



Q1

QUARTALSBERICHT 1 // 2022



UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

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 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 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 1 Mio. 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

Nassauische Heimstätte	IST Mrz 2021	IST Mrz 2022	Veränderung %
Wohneinheiten Anzahl	43.265	43.770	1,2%
Gewerbereinheiten (Anzahl)	195	199	2,1%
Sonstige (Anzahl)	8.196	8.265	0,8%
Wohnstadt	IST Mrz 2021	IST Mrz 2022	Veränderung %
Wohneinheiten Anzahl	15.702	15.740	0,2%
Gewerbereinheiten (Anzahl)	60	67	11,7%
Sonstige (Anzahl)	2.122	2.321	9,4%
Konzern	IST Mrz 2021	IST Mrz 2022	Veränderung %
Wohneinheiten Anzahl	58.967	59.510	0,9%
Gewerbereinheiten (Anzahl)	255	266	4,3%
Sonstige (Anzahl)	10.318	10.586	2,6%

Im 1. Quartal 2022 steigt die Anzahl der Wohneinheiten gegenüber dem Vorjahresquartal um insgesamt 543 Wohneinheiten und gegenüber dem Vorquartal um 396 Wohneinheiten.

Hauptgründe für den Anstieg der Wohneinheiten zum Vorquartal sind Zugänge durch

- Neubau (+256 WE)
- Bestandsankauf (+ 113 WE)
- Aufstockung (+82WE)

Dem gegenüber stehen portfoliostrategische Abverkäufe (-50 WE).

OPERATIVE BESTANDSZAHLEN

Operative Bestandskennzahlen

Nassauische Heimstätte	IST Mrz 2021	IST Mrz 2022	Veränderung %
Leerstand	2,5%	2,8%	0,3%
Fluktuation	4,9%	5,3%	0,4%
Sollmiete	6,66 €	6,80 €	2,2%
Wohnstadt	IST Mrz 2021	IST Mrz 2022	Veränderung %
Leerstand	2,4%	3,1%	0,6%
Fluktuation	6,3%	6,5%	0,2%
Sollmiete	5,03 €	5,09 €	1,2%
Konzern	IST Mrz 2021	IST Mrz 2022	Veränderung %
Leerstand	2,5%	2,9%	0,4%
Fluktuation	5,3%	5,6%	0,3%
Sollmiete	6,21 €	6,33 €	2,0%

Die Leerstandsquote im Konzern ist im Vergleich zum Vorjahresquartal um +0,4% gestiegen, aber bleibt gegenüber Vorquartal stabil. Erhöhte Modernisierungsmaßnahmen sowie noch nicht vollvermietete, in den Bestand übernommene Objekte begründen den Anstieg der Leerstandsquote. Die Fluktuation ist zum Vorjahresquartal um 0,3% gestiegen. Die durchschnittliche Sollmiete im Konzern steigt neben den klassischen Mieterhöhungen aus §558 im Vergleich zum Vorjahr, insbesondere aufgrund Neubauobjekten, höheren Mieten nach Mieterwechsel sowie Erhöhungen im Rahmen von Modernisierungen um +2 % und liegt zum Ende des 1. Quartal 2022 bei 6,33 EUR/m².

Investitionen

in TEUR

Nassauische Heimstätte	IST Mrz 2021	IST Mrz 2022	Veränderung %
Instandhaltung	7.751	9.135	17,9%
Modernisierung	2.673	5.593	109,3%
Wohnstadt	IST Mrz 2021	IST Mrz 2022	Veränderung %
Instandhaltung	2.763	3.018	9,2%
Modernisierung	909	718	-21,0%
Konzern	IST Mrz 2021	IST Mrz 2022	Veränderung %
Instandhaltung	10.513	12.153	15,6%
Modernisierung	3.582	6.311	76,2%

Die Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung steigen wie geplant aufgrund Steigerung der Modernisierungsmaßnahmen insbesondere zur Reduzierung des CO² Ausstoßes an.

Neubau – Immobilienvertrieb

Nassauische Heimstätte und Wohnstadt planen und bauen seit über 90 Jahren mit präzisiertem Blick für die unterschiedlichen Bedürfnisse der Menschen. Dabei war es schon immer Aufgabe der Unternehmen, nachhaltige Antworten auf sich wandelnde Herausforderungen zu finden, wie aktuell den demografischen Wandel oder die Anforderungen des Klimaschutzes. Die Projektentwicklung und der Bereich Neubau sind für den Neubau sowohl von Wohnungen für unseren Bestand als auch im geringeren Umfang für den Bau von Wohnungen und Häusern für Dritte im Bauträgergeschäft zuständig. Zudem akquiriert die Projektentwicklung vermietete Wohngebäude. Gemäß unserem Gesellschafterauftrag, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen, strebt die Unternehmensgruppe beim Mietwohnungsbau einen Anteil von mindestens 30 % öffentlich geförderter Wohnungen an. Die Erlöse aus dem Bauträgergeschäft kommen ebenfalls wieder dem Bestand zugute. Knapp 200 Mio. EUR investiert die Unternehmensgruppe im Schnitt jährlich in den Wohnungsneubau.

Baumaßnahmen Anlagevermögen

	im Bau		Fertiggestellt	
	31. Mrz 21	31. Mrz 22	01.01.21-31.03.21	01.01.22-31.03.22
Nassauische Heimstätte				
Wohneinheiten (Anzahl)	1.050	1.403	100	187
Wohnstadt				
Wohneinheiten (Anzahl)	151	59	0	0

Baumaßnahmen Umlaufvermögen

	im Bau		Fertiggestellt		Übergeben	
	31. Mrz 21	31. Mrz 22	01.01.21-31.03.21	01.01.22-31.03.22	01.01.21-31.03.21	01.01.22-31.03.22
Nassauische Heimstätte						
Anzahl Wohneinheiten	0	0	0	0	0	0
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	0	0	0	0	0	0

Umsatzerlöse Umlaufvermögen

	01.01.21-31.03.21	01.01.22-31.03.22	Veränderung %
Umsatzerlöse aus Neubaumaßnahmen (T€)	0	0	0,0

Insgesamt werden bei der NHW im Bereich Neubau in 10 Projekten 1.462 Wohnungen (WE) gebaut, das einer Steigerung von 261 Einheiten (+22%) zum Vorjahreszeitraum entspricht. Zudem wurden 187 Wohneinheiten im ersten Quartal fertiggestellt, das einer Steigerung von 87 Wohneinheiten entspricht.

In Frankfurt sind aktuell 221 frei finanzierte und 199 geförderte WE (Hahnstraße und Schönhofviertel D3 u. E2) im Bau. In Wiesbaden (Altes Gericht, und WI-Erbenheim Bahnstraße & Berliner Straße) werden 109 freie WE und 43 geförderte WE gebaut. 314 freie und 32 geförderte WE werden in Hanau (Hahnenstraße und Brüder-Grimm-Str.) realisiert. In Darmstadt (Lincolnsiedlung) entsteht ein Projekt mit 143 freifinanzierten und 105 geförderten WE. Ein Projekt in Kelsterbach (Rüsselsheimer Straße) wurde mit 160 freifinanzierten und 77 geförderten WE begonnen. In Nordhessen in Kassel, Kölnische Straße 46 freie und 13 geförderte WE.

Stadtentwicklung

Der Konzern ist treuhänderisch oder beratend in rund 130 Städten und Gemeinden in Hessen und Thüringen sowie angrenzenden Bundesländern mit knapp 200 Aufträgen tätig. Das Auftragsvolumen umfasst städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen, Maßnahmen in den Städtebauförderprogrammen „Lebendige Zentren“, „Sozialer Zusammenhalt“ sowie „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“. Die Durchführung von europaweiten Vergabeverfahren, Wettbewerben, Moderation/Mediation sowie das Projektmanagement im Bereich gewerblicher oder militärischer Konversion runden das Auftragsvolumen ab. Beauftragt ist der Konzern auch mit der Erstellung von Wohnraumentwicklungskonzepten und Machbarkeitsstudien in Stadtentwicklungsfragen. Neu hinzugekommen sind vielfältige Aufgaben im kommunalen Klimaschutz und der energetischen Stadtsanierung sowie Beratungs- und Steuerungsleistungen bei der Durchführung wettbewerblicher Dialoge.

AUFTRAGSBESTAND

Stichtag zum Quartal	zum 31.03.2020	zum 31.03.2021	zum 31.03.2022	zum 31.03.2022	zum 30.06.2022	zum 30.09.2022	zum 31.12.2022
Städtebauliche Sanierungsmaßn.	47	47	47	47	0	0	0
Städtebaul. Entwicklungsmaßnahmen	44	30	24	24	0	0	0
Soziale Stadt / Soz. Zusammenarbeit	17	14	13	13	0	0	0
Stadtumbau / Wachstum und Nachhaltige Erneuerung	31	32	33	33	0	0	0
Aktive Kernbereiche / Lebendige Zentren	18	16	20	20	0	0	0
Klimaschutz und Energie	5	3	2	2	0	0	0
sonst. Städtebaul. Leistg. u. Consulting	35	40	41	41	0	0	0
Aufträge insgesamt	197	182	180	180	0	0	0

AUFTRAGSBESTAND - UMSÄTZE AUS HONORAREN (in TEUR)

	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2022 - 31.03.2022	Q 1 2022	Q 2 2022	Q 3 2022	Q 4 2022
Städtebauliche Sanierungsmaßn.	348	370	338	338	0	0	0
Städtebaul. Entwicklungsmaßnahmen	167	83	148	148	0	0	0
Soziale Stadt / Soz. Zusammenarbeit	140	135	149	149	0	0	0
Stadtumbau / Wachstum und Nachhaltige Erneuerung	253	321	352	352	0	0	0
Aktive Kernbereiche / Lebendige Zentren	194	294	262	262	0	0	0
Klimaschutz und Energie	0	0	24	24	0	0	0
sonst. Städtebaul. Leistg. u. Consulting	182	180	207	207	0	0	0
Aufträge insgesamt	1.283	1.383	1.479	1.479	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 neuen Bundes- und Landesprogrammen zur Zukunft der Innenstädte. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum konnten die Umsätze gesteigert werden.

Medien-Energie-Technik

Die MET Medien-Energie-Technik Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH ist für ihre Kunden dreifach im Einsatz:

Sie bietet eine leistungsfähige Multimediaversorgung, sie liefert günstige, umweltschonende Energie und sie erfüllt technische und immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen rund ums Wohnen. Als Tochtergesellschaft der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt erbringt die MET Leistungen für den eigenen Wohnungsbestand. Darüber hinaus führt sie aber auch Dienstleistungen für andere Wohnungsgesellschaften und für Einzeleigentümer aus.

MEDIEN-ENERGIE-TECHNIK (in TEUR)*

	31.03.21	31.03.2022	Veränderung %
Medien-Energie-Technik	4.259	4.669	9,6%
- davon Multimedia	2.443	2.602	6,5%
- davon davon Wärme	1.248	1.482	18,8%
- davon Abrechnung/Gerätedienste	306	331	8,0%
- davon Rauchwarnmelder	253	254	0,4%
- davon Sonstiges	9	0	-98,8%

*Unkonsolidiert

Die Umsatzerlöse der MET sind im Vergleich zum Vorjahresquartal um 9,6% (+410 TEUR) gestiegen. Der weitere Ausbau des Geschäftsfelds Wärmelieferung (+ 234TEUR) und des Messdienstgeschäfts (+25 TEUR) sind hierbei die Wesentlichen Treiber. Der Geschäftsbereich Multimedia trägt mit einem Umsatzplus von 159 TEUR ebenfalls zur Umsatzsteigerung bei.

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*	31.03.2021	% Anteil		31.03.2022	Anteil %	Veränderung %
Konzern	752			785		4,4%
Frauen	348	0	46%	360	46%	3,5%
Tätig für Wohnstadt	200	0	27%	208	27%	4,0%
Auszubildende	18	0	2%	19	2%	5,6%
Teilzeitangestellte	133	0	18%	138	18%	3,7%

Mitarbeiter:innen nach Köpfen*	31.03.2021	% Anteil		31.03.2022	Anteil %	Veränderung %
Konzern	798		0%	832	0%	4,3%
Frauen	389	0	49%	402	48%	3,3%
Tätig für Wohnstadt	215	0	27%	224	27%	4,2%
Auszubildende	18	0	2%	19	2%	5,6%
Teilzeitangestellte	179	0	22%	185	22%	3,4%

* ohne Auszubildende

Der konzernweite Personalaufbau von 32,95 MAK ggü. Vorjahr ist v.a. auf Zunahmen in folgenden Bereichen zurückzuführen:

- Modernisierung/Großinstandhaltung
- Portfolio- und Mietenmanagement
- Informationstechnologie
- Personalabteilung
- Zentrale Services Immobilienmanagement (durch den Ausbau eines neuen Handwerkerservices)
- UB Neubau

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

TEUR	IST	IST	Abweichung VJ
	Q1 2021	Q1 2022	IST/Vorjahr
I. ERTRÄGE			
1. Hausbewirtschaftung			
a) (Sollmieten - brutto)	55.701 €	58.221 €	2.520 €
b) (abzüglich Erlösschmälerungen)	- 2.415 €	- 2.640 €	- 225 €
c) Sollmieten - netto	53.287 €	55.581 €	2.294 €
d) Gebühren und Umlagen	16.912 €	7.352 €	- 9.560 €
e) Zuschüsse und Beihilfen	32 €	26 €	- 7 €
2. Verkauf von Grundstücken	1.006 €	2.744 €	1.738 €
3. Betreuungstätigkeit	6.521 €	6.793 €	272 €
4. Andere Lieferungen und Leistungen	401 €	387 €	- 13 €
5. Aktivierte Eigenleistungen	2.182 €	2.535 €	353 €
6. Sonstige betriebliche Erträge	542 €	739 €	197 €
Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt	80.882 €	76.157 €	- 4.726 €
II. AUFWENDUNGEN			
1. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	25.539 €	17.281 €	- 8.258 €
a) Betriebskosten, Grundsteuern	17.009 €	7.518 €	- 9.491 €
aa) Umlagefähige Betriebskosten	16.733 €	7.173 €	- 9.560 €
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	276 €	346 €	70 €
b) Instandhaltungskosten	7.751 €	8.734 €	984 €
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	779 €	1.028 €	249 €
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	526 €	1.096 €	569 €
3. Aufwendungen für andere LuL	55 €	37 €	- 18 €
4. Personalaufwand	16.504 €	17.627 €	1.122 €
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.651 €	5.599 €	- 52 €
Aufwendungen - insgesamt	48.276 €	41.639 €	- 6.637 €
EBITDA	32.606 €	34.517 €	1.911 €
Abschreibungen	13.440 €	15.146 €	1.706 €
Finanzergebnis	5.082 €	4.996 €	- 86 €
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	14.084 €	14.375 €	291 €
1. Steuern	228 €	308 €	80 €
IV. Betriebsergebnis	13.857 €	14.067 €	211 €
1. Ergebnisübertrag	- €	- €	- €
V. Bilanzgewinn	13.857 €	14.067 €	211 €

Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Der Jahresüberschuss liegt nach dem 1. Quartal 2022 auf Vorjahresniveau. Die Nettomieten sind aufgrund angekaufter Mieteinheiten, Neubauprojekten sowie aus Mieterhöhungen nach BGB §557-§559 sowie Erhöhungen aufgrund Mieterwechseln abzüglich Erlösschmälerungen um 2,3 Mio. EUR gestiegen. Die Umsätze aus Anlagevermögen sind um +1,2 Mio. EUR gestiegen und somit konnte eine Steigerung des Rohertrags um 0,85 Mio. EUR gegenüber Vorjahr erzielt werden. Zudem wurden 1,1 Mio. € unbebaute Grundstücke (UV) veräußert, die zu einem Rohertrag von 0,5 Mio. EUR führten. Auch die Eigenleistungen konnten um 0,3 Mio. EUR gesteigert werden. Die Instandhaltungskosten liegen aufgrund Plan-Maßnahmen 1 Mio. EUR über Vorjahr. Der Personalaufwand liegt rd. 1,1 Mio. EUR aufgrund von Tarifsteigerungen und Personalaufbau (+33 MAK) über dem Vorjahr. Die Abschreibungen stiegen aufgrund von Investitionen in Modernisierung und Neubau um 1,7 Mio. EUR gegenüber Vorjahr. Das Finanzergebnis liegt auf Vorjahresniveau.

Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung der Wohnstadt / MET

TEUR	IST	IST	Abweichung VJ
	Q1 2021	Q1 2022	IST/Vorjahr
I. ERTRÄGE			
1. Hausbewirtschaftung			
a) (Sollmieten - brutto)	15.732	16.121	389
b) (abzüglich Erlösschmälerungen)	- 444	- 507	63
c) Sollmieten - netto	15.288	15.614	326
d) Gebühren und Umlagen	1.690	690	1.000
e) Zuschüsse und Beihilfen	1	0	0
2. Verkauf von Grundstücken	1.569	967	602
3. Betreuungstätigkeit	1.135	1.243	108
4. Andere Lieferungen und Leistungen	-	-	-
5. Aktivierte Eigenleistungen	357	171	185
6. Sonstige betriebliche Erträge	108	114	7
Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt	20.148	18.800	- 1.348
II. AUFWENDUNGEN			
1. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	4.545	3.812	734
a) Betriebskosten, Grundsteuern	1.731	755	977
aa) Umlagefähige Betriebskosten	1.689	692	997
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	42	63	21
b) Instandhaltungskosten	2.763	3.018	255
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	51	39	12
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	297	235	62
3. Aufwendungen für andere LuL	47	30	17
4. Personalaufwand	47	49	2
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.975	6.166	191
Aufwendungen - insgesamt	10.912	10.292	- 620
EBITDA	9.236	8.508	- 727
Abschreibungen	4.606	4.687	81
Finanzergebnis	727	178	549
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.902	3.643	- 259
1. Steuern	2	74	73
IV. Betriebsergebnis	3.901	3.569	- 332
1. Ergebnisübertrag	-	-	-
V. Bilanzgewinn	3.901	3.569	- 332

Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Der Jahresüberschuss im 1. Quartal 2022 liegt 0,3 Mio. EUR unter dem Vorjahreswert. Der Grund hierfür ist im Wesentlichen der Rückgang der Erlöse um 0,6 Mio. EUR aus dem Verkauf von Anlagevermögen, der zu einem Rückgang im Rohertrag von 0,56 Mio. EUR geführt hat. Abhängig von den Bauphasen sind zudem die Eigenleistungen 0,19 Mio. € geringer als Vorjahr. Dem gegenüber stehen höhere Sollmieten von +0,4 Mio. EUR.

Die Instandhaltungskosten sind 0,26 Mio. EUR und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen 0,19 Mio. EUR gegenüber dem 1. Quartal 2021 gestiegen. Die Abschreibungen liegen mit 4,7 Mio. EUR auf Vorjahresniveau. Aufgrund gesunkener Darlehensverbindlichkeiten sanken die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen um 0,17 Mio. EUR gegenüber Vorjahr. Ebenfalls sind die Erträge aus der Gewinnabführung 0,4 Mio. EUR (MET) höher im Vergleich zum Vorjahr. Das Finanzergebnis hat sich daher insgesamt um 0,5 Mio. EUR verbessert.

Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns

TEUR	IST	IST	Abweichung VJ
	Q1 2021	Q1 2022	IST/Vorjahr
I. ERTRÄGE			
1. Hausbewirtschaftung			
a) (Sollmieten - brutto)	71.431	74.340	2.909
b) (abzüglich Erlösschmälerungen)	- 2.858	- 3.147	- 289
c) Sollmieten - netto	68.573	71.193	2.620
d) Gebühren und Umlagen	14.809	3.901	- 10.908
e) Zuschüsse und Beihilfen	33	26	- 7
2. Verkauf von Grundstücken	2.575	3.711	1.136
3. Betreuungstätigkeit	1.536	1.728	192
4. Andere Lieferungen und Leistungen	4.616	5.375	759
5. Aktivierte Eigenleistungen	2.539	2.706	168
6. Sonstige betriebliche Erträge	651	870	219
Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt	95.331	89.510	- 5.821
II. AUFWENDUNGEN			
1. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	26.286	16.935	- 9.351
a) Betriebskosten, Grundsteuern	14.948	4.132	- 10.816
aa) Umlagefähige Betriebskosten	14.629	3.723	- 10.906
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	319	409	90
b) Instandhaltungskosten	10.513	11.740	1.227
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	825	1.063	239
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	838	1.344	506
3. Aufwendungen für andere LuL	1.474	1.970	495
4. Personalaufwand	16.552	17.676	1.124
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.063	6.068	5
Aufwendungen - insgesamt	51.212	43.993	- 7.219
EBITDA	44.119	45.517	1.398
Abschreibungen	18.495	20.322	1.827
Finanzergebnis	5.988	5.728	- 261
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	19.636	19.467	- 168
1. Steuern	229	382	153
IV. Betriebsergebnis	19.406	19.085	- 321
1. Ergebnisübertrag	-	-	-
V. Bilanzgewinn	19.406	19.085	- 321

Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Der Jahresüberschuss liegt nach dem 1. Quartal 2022 leicht unter Vorjahresniveau (-0,3 Mio. EUR). Die Nettomieten sind aufgrund angekaufter Mieteinheiten, Neubauprojekten sowie aus Mieterhöhungen nach BGB §§557-§559 sowie Erhöhungen aufgrund Mieterwechseln abzüglich Erlösschmälerungen um 2,9 Mio. EUR gestiegen. Die Umsätze aus Anlagevermögen sind um +0,5 Mio. EUR gestiegen und somit konnte eine Steigerung des Rohertrags um 0,3 Mio. EUR gegenüber Vorjahr erzielt werden. Zudem wurden 1,2 Mio. EUR unbebaute Grundstücke (UV) veräußert, die zu einem Rohertrag von 0,5 Mio. EUR führten. Die Instandhaltungskosten liegen im Wesentlichen aufgrund Plan-Instandhaltungs-Maßnahmen 1,2 Mio. EUR über Vorjahr. Der Personalaufwand liegt rd. 1,1 Mio. EUR aufgrund von Tarifsteigerungen und Personalaufbau (+33 MAK) über dem Vorjahr. Die Abschreibungen stiegen aufgrund von Investitionen in Modernisierung und Neubau um 1,8 Mio. EUR 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.

	Ist Q1 2021	Ist Q1 2022	Abweichung Ist/Vorjahr
TEUR			
I. UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE			
UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE INSGESAMT	118	83	-35
II. AUFWENDUNGEN			
AUFWENDUNGEN INSGESAMT	59	52	-7
EBITDA	59	31	-28
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	59	31	-28
1. Steuern	0	0	0
IV. Betriebsergebnis	59	31	-28
1. Ergebnisübertrag			
V. Bilanzgewinn	59	31	-28

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

Machbarkeitsstudien

	zum 31.03.2020	zum 31.03.2021	zum 31.03.2022	zum 30.06.2022	zum 30.09.2022	zum 31.12.2022
Anzahl Anfragen	96	106	108			
Anzahl in Arbeit befindlicher Machbarkeitsstudien	21	20	12			
Anzahl abgeschlossener Machbarkeitsstudien	25	34	42			
Flächengröße der in Arbeit befindlichen Machbarkeitsstudien (in ha)	248	240	225			
Flächengröße abgeschlossener Machbarkeitsstudien (in ha)	217	284	315			

Gegenüber dem Vorjahresstand wurden weitere 8 Machbarkeitsstudien fertiggestellt. Insgesamt sind für deutlich über 500 ha Fläche Studien erstellt worden oder derzeit Studien in der Bearbeitung. Das entspricht rechnerisch einem Potenzial von knapp 18.000 Wohnungen.

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