

„Hessen-Treff“



UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT



Foto: Walter Vorjohann

Q3

Quartalsbericht 3 | 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 Sep 2022	IST Sep 2023	Veränderung %
Wohneinheiten Anzahl	43.844	44.270	1,0%
Gewerbereinheiten (Anzahl)	198	204	3,0%
Sonstige (Anzahl)	8.519	9.116	7,0%
Wohnstadt	IST Sep 2022	IST Sep 2023	Veränderung %
Wohneinheiten Anzahl	15.749	15.784	0,2%
Gewerbereinheiten (Anzahl)	66	70	6,1%
Sonstige (Anzahl)	2.322	2.546	9,6%
Konzern	IST Sep 2022	IST Sep 2023	Veränderung %
Wohneinheiten Anzahl	59.593	60.054	0,8%
Gewerbereinheiten (Anzahl)	264	274	3,8%
Sonstige (Anzahl)	10.841	11.662	7,6%

Die Anzahl der Wohneinheiten ist gegenüber dem Vorjahresquartal um insgesamt 461 Wohneinheiten gestiegen und gegenüber dem Vorquartal um 348 Wohneinheiten.

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

- Neubau +442 Wohneinheiten
- Aufstockung / Trennung / Umwandlung +27 Wohneinheiten und +7 Sonstiges
- Ankauf +28 Wohneinheiten
- dem gegenüber stehen portfoliostrategische Abverkäufe von -43 Wohneinheiten

OPERATIVE BESTANDSZAHLEN

Operative Bestandskennzahlen

Nassauische Heimstätte	IST Sep 2022	IST Sep 2023	Veränderung %
Leerstand	2,5%	2,5%	-0,1%
Fluktuation	5,0%	4,7%	-0,3%
Sollmiete	6,86 €	7,08 €	3,2%
Wohnstadt	IST Sep 2022	IST Sep 2023	Veränderung %
Leerstand	3,1%	3,9%	0,8%
Fluktuation	6,0%	5,7%	-0,4%
Sollmiete	5,17 €	5,39 €	4,2%
Konzern	IST Sep 2022	IST Sep 2023	Veränderung %
Leerstand	2,7%	2,9%	0,2%
Fluktuation	5,3%	5,0%	-0,3%
Sollmiete	6,40 €	6,62 €	3,5%

Die Leerstandsquote im Konzern hat sich im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,2% verschlechtert und liegt auch 0,2% über Vorquartalsniveau. Durch fertiggestellte Modernisierungen und gezielte Maßnahmen zur Reduzierung des Leerstands ist mit weiteren Verbesserungen in Zukunft zu rechnen. Die Fluktuationsquote ist gegenüber dem Vorjahr um 0,3% gesunken und liegt auf Vorquartalsniveau. Die durchschnittliche Sollmiete im Konzern steigt neben den klassischen Mieterhöhungen aus §558 BGB im Vergleich zum Vorjahr, insbesondere aufgrund Neubauobjekten, höheren Mieten nach Mieterwechsel sowie Erhöhungen im Rahmen von Modernisierungen um 3,5 % und liegt zum Ende des 3. Quartals 2023 bei 6,62 €/m² (Vorquartal 6,56 €/m²).

Investitionen

in TEUR

Nassauische Heimstätte	IST Sep 2022	IST Sep 2023	Veränderung %
Instandhaltung	37.600	40.973	9,0%
Modernisierung	36.513	36.737	0,6%
Wohnstadt	IST Sep 2022	IST Sep 2023	Veränderung %
Instandhaltung	10.694	11.741	9,8%
Modernisierung	4.301	6.228	44,8%
Konzern	IST Sep 2022	IST Sep 2023	Veränderung %
Instandhaltung	48.294	52.713	9,2%
Modernisierung	40.814	42.965	5,3%

Die Ausgaben für Instandhaltung (+9,2%) und Modernisierungen (+5,3%) steigen planmäßig gegenüber dem Vorjahreszeitraum aufgrund von 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 demographischen 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	
	Sep 2022	Sep 2023	01.01.22-30.09.22	01.01.23-30.09.23
Nassauische Heimstätte				
Wohneinheiten (Anzahl)	1.666	1.513	187	294
Wohnstadt				
Wohneinheiten (Anzahl)	59			59

Baumaßnahmen Umlaufvermögen

	im Bau		Fertiggestellt		Übergeben	
	IST Sep 2022	IST Sep 2023	01.01.22-30.09.22	01.01.23-30.09.23	01.01.22-30.09.22	01.01.23-30.09.23
Nassauische Heimstätte						
Anzahl Wohneinheiten	269	467	0	0	0	0
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	1	1	0	0	0	0

Umsatzerlöse Umlaufvermögen

	01.01.22-30.09.22	01.01.23-30.09.23	Veränderung %
Umsatzerlöse aus Neubaumaßnahmen (T€)	0	0	

Insgesamt befinden sich bei der NHW 1.980 Wohnungen (WE) im Bau.

In Frankfurt sind 824 frei-finanzierte und 423 geförderte Wohneinheiten (Hahnstraße, Schönhofviertel C1, D1&D2, D3&E2, E1, F1 und F2) im Bau. In Wiesbaden (Elisabethentor A & B) werden 190 frei-finanzierte und 58 geförderte Wohneinheiten gebaut. In Darmstadt (Lincoln-Siedlung) entsteht ein Projekt mit 143 freifinanzierten und 105 geförderten Wohneinheiten. Ein Projekt in Kelsterbach (Rüsselsheimer Straße) befindet sich mit 160 freifinanzierten und 77 geförderten Wohneinheiten in der Umsetzung.

Im Jahr 2023 werden keine Umsätze für das Umlaufvermögen erzielt.

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 30.09.2021	zum 30.09.2022	zum 30.09.2023	zum 31.03.2023	zum 30.06.2023	zum 30.09.2023	zum 31.12.2023
Städtebauliche Sanierungsmaßn.	48	48	44	43	43	44	
Städtebaul. Entwicklungsmaßnahmen	33	25	17	15	16	17	
Soziale Stadt / Sozialer Zusammenhalt	16	10	11	11	11	11	
Stadtumbau / Wachstum und Nachhaltige Erneuerung	33	33	29	27	28	29	
Aktive Kernbereiche / Lebendige Zentren	20	20	23	22	22	23	
Klimaschutz und Energie	3	2	3	2	3	3	
sonst. Städtebaul. Leistg. u. Consulting	51	52	77	61	71	77	
Aufträge insgesamt	204	190	204	181	194	204	

AUFTRAGSBESTAND - UMSÄTZE AUS HONORAREN (in TEUR)

	01.01.2021 - 30.09.2021	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2023 - 30.09.2023	Q 1 2023	Q 2 2023	Q 3 2023	Q 4 2023
Städtebauliche Sanierungsmaßn.	1.133	1.060	1.142	366	423	353	
Städtebaul. Entwicklungsmaßnahmen	417	659	454	175	122	156	
Soziale Stadt / Sozialer Zusammenhalt	344	445	460	177	134	149	
Stadtumbau / Wachstum und Nachhaltige Erneuerung	890	938	945	339	307	299	
Aktive Kernbereiche / Lebendige Zentren	784	744	796	294	245	257	
Klimaschutz und Energie	72	46	50	29	8	13	
sonst. Städtebaul. Leistg. u. Consulting	331	543	598	215	175	209	
Aufträge insgesamt	3.970	4.434	4.444	1.594	1.414	1.436	

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.

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)*

	30.09.22	30.09.2023	Veränderung %
Medien-Energie-Technik	16.867	18.256	8,2%
- davon Multimedia	7.861	7.953	1,2%
- davon davon Wärme	4.128	5.081	23,1%
- davon Abrechnung/Gerätedienste	4.005	4.077	1,8%
- davon Rauchwarnmelder	814	835	2,6%
- davon Sonstiges	60	311	421,8%

*Unkonsolidiert

Die Umsatzerlöse der MET sind im Vergleich zum Vorjahresquartal um 8,2% (1.389 TEUR) gestiegen. Die höheren Umsätze in der Wärmelieferung (952 TEUR) setzten sich aus dem weiteren Ausbau des Geschäftsfeldes sowie auch zum Vorjahr gestiegenen Abschlägen zusammen.

Der hohe Anstieg der sonstigen Erlöse resultiert aus Nachzahlungen der Photovoltaik-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*	30.09.2022	% Anteil	30.09.2023	Anteil %	Veränderung %
Konzern	791		831		5,0%
Frauen	363	46%	374	45%	2,9%
Tätig für Wohnstadt	204	26%	218	26%	6,5%
Auszubildende	23	3%	24	3%	4,3%
Teilzeitangestellte	138	17%	146	18%	5,6%

Mitarbeiter:innen nach Köpfen*	30.09.2022	% Anteil	30.09.2023	Anteil %	Veränderung %
Konzern	840		884		5,2%
Frauen	405	48%	420	48%	3,7%
Tätig für Wohnstadt	221	26%	235	27%	6,3%
Auszubildende	23	3%	24	3%	4,3%
Teilzeitangestellte	187	22%	199	23%	6,4%

* ohne Auszubildende

Der konzernweite Personalaufbau von 40 MAK gegenüber dem Vorjahr ist v.a. auf den Ausbau des neuen Handwerkerservice zurückzuführen, der mit 33 neuen Mitarbeitern den größten Anteil ausweist.

Es besteht weiterhin ein Mehrbedarf an neuen Mitarbeitern im HWS.

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

TEUR	Q3 2022	Q3 2023	IST/Vorjahr
I. ERTRÄGE			
1. Hausbewirtschaftung			
a) (Sollmieten - brutto)	175.579	181.744	6.165
b) (abzüglich Erlösschmälerungen)	- 6.954	- 6.102	852
c) Sollmieten - netto	168.625	175.642	7.017
d) Gebühren und Umlagen	65.005	66.410	1.405
e) Zuschüsse und Beihilfen	78	274	196
2. Verkauf von Grundstücken	3.789	1	- 3.788
3. Betreuungstätigkeit	21.392	21.891	500
4. Andere Lieferungen und Leistungen	1.162	1.241	80
5. Aktivierte Eigenleistungen	8.804	8.834	30
6. Sonstige betriebliche Erträge	2.419	2.484	65
Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt	271.273	276.778	5.505
II. AUFWENDUNGEN			
1. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	105.141	108.609	3.468
a) Betriebskosten, Grundsteuern	66.111	67.390	1.279
aa) Umlagefähige Betriebskosten	64.828	66.219	1.390
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	1.283	1.172	- 111
b) Instandhaltungskosten	36.432	38.344	1.911
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	2.597	2.875	277
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.467	288	- 1.180
3. Aufwendungen für andere LuL	206	237	31
4. Personalaufwand	53.667	56.592	2.925
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	19.860	18.823	- 1.037
Aufwendungen - insgesamt	180.340	184.548	4.208
EBITDA	90.933	92.231	1.297
Abschreibungen	47.115	50.463	3.347
Finanzergebnis	15.143	14.663	- 480
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	28.674	27.105	- 1.570
1. Steuern	972	- 625	- 1.596
IV. Betriebsergebnis	27.703	27.730	27
1. Ergebnisübertrag	-	-	-
V. Bilanzgewinn	27.703	27.730	27

Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Nach dem 3. Quartal 2023 liegt das Betriebsergebnis auf Vorjahresniveau. Die Nettomieten sind aufgrund von Neubauprojekte sowie Mieterhöhungen nach BGB §557-§559 und Erhöhungen aufgrund von Mieterwechseln um 6,2 Mio. € gestiegen, dabei haben sich die Erlösschmälerungen um 0,8 Mio. € gegenüber Vorjahr verbessert. Dagegen sind die Umsätze aus Verkauf von Anlagevermögen um 2,6 Mio. € und die Umsätze aus dem Verkauf von Umlaufvermögen um 1,2 Mio. € gesunken. Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung sind um 3,5 Mio. € gestiegen, davon entfallen 1,9 Mio. € aufgrund steigender Preise für Instandhaltung. Der Personalaufwand liegt rd. 2,9 Mio. € über dem Vorjahr. Tarifsteigerungen und Personalaufbau (40 MAK) insbesondere durch den Aufbau des Handwerker-Service sind hierfür verantwortlich. Die Abschreibungen stiegen aufgrund von Investitionen in Modernisierung und Neubau um 3,3 Mio. €. Das Finanzergebnis verbessert sich trotz gestiegener Zinsen um 0,5 Mio. €. Die Steuern haben sich aufgrund einer Vorjahreskorrektur um 1,6 Mio. € reduziert.

Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung der Wohnstadt / MET

TEUR	IST per	IST per	Abweichung VJ
	Q3 2022	Q3 2023	IST/Vorjahr
I. ERTRÄGE			
1. Hausbewirtschaftung			
a) (Sollmieten - brutto)	48.738	50.549	1.811
b) (abzüglich Erlösschmälerungen)	- 1.579	- 2.125	- 545
c) Sollmieten - netto	47.159	48.425	1.266
d) Gebühren und Umlagen	19.361	19.940	579
e) Zuschüsse und Beihilfen	11	37	26
2. Verkauf von Grundstücken	1.418	2.121	704
3. Betreuungstätigkeit	3.820	4.321	501
4. Andere Lieferungen und Leistungen	-	67	67
5. Aktivierte Eigenleistungen	1.150	1.609	458
6. Sonstige betriebliche Erträge	1.587	318	- 1.270
Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt	74.506	76.836	2.331
II. AUFWENDUNGEN			
1. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	30.506	31.688	1.182
a) Betriebskosten, Grundsteuern	19.623	20.113	490
aa) Umlagefähige Betriebskosten	19.393	19.940	548
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	231	173	- 57
b) Instandhaltungskosten	10.694	11.384	690
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	189	190	1
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	306	843	537
3. Aufwendungen für andere LuL	103	159	56
4. Personalaufwand	142	141	- 1
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	19.779	20.165	386
Aufwendungen - insgesamt	50.836	52.995	2.159
EBITDA	23.670	23.841	172
Abschreibungen	14.492	14.728	236
Finanzergebnis	- 859	- 967	- 108
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	10.037	10.081	44
1. Steuern	208	421	213
IV. Betriebsergebnis	9.828	9.660	- 169
1. Ergebnisübertrag	-	-	-
V. Bilanzgewinn	9.828	9.660	- 169

Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Nach dem 3. Quartal 2023 liegt das Betriebsergebnis 0,17 Mio. € unter dem Vorjahr. Die Umsatzerlöse sind um 2,3 Mio. €, davon 1,8 Mio. € aus Sollmietenerhöhungen nach BGB §557-§559 sowie Erhöhungen aufgrund Mieterwechseln, gestiegen. Dem gegenüber stehen steigende Erlösschmälerungen von 0,5 Mio. € aufgrund von höheren Leerständen im Zusammenhang mit gesetzlichen Auflagen (e-checks).

Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen 1,3 Mio. € unter Vorjahr. Grund hierfür waren Darlehen-/Teilschulderlase im Vorjahr. Die Instandhaltungen liegen, insbesondere aufgrund von modernisierungsbedingten Instandhaltungen, 0,7 Mio. € über Vorjahr.

Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns

TEUR	IST per	IST per	Abweichung VJ
	Q3 2022	Q3 2023	IST/Vorjahr
I. ERTRÄGE			
1. Hausbewirtschaftung			
a) (Sollmieten - brutto)	224.312	232.288	7.976
b) (abzüglich Erlösschmälerungen)	- 8.533	- 8.226	307
c) Sollmieten - netto	215.779	224.062	8.283
d) Gebühren und Umlagen	69.313	70.279	965
e) Zuschüsse und Beihilfen	89	311	222
2. Verkauf von Grundstücken	5.207	2.122	- 3.084
3. Betreuungstätigkeit	4.870	5.039	169
4. Andere Lieferungen und Leistungen	16.896	18.384	1.488
5. Aktivierte Eigenleistungen	9.954	10.442	488
6. Sonstige betriebliche Erträge	4.082	2.900	- 1.182
Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt	326.190	333.540	7.350
II. AUFWENDUNGEN			
1. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	120.569	124.203	3.635
a) Betriebskosten, Grundsteuern	70.682	71.433	751
aa) Umlagefähige Betriebskosten	69.168	70.088	919
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	1.514	1.345	- 168
b) Instandhaltungskosten	47.114	49.728	2.614
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	2.773	3.043	270
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.790	1.190	- 600
3. Aufwendungen für andere LuL	5.488	7.900	2.412
4. Personalaufwand	53.808	56.733	2.924
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	21.221	20.124	- 1.096
Aufwendungen - insgesamt	202.876	210.150	7.274
EBITDA	123.314	123.390	76
Abschreibungen	63.167	66.890	3.723
Finanzergebnis	17.313	16.973	- 340
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	42.834	39.526	- 3.308
1. Steuern	1.180	- 205	- 1.385
IV. Betriebsergebnis	41.654	39.732	- 1.923
1. Ergebnisübertrag	-	-	-
V. Bilanzgewinn	41.654	39.732	- 1.923

Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Nach dem 3. Quartal 2023 liegt das Betriebsergebnis 1,9 Mio. unter Vorjahr. Die Nettomieten sind aufgrund von Neubauprojekten sowie Mieterhöhungen nach BGB §557-§559 und Erhöhungen aufgrund Mieterwechseln um 8,3 Mio. €. Dagegen sind die Umsätze aus dem Verkauf von Anlagevermögen um 1,8 Mio. € und die Umsätze aus Verkauf von Umlaufvermögen auch um 1,3 Mio. € gesunken.

Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen 1,2 Mio. € unter Vorjahr. Grund hierfür waren Darlehen-/Teilschulderlase im Vorjahr. Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung sind um 3,6 Mio. € gestiegen, davon entfallen 2,6 Mio. € auf Instandhaltung (steigende Preise). Der Personalaufwand liegt rd. 2,9 Mio. € über dem Vorjahr. Tarifsteigerungen und Personalaufbau (40 MAK) insbesondere durch den Aufbau des Handwerker-Service sind hierfür verantwortlich. Die Abschreibungen stiegen aufgrund von Investitionen in Modernisierung und Neubau um 3,7 Mio. €. Das Finanzergebnis verbessert sich trotz steigender Zinsen um 0,3 Mio. €. Die Steuern haben sich zum Vorjahr um 1,4 Mio. € aufgrund von einer Vorjahreskorrektur 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
	Q3 2022	Q3 2023	Ist/Vorjahr
I. UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE			
UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE INSGESAMT	137	26	-110
II. AUFWENDUNGEN			
AUFWENDUNGEN INSGESAMT	94	8	-86
EBITDA	42	18	-24
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	42	18	-24
1. Steuern	-1	0	1
IV. Betriebsergebnis	42	18	-24
1. Ergebnisübertrag			
V. Bilanzgewinn	42	18	-23

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

Machbarkeitsstudien

	zum 30.09.2021	zum 30.09.2022	zum 31.03.2023	zum 30.06.2023	zum 30.09.2023	zum 31.12.2023
Anzahl Anfragen	107	108	108	108	108	
Anzahl in Arbeit befindlicher Machbarkeitsstudien	13	11	3	2	2	
Anzahl abgeschlossener Machbarkeitsstudien	41	43	49	50	50	
Flächengröße der in Arbeit befindlichen Machbarkeitsstudien (in ha)	237	218	38	36	36	
Flächengröße abgeschlossener Machbarkeitsstudien (in ha)	303	323	482	484	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. 2 Studien sind noch in Bearbeitung.



UNTERNEHMENSGRUPPE

NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

Nassauische Heimstätte
Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Schaumainkai 47
60596 Frankfurt am Main
Tel.: 069 678674-0
E-Mail: post@naheimst.de
www.naheimst.de

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

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

MET
Medien-Energie-Technik GmbH
Wolfsschlucht 18
34117 Kassel
Tel.: 0561 1001-1333
E-Mail: info@met-hessen.de
www.met-hessen.de

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