



Q2

QUARTALSBERICHT 2 // 2023

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 Jun 2022 | IST Jun 2023 | Veränderung % |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| Wohneinheiten Anzahl | 43.750 | 43.989 | 0,5% |
| Gewerbeneinheiten (Anzahl) | 198 | 197 | -0,5% |
| Sonstige (Anzahl) | 8.353 | 8.734 | 4,6% |
| Wohnstadt | IST Jun 2022 | IST Jun 2023 | Veränderung % |
| Wohneinheiten Anzahl | 15.745 | 15.713 | -0,2% |
| Gewerbeneinheiten (Anzahl) | 66 | 66 | 0,0% |
| Sonstige (Anzahl) | 2.322 | 2.499 | 7,6% |
| Konzern | IST Jun 2022 | IST Jun 2023 | Veränderung % |
| Wohneinheiten Anzahl | 59.495 | 59.702 | 0,3% |
| Gewerbeneinheiten (Anzahl) | 264 | 263 | -0,4% |
| Sonstige (Anzahl) | 10.675 | 11.233 | 5,2% |

Die Anzahl der Wohneinheiten sind gegenüber dem Vorjahresquartal um insgesamt 207 Wohneinheiten gestiegen und gegenüber dem Vorquartal um 13 Wohneinheiten auf Grund Verkäufen gesunken.

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

- Neubau +204 Wohneinheiten
- Aufstockung / Trennung / Umwandlung +19 Wohneinheiten und +8 Sonstiges
- dem gegenüber stehen portfoliostrategische Abverkäufe von -24 Wohneinheiten

OPERATIVE BESTANDSZAHLEN

Operative Bestandskennzahlen

| Nassauische Heimstätte | IST Jun 2022 | IST Jun 2023 | Veränderung % |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| Leerstand | 2,6% | 2,3% | -0,3% |
| Fluktuation | 5,2% | 4,7% | -0,5% |
| Sollmiete | 6,84 € | 7,02 € | 2,7% |
| Wohnstadt | IST Jun 2022 | IST Jun 2023 | Veränderung % |
| Leerstand | 3,2% | 3,6% | 0,5% |
| Fluktuation | 6,3% | 5,8% | -0,5% |
| Sollmiete | 5,13 € | 5,34 € | 4,0% |
| Konzern | IST Jun 2022 | IST Jun 2023 | Veränderung % |
| Leerstand | 2,8% | 2,7% | -0,1% |
| Fluktuation | 5,5% | 5,0% | -0,5% |
| Sollmiete | 6,37 € | 6,56 € | 3,0% |

Die Leerstandsquote im Konzern hat sich im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,1% verbessert und liegt auf Vorquartalsniveau. Durch fertiggestellte Modernisierungen und gezielte Maßnahmen zur Reduzierung des Leerstands ist mit weiterer Verbesserung in Zukunft zu rechnen.

Die Fluktuationsquote ist gegenüber Vorjahr 0,5% gesunken und liegt auf Vorquartalsniveau.

Die durchschnittliche Sollmiete im Konzern steigt neben den klassischen Mieterhöhungen aus §558 im Vergleich zum Vorjahr, insbesondere aufgrund Neubauprojekten, höheren Mieten nach Mieterwechsel sowie Erhöhungen im Rahmen von Modernisierungen um +3,0 % und liegt zum Ende des 2. Quartal 2023 bei 6,56 €/m² (Vorquartal 6,52 €/m²).

Investitionen

in TEUR

| Nassauische Heimstätte | IST Jun 2022 | IST Jun 2023 | Veränderung % |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| Instandhaltung | 22.876 | 25.639 | 12,1% |
| Modernisierung | 18.892 | 21.349 | 13,0% |
| Wohnstadt | IST Jun 2022 | IST Jun 2023 | Veränderung % |
| Instandhaltung | 6.880 | 7.244 | 5,3% |
| Modernisierung | 1.745 | 2.350 | 34,7% |
| Konzern | IST Jun 2022 | IST Jun 2023 | Veränderung % |
| Instandhaltung | 29.756 | 32.882 | 10,5% |
| Modernisierung | 20.636 | 23.699 | 14,8% |

Die Ausgaben für Instandhaltung (10,5%) und Modernisierungen (13,2%) steigen planmäßig gegenüber Vorjahreszeitraum aufgrund Investitionen in Klimaschutz und in den Bestand.

Neubau – Immobilienvertrieb

Nassauische Heimstätte und Wohnstadt planen und bauen seit über 100 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 | |
|-------------------------------|----------|----------|-------------------|-------------------|
| | Jun 2022 | Jun 2023 | 01.01.22-30.06.22 | 01.01.23-30.06.23 |
| Nassauische Heimstätte | | | | |
| Wohneinheiten (Anzahl) | 1.523 | 1.751 | 187 | 56 |
| Wohnstadt | | | | |
| Wohneinheiten (Anzahl) | 59 | 59 | | |

Baumaßnahmen Umlaufvermögen

| | im Bau | | Fertiggestellt | | Übergeben | |
|-------------------------------|--------------|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | IST Jun 2022 | IST Jun 2023 | 01.01.22-30.06.22 | 01.01.23-30.06.23 | 01.01.22-30.06.22 | 01.01.23-30.06.23 |
| Nassauische Heimstätte | | | | | | |
| Anzahl Wohneinheiten | 269 | 467 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gewerbeeinheiten (Anzahl) | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Umsatzerlöse Umlaufvermögen

| | 01.01.22-30.06.22 | 01.01.23-30.06.23 | Veränderung % |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| Umsatzerlöse aus Neubaumaßnahmen (T€) | 0 | 0 | 0% |

Insgesamt werden bei der NHW im Bereich Neubau in 15 Projekten 2.277 Wohnungen (WE) gebaut. In Frankfurt sind 733 frei finanzierte und 514 geförderte WE (Hahnstraße, Schönhofviertel C1, D1&D2, D3&E2, E1, F1 und F2) im Bau. In Wiesbaden (Berliner Straße und Elisabethentor A & B) werden 217 freie WE und 79 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 30.06.2021 | zum 30.06.2022 | zum 30.06.2023 | zum 31.03.2023 | zum 30.06.2023 | zum 30.09.2023 | zum 31.12.2023 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Städtebauliche Sanierungsmaßn. | 49 | 47 | 43 | 43 | 43 | | |
| Städtebaul. Entwicklungsmaßnahmen | 31 | 28 | 16 | 15 | 16 | | |
| Soziale Stadt / Sozialer Zusammenhalt | 15 | 12 | 11 | 11 | 11 | | |
| Stadtumbau / Wachstum und Nachhaltige Erneuerung | 33 | 34 | 28 | 27 | 28 | | |
| Aktive Kernbereiche / Lebendige Zentren | 20 | 23 | 22 | 22 | 22 | | |
| Klimaschutz und Energie | 3 | 2 | 3 | 2 | 3 | | |
| sonst. Städtebaul. Leistg. u. Consulting | 45 | 53 | 71 | 61 | 71 | | |
| Aufträge insgesamt | 196 | 199 | 194 | 181 | 194 | 0 | 0 |

AUFTRAGSBESTAND - UMSÄTZE AUS HONORAREN (in TEUR)

| | 01.01.2021 - 30.06.2021 | 01.01.2022 - 30.06.2022 | 01.01.2023 - 30.06.2023 | Q 1 2023 | Q 2 2023 | Q 3 2023 | Q 4 2023 |
|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------|--------------|----------|----------|
| Städtebauliche Sanierungsmaßn. | 767 | 688 | 789 | 366 | 423 | | |
| Städtebaul. Entwicklungsmaßnahmen | 301 | 398 | 298 | 175 | 122 | | |
| Soziale Stadt / Sozialer Zusammenhalt | 235 | 309 | 311 | 177 | 134 | | |
| Stadtumbau / Wachstum und Nachhaltige Erneuerung | 634 | 622 | 646 | 339 | 307 | | |
| Aktive Kernbereiche / Lebendige Zentren | 522 | 494 | 539 | 294 | 245 | | |
| Klimaschutz und Energie | 38 | 24 | 37 | 29 | 8 | | |
| sonst. Städtebaul. Leistg. u. Consulting | 236 | 380 | 389 | 215 | 175 | | |
| Aufträge insgesamt | 2.733 | 2.914 | 3.009 | 1.594 | 1.414 | 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. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum konnten die Umsätze gesteigert werden. Die ProjektStadt ist erfolgreich mit eigenen Social-Media Kanälen gestartet.

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)*

| | 30.06.22 | 30.06.2023 | Veränderung % |
|----------------------------------|----------|------------|---------------|
| Medien-Energie-Technik | 10.759 | 10.573 | -1,7% |
| - davon Multimedia | 5.172 | 5.273 | 1,9% |
| - davon davon Wärme | 2.815 | 2.773 | -1,5% |
| - davon Abrechnung/Gerätedienste | 2.239 | 1.709 | -23,7% |
| - davon Rauchwarnmelder | 511 | 557 | 9,1% |
| - davon Sonstiges | 22 | 261 | 1063,4% |

*Unkonsolidiert

Die Umsatzerlöse der MET sind im Vergleich zum Vorjahresquartal um 1,7% (-186 TEUR) gesunken. Die geringeren Umsätze im Messdienst (-530 TEUR) sowie im Bereich Wärmelieferung (-42 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* | 30.06.2022 | % Anteil | 30.06.2023 | Anteil % | Veränderung % |
|-----------------------------|------------|----------|------------|----------|---------------|
| Konzern | 789 | | 824 | | 4,5% |
| Frauen | 362 | 46% | 376 | 46% | 3,9% |
| Tätig für Wohnstadt | 206 | 26% | 213 | 26% | 3,2% |
| Auszubildende | 18 | 2% | 18 | 2% | 0,0% |
| Teilzeitangestellte | 141 | 18% | 146 | 18% | 3,8% |

| Mitarbeiter:innen nach Köpfen* | 30.06.2022 | % Anteil | 30.06.2023 | Anteil % | Veränderung % |
|--------------------------------|------------|----------|------------|----------|---------------|
| Konzern | 836 | | 877 | | 4,9% |
| Frauen | 404 | 48% | 424 | 48% | 5,0% |
| Tätig für Wohnstadt | 222 | 27% | 231 | 26% | 4,1% |
| Auszubildende | 18 | 2% | 18 | 2% | 0,0% |
| Teilzeitangestellte | 188 | 22% | 199 | 23% | 5,9% |

* ohne Auszubildende

Der konzernweite Personalaufbau von 35 MAK gegenüber Vj. ist vor allem auf den Ausbau des neuen Handwerkerservice zurückzuführen, der mit 27 neuen Mitarbeitern den größten Anteil am Aufbau trägt.

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

| TEUR | IST per | IST per | Abweichung VJ |
|--|------------------|------------------|------------------|
| | Q2 2022 | Q2 2023 | IST/Vorjahr |
| I. ERTRÄGE | | | |
| 1. Hausbewirtschaftung | | | |
| a) (Sollmieten - brutto) | 116.918 € | 120.797 € | 3.879 € |
| b) (abzüglich Erlösschmälerungen) | - 5.086 € | - 4.095 € | 991 € |
| c) Sollmieten - netto | 111.832 € | 116.702 € | 4.870 € |
| d) Gebühren und Umlagen | 40.642 € | 40.320 € | - 322 € |
| e) Zuschüsse und Beihilfen | 54 € | 122 € | 68 € |
| 2. Verkauf von Grundstücken | 3.400 € | 1 € | - 3.399 € |
| 3. Betreuungstätigkeit | 13.824 € | 14.330 € | 507 € |
| 4. Andere Lieferungen und Leistungen | 775 € | 814 € | 40 € |
| 5. Aktivierte Eigenleistungen | 8.840 € | 6.721 € | - 2.119 € |
| 6. Sonstige betriebliche Erträge | 1.405 € | 1.568 € | 163 € |
| Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt | 180.771 € | 180.578 € | - 193 € |
| II. AUFWENDUNGEN | | | |
| 1. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung | 65.286 € | 66.930 € | 1.644 € |
| a) Betriebskosten, Grundsteuern | 41.339 € | 40.845 € | - 494 € |
| aa) Umlagefähige Betriebskosten | 40.460 € | 40.126 € | - 334 € |
| ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten | 879 € | 719 € | - 160 € |
| b) Instandhaltungskosten | 22.146 € | 23.987 € | 1.840 € |
| c) Andere Hausbewirtschaftungskosten | 1.801 € | 2.098 € | 297 € |
| 2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | 1.297 € | 185 € | - 1.112 € |
| 3. Aufwendungen für andere LuL | 86 € | 161 € | 75 € |
| 4. Personalaufwand | 35.520 € | 37.184 € | 1.663 € |
| 5. Sonstige betriebliche Aufwendungen | 11.850 € | 11.920 € | 69 € |
| Aufwendungen - insgesamt | 114.040 € | 116.380 € | 2.340 € |
| EBITDA | 66.732 € | 64.198 € | - 2.533 € |
| Abschreibungen | 30.963 € | 33.162 € | 2.199 € |
| Finanzergebnis | 10.161 € | 10.023 € | - 138 € |
| III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 25.608 € | 21.014 € | - 4.594 € |
| 1. Steuern | 636 € | - 738 € | - 1.375 € |
| IV. Betriebsergebnis | 24.971 € | 21.752 € | - 3.219 € |
| 1. Ergebnisübertrag | - € | - € | - € |
| V. Bilanzgewinn | 24.971 € | 21.752 € | - 3.219 € |

Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Nach dem 2. Quartal 2023 liegt das Betriebsergebnis 3,2 Mio. unter dem Vorjahr. Die Nettomieten sind aufgrund Neubauprojekte sowie aus Mieterhöhungen nach BGB §§557-§559 und Erhöhungen aufgrund Mieterwechseln um 4,9 Mio. € gestiegen, dabei haben sich die Erlösschmälerungen um 1,0 Mio. € gegenüber Vorjahr verbessert. Dagegen sind die Umsätze aus Verkauf von Anlagevermögen um 2,2 Mio. € und die Umsätze aus dem Verkauf von Umlaufvermögen um 1,2 Mio. € gesunken. Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung sind um 1,6 Mio. € gestiegen, davon entfallen 1,8 Mio. € auf Instandhaltung. Der Personalaufwand liegt rd. 1,7 Mio. € über dem Vorjahr. Tarifsteigerungen und Personalaufbau (35 MAK) insbesondere durch den Aufbau des Handwerker-Service sind hierfür verantwortlich. Die Abschreibungen stiegen aufgrund von Investitionen in Modernisierung und Neubau um 2,2 Mio. €. Das Finanzergebnis bleibt trotz gestiegener Zinsen auf Vorjahresniveau. Die Steuern haben sich auf Grund Steuerreduzierung auf Grund Vorjahr um 1,4 Mio. € verbessert.

Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung der Wohnstadt / MET

| TEUR | IST per | IST per | Abweichung VJ |
|--|---------------|---------------|---------------|
| | Q2 2022 | Q2 2023 | IST/Vorjahr |
| I. ERTRÄGE | | | |
| 1. Hausbewirtschaftung | | | |
| a) (Sollmieten - brutto) | 32.399 | 33.579 | 1.179 |
| b) (abzüglich Erlösschmälerungen) | - 1.033 | - 1.360 | - 327 |
| c) Sollmieten - netto | 31.366 | 32.219 | 852 |
| d) Gebühren und Umlagen | 8.874 | 7.827 | - 1.047 |
| e) Zuschüsse und Beihilfen | 5 | 22 | 18 |
| 2. Verkauf von Grundstücken | 1.037 | 1.848 | 811 |
| 3. Betreuungstätigkeit | 2.551 | 2.866 | 314 |
| 4. Andere Lieferungen und Leistungen | - | 63 | 63 |
| 5. Aktivierte Eigenleistungen | 958 | 1.020 | 62 |
| 6. Sonstige betriebliche Erträge | 179 | 219 | 39 |
| Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt | 44.970 | 46.084 | 1.114 |
| II. AUFWENDUNGEN | | | |
| 1. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung | 15.977 | 15.073 | - 905 |
| a) Betriebskosten, Grundsteuern | 9.021 | 7.919 | - 1.102 |
| aa) Umlagefähige Betriebskosten | 8.872 | 7.829 | - 1.043 |
| ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten | 149 | 90 | - 59 |
| b) Instandhaltungskosten | 6.880 | 7.061 | 181 |
| c) Andere Hausbewirtschaftungskosten | 76 | 93 | 16 |
| 2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | 242 | 819 | 577 |
| 3. Aufwendungen für andere LuL | 65 | 106 | 41 |
| 4. Personalaufwand | 95 | 96 | 1 |
| 5. Sonstige betriebliche Aufwendungen | 12.724 | 13.044 | 320 |
| Aufwendungen - insgesamt | 29.104 | 29.138 | 34 |
| EBITDA | 15.866 | 16.946 | 1.079 |
| Abschreibungen | 9.569 | 9.693 | 124 |
| Finanzergebnis | - 361 | 197 | 558 |
| III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 6.658 | 7.055 | 397 |
| 1. Steuern | 138 | 249 | 111 |
| IV. Betriebsergebnis | 6.520 | 6.806 | 286 |
| 1. Ergebnisübertrag | - | - | - |
| V. Bilanzgewinn | 6.520 | 6.806 | 286 |

Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Nach dem 2. Quartal 2023 liegt das Betriebsergebnis 0,29 Mio. € über dem Vorjahr. Gründe hierfür sind gestiegene Umsatzerlöse von 1,0 Mio. €. Die Sollmieten sind durch Mieterhöhungen nach BGB §§557-§559 und Erhöhungen aufgrund Mieterwechseln um 1,18 Mio. € gestiegen, während die Erlösschmälerungen um 0,3 Mio. € angestiegen sind. Zudem sind die Erlöse aus dem Verkauf von bebauten Grundstücke 0,85 Mio. € höher als im Vorjahr.

Dagegen sind die sonstigen betrieblichen Aufwendungen 0,3 Mio. € höher als im Vorjahr. Der Grund für den Anstieg liegt hauptsächlich an gestiegenen Kosten für Geschäftsbesorgungen durch die Nassauische Heimstätte aufgrund Inflation und Tarifanpassungen. Das Finanzergebnis hat sich um 0,56 Mio. € verschlechtert. Einerseits sind die Zinsaufwendungen um 0,25 Mio. € gestiegen, andererseits sind die Erträge aus Beteiligungen 0,3 Mio. € geringer als Vorjahr.

Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns

| TEUR | Q2 2022 | Q2 2023 | IST/Vorjahr |
|--|----------------|----------------|----------------|
| I. ERTRÄGE | | | |
| 1. Hausbewirtschaftung | | | |
| a) (Sollmieten - brutto) | 149.314 | 154.372 | 5.058 |
| b) (abzüglich Erlösschmälerungen) | - 6.119 | - 5.455 | 664 |
| c) Sollmieten - netto | 143.195 | 148.918 | 5.722 |
| d) Gebühren und Umlagen | 39.851 | 39.051 | - 801 |
| e) Zuschüsse und Beihilfen | 59 | 144 | 86 |
| 2. Verkauf von Grundstücken | 4.437 | 1.849 | - 2.588 |
| 3. Betreuungstätigkeit | 3.296 | 3.478 | 181 |
| 4. Andere Lieferungen und Leistungen | 10.790 | 10.656 | - 134 |
| 5. Aktivierte Eigenleistungen | 9.798 | 7.741 | - 2.057 |
| 6. Sonstige betriebliche Erträge | 1.622 | 1.859 | 236 |
| Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt | 213.049 | 213.695 | 646 |
| II. AUFWENDUNGEN | | | |
| 1. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung | 71.579 | 72.892 | 1.313 |
| a) Betriebskosten, Grundsteuern | 40.696 | 39.668 | - 1.027 |
| aa) Umlagefähige Betriebskosten | 39.668 | 38.860 | - 808 |
| ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten | 1.028 | 809 | - 219 |
| b) Instandhaltungskosten | 29.014 | 31.048 | 2.034 |
| c) Andere Hausbewirtschaftungskosten | 1.869 | 2.176 | 306 |
| 2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | 1.552 | 1.062 | - 490 |
| 3. Aufwendungen für andere LuL | 3.728 | 5.199 | 1.471 |
| 4. Personalaufwand | 35.616 | 37.280 | 1.664 |
| 5. Sonstige betriebliche Aufwendungen | 12.739 | 12.787 | 48 |
| Aufwendungen - insgesamt | 125.214 | 129.220 | 4.006 |
| EBITDA | 87.835 | 84.475 | - 3.360 |
| Abschreibungen | 41.530 | 43.981 | 2.451 |
| Finanzergebnis | 11.593 | 11.512 | - 81 |
| III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 34.712 | 28.982 | - 5.730 |
| 1. Steuern | 775 | - 490 | - 1.265 |
| IV. Betriebsergebnis | 33.937 | 29.472 | - 4.465 |
| 1. Ergebnisübertrag | - | - | - |
| V. Bilanzgewinn | 33.937 | 29.472 | - 4.465 |

Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Nach dem 2. Quartal 2023 liegt das Betriebsergebnis 4,5 Mio. unter Vorjahr. Die Nettomieten sind aufgrund Neubauprojekte sowie aus Mieterhöhungen nach BGB §557-§559 und Erhöhungen aufgrund Mieterwechseln um 5,1 Mio. € gestiegen, dabei haben sich die Erlösschmälerungen um 0,66 Mio. € gegenüber Vorjahr verbessert. Dagegen sind die Umsätze aus dem Verkauf Anlagevermögen um 1,3 Mio. € und die Umsätze aus Verkauf von Umlaufvermögen auch um 1,3 Mio. € gesunken. Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung sind um 1,3 Mio. € gestiegen, davon entfallen 2,0 Mio. € auf Instandhaltung. Der Personalaufwand liegt rd. 1,7 Mio. € über dem Vorjahr. Tarifsteigerungen und Personalaufbau (35 MAK) insbesondere durch den Aufbau des Handwerker-Service sind hierfür verantwortlich. Die Abschreibungen stiegen aufgrund von Investitionen in Modernisierung und Neubau um 2,5 Mio. €. Das Finanzergebnis bleibt trotz gestiegener Markt-Zinsen mit 0,1 Mio. € auf Vorjahresniveau. Die Steuern haben sich auf Grund Steuerreduzierung auf Grund Vorjahr um 1,3 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 2022 | Q2 2023 | Ist/Vorjahr |
| I. UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE | | | |
| UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE INSGESAMT | 125 | 52 | -73 |
| II. AUFWENDUNGEN | | | |
| AUFWENDUNGEN INSGESAMT | 78 | 7 | -71 |
| EBITDA | 48 | 46 | -2 |
| III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 48 | 46 | -2 |
| 1. Steuern | 0 | 0 | 0 |
| IV. Betriebsergebnis | 48 | 46 | -2 |
| 1. Ergebnisübertrag | | | |
| V. Bilanzgewinn | 48 | 46 | -1 |

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

Machbarkeitsstudien

| | zum 30.06.2021 | zum 30.06.2022 | zum 31.03.2023 | zum 30.06.2023 | zum 30.09.2023 | zum 31.12.2023 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Anzahl Anfragen | 107 | 108 | 108 | 108 | | |
| Anzahl in Arbeit befindlicher Machbarkeitsstudien | 15 | 11 | 3 | 2 | | |
| Anzahl abgeschlossener Machbarkeitsstudien | 39 | 43 | 49 | 50 | | |
| Flächengröße der in Arbeit befindlichen Machbarkeitsstudien (in ha) | 242 | 218 | 38 | 36 | | |
| Flächengröße abgeschlossener Machbarkeitsstudien (in ha) | 297 | 323 | 482 | 484 | | |

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 50 Studien fertiggestellt, die ein Flächenpotenzial von annähernd 500 ha für ca. 16.500 Wohneinheiten zum Gegenstand haben. Zwei 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
E-Mail: post@naheimst.de

Wohnstadt
Stadtentwicklungs- und Wohnungsbau-
gesellschaft Hessen mbH
Wolfsschlucht 18
34117 Kassel
Tel.: 0561 1001-0
E-Mail: mail@wohnstadt.de

ProjektStadt
Eine Marke der Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt
Schaumainkai 47
60596 Frankfurt am Main
Tel.: 069 678674-0
E-Mail: post@naheimst.de

MET Medien-Energie-Technik Versorgungs-
und Betreuungsgesellschaft mbH
Wolfsschlucht 18
34117 Kassel
Tel.: 0561 1001-1333
E-Mail: info@met-hessen.de

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



Gedruckt auf 100 %
Recyclingpapier



UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT