
Anzahl in Arbeit befindlicher Machbarkeitsstudien	21	21	20			
Anzahl abgeschlossener Machbarkeitsstudien	15	25	34			
Flächengröße der in Arbeit befindlichen Machbarkeitsstudien (in ha)	228	248	240			
Flächengröße abgeschlossener Machbarkeitsstudien (in ha)	148	217	284			

Kommentierung gegenüber dem Vorjahr:
Die Nachfrage nach der Erstellung von Machbarkeitsstudien ist – gerade im „Großen Frankfurter Bogen" – konstant hoch. Insgesamt sind für deutlich über 500 ha Fläche Studien erstellt worden oder derzeit Studien in der Bearbeitung. Das entspricht rechnerisch einem Potenzial von rund 19.000 Wohnungen.

© Titelbild: Marc Strohfeldt – www.nachelf.de

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

NH 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