



Foto: Marc Strohfeldt

Q1

Quartalsbericht 1 | 2024



UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

Immobilienbewirtschaftung

Mit rd. 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 Mio. 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	Mrz. 23	Mrz. 24	Veränderung %
Wohneinheiten Anzahl	43.989	44.625	1,4%
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	197	206	4,6%
Sonstige (Anzahl)	8.727	9.495	8,8%
Wohnstadt	Mrz. 23	Mrz. 24	Veränderung %
Wohneinheiten Anzahl	15.726	15.780	0,3%
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	66	70	6,1%
Sonstige (Anzahl)	2.500	2.599	4,0%
Konzern	Mrz. 23	Mrz. 24	Veränderung %
Wohneinheiten Anzahl	59.715	60.405	1,2%
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	263	276	4,9%
Sonstige (Anzahl)	11.227	12.094	7,7%

Die Anzahl der Wohneinheiten ist gegenüber dem Vorjahresquartal um insgesamt 690 Wohneinheiten gestiegen und gegenüber dem Vorquartal um 76 Wohneinheiten.

Hauptgründe für den Anstieg der Wohneinheiten gegenüber dem Vorjahresquartal sind Zugänge durch:

- Neubau: **+557 Wohneinheiten**
- Aufstockung / Trennung / Umwandlung / Sonstiges: **+26 Wohneinheiten**
- Ankauf: **+140 Wohneinheiten**
- Dem gegenüber stehen portfoliostrategische Abverkäufe: **-33 Wohneinheiten**

Operative Bestandskennzahlen

Nassauische Heimstätte	Mrz. 23	Mrz. 24	Veränderung %
Leerstand	2,4%	2,5%	0,0%
Fluktuation	4,6%	4,7%	0,0%
Sollmiete	6,98 €	7,20 €	3,0%

Wohnstadt	Mrz. 23	Mrz. 24	Veränderung %
Leerstand	3,7%	4,0%	0,4%
Fluktuation	5,9%	5,5%	-0,4%
Sollmiete	5,31 €	5,46 €	2,7%

Konzern	Mrz. 23	Mrz. 24	Veränderung %
Leerstand	2,8%	2,9%	0,1%
Fluktuation	5,0%	4,9%	-0,1%
Sollmiete	6,52 €	6,72 €	3,1%

Die Leerstandsquote im Konzern hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,1 Prozent-Punkte erhöht. Durch fertiggestellte Modernisierungen und gezielte Maßnahmen ist mit einer Reduzierung des Leerstands in Zukunft zu rechnen. Die Fluktuationsquote ist gegenüber dem Vorjahr um 0,1 Prozent-Punkte gesunken und liegt auf dem Niveau des Vorquartals. Die durchschnittliche Sollmiete im Konzern steigt neben den klassischen Mieterhöhungen aus §558 im Vergleich zum Vorjahr, insbesondere aufgrund von Neubauobjekten, höheren Mieten nach Mieterwechsel sowie Erhöhungen im Rahmen von Modernisierungen, um +3,1 Prozent und liegt zum Ende des 1. Quartals 2024 bei 6,72 EUR/m² (Vorquartal 6,66 EUR/m²).

Investitionen

in TEUR

Nassauische Heimstätte	Jan. 2023 - Mrz. 2023	Jan. 2024 - Mrz. 2024	Veränderung %
Instandhaltung	10.617	9.761	-8,1%
Modernisierung	8.688	5.164	-40,6%

Wohnstadt	Jan. 2023 - Mrz. 2023	Jan. 2024 - Mrz. 2024	Veränderung %
Instandhaltung	3.218	3.226	0,3%
Modernisierung	1.306	2.734	109,3%

Konzern	Jan. 2023 - Mrz. 2023	Jan. 2024 - Mrz. 2024	Veränderung %
Instandhaltung	13.835	12.987	-6,1%
Modernisierung	9.994	7.898	-21,0%

Die Ausgaben für Instandhaltung (-6,1 %) und die Modernisierungsinvestitionen (-21,0 %) sinken im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

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. EUR investiert die Unternehmensgruppe im Schnitt jährlich in den Wohnungsneubau.

Baumaßnahmen Anlagevermögen

	im Bau		Fertiggestellt	
	Mrz. 23	Mrz. 24	Jan. 2023 - Mrz. 2023	Jan. 2024 - Mrz. 2024
Nassauische Heimstätte				
Wohneinheiten (Anzahl)	1.667	1.655	-	-
Wohnstadt				
Wohneinheiten (Anzahl)	59	-	-	-

Baumaßnahmen Umlaufvermögen

	im Bau		Fertiggestellt		Übergeben	
	Mrz. 23	Mrz. 24	Jan. 2023 - Mrz. 2023	Jan. 2024 - Mrz. 2024	Jan. 2023 - Mrz. 2023	Jan. 2024 - Mrz. 2024
Nassauische Heimstätte						
Anzahl Wohneinheiten	319	224	-	-	-	-
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	1	1	-	-	-	-
Umsatzerlöse Umlaufvermögen						
Umsatzerlöse aus Neubaumaßnahmen (TEUR)				Jan. 2023 - Mrz. 2023	Jan. 2024 - Mrz. 2024	Veränderung %
				-	-	-

Insgesamt werden bei der NHW im Bereich Neubau in 13 Projekten 1.879 Wohnungen (WE) gebaut.

In Frankfurt sind 715 frei finanzierte und 431 geförderte Wohneinheiten (Schönhofviertel C1, D1 & D2, D3 & E2, E1, F1 und F2) im Bau.

In Wiesbaden (Elisabethentor A & B) werden 190 freie Wohneinheiten und 58 geförderte Wohneinheiten gebaut. In Darmstadt (Lincoln-Siedlung) entsteht ein Projekt mit 143 frei finanzierten und 105 geförderten Wohneinheiten.

Ein Projekt in Kelsterbach (Rüsselsheimer Straße) befindet sich mit 160 frei finanzierten und 77 geförderten Wohneinheiten in der Umsetzung.

Im Jahr 2024 wurden keine Umsätze für das Umlaufvermögen erzielt. Erst mit dem Abverkauf von Wohneinheiten im Schönhofviertel werden ab 2025 Umsätze erfolgen.

Stadtentwicklung

Der Konzern ist treuhänderisch oder beratend in rund 130 Städten und Gemeinden in Hessen und Thüringen sowie den angrenzenden Bundesländern mit knapp 200 Aufträgen tätig. Das Auftragsvolumen umfasst städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen in den Städtebauförderprogrammen „Lebendige Zentren“, „Sozialer Zusammenhalt“ und „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. Der Konzern ist auch mit der Erstellung von Wohnraumentwicklungskonzepten und Machbarkeitsstudien in Stadtentwicklungsfragen beauftragt. Neu hinzugekommen sind vielfältige Aufgaben im kommunalen Klimaschutz und der energetischen Stadtsanierung sowie Beratungs- und Steuerungsleistungen bei der Durchführung wettbewerblicher Dialoge.

AUFTRAGSBESTAND

	zum 31.3.2022	zum 31.03.2023	zum 31.12.2024	zum 31.03.2024	per Jun. 2024	per Sep. 2024	per Dez. 2024
Städtebauliche Sanierungsmaßn.	47	43	46	46			
Städtebaul. Entwicklungsmaßnahmen	24	15	14	14			
Soziale Stadt / Sozialer Zusammenhalt	13	11	10	10			
Stadtumbau / Wachstum und Nachhaltige Erneuerung	33	27	28	28			
Aktive Kernbereiche / Lebendige Zentren	20	22	22	22			
Klimaschutz und Energie	2	2	3	3			
sonst. Städtebaul. Leistg. u. Consulting	41	61	42	42			
Aufträge insgesamt	180	181	165	165			

AUFTRAGSBESTAND - UMSÄTZE AUS HONORAREN (in TEUR)

	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2023 - 31.03.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	Q 1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024
Städtebauliche Sanierungsmaßn.	338	366	340	340			
Städtebaul. Entwicklungsmaßnahmen	148	175	131	131			
Soziale Stadt / Sozialer Zusammenhalt	149	177	165	165			
Stadtumbau / Wachstum und Nachhaltige Erneuerung	352	339	354	354			
Aktive Kernbereiche / Lebendige Zentren	262	294	345	345			
Klimaschutz und Energie	24	29	26	26			
sonst. Städtebaul. Leistg. u. Consulting	207	215	218	218			
Aufträge insgesamt	1.479	1.594	1.580	1.580			

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 ist stabil. Die Umsätze liegen auf dem Niveau des Vorjahres.

Medien-Energie-Technik

Die MET Medien-Energie-Technik GmbH ist für ihre Kunden dreifach im Einsatz:

Sie bietet eine leistungsfähige Multimediasversorgung, liefert günstige, umweltschonende Energie und 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 (Umsätze in TEUR)*

	Mrz. 23	Mrz. 24	Veränderung %
Medien-Energie-Technik	4.496	4.180	-7,0%
- davon Multimedia	2.648	2.684	1,4%
- davon Wärme	1.231	1.048	-14,9%
- davon Abrechnung/Gerätedienste	49	134	173,1%
- davon Photovoltaik	287	12	-95,8%
- davon Rauchwarnmelder	278	275	-1,2%
- davon Sonstiges	2	28	1178,2%

*Unkonsolidiert

Die Umsatzerlöse der MET sind im Vergleich zum Vorjahresquartal um 7,0% (-173 TEUR) gesunken. Die geringeren Umsätze im Bereich Wärmelieferung (-183 TEUR) begründen sich durch ausstehende Versorgerrechnungen. Hierdurch verspäten sich die Heizkostenabrechnungserstellung und Guthaben/Nachzahlungsverrechnungen mit der Muttergesellschaft. Im Bereich Photovoltaik wurden im Jahr 2023 periodenfremde Einspeisevergütungen seitens des Netzbetreibers gezahlt. 2024 befindet sich wieder auf normalem Niveau.

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.

<u>Mitarbeiter:innen nach MAK*</u>	<u>Mrz. 23</u>	<u>% Anteil</u>	<u>Mrz. 24</u>	<u>Anteil %</u>	<u>Veränderung %</u>
Konzern	814		835		2,5%
Frauen	377	46%	373	45%	-1,2%
Tätig für Wohnstadt	213	26%	221	26%	3,8%
Auszubildende	20	2%	24	3%	20,0%
Teilzeitangestellte	145	18%	153	18%	5,3%

<u>Mitarbeiter:innen nach Köpfen*</u>	<u>Mrz. 23</u>	<u>% Anteil</u>	<u>Mrz. 24</u>	<u>Anteil %</u>	<u>Veränderung %</u>
Konzern	866		889		2,7%
Frauen	423	49%	421	47%	-0,5%
Tätig für Wohnstadt	230	27%	239	27%	3,9%
Auszubildende	20	2%	24	3%	20,0%
Teilzeitangestellte	197	23%	207	23%	5,1%

* ohne Auszubildende

Der konzernweite Personalaufbau von 21 MAK gegenüber Vorjahr ist vor allem auf den Ausbau des neuen Handwerker-Service zurückzuführen.

Es besteht weiterhin ein Mehrbedarf an neuen Mitarbeitern im Handwerker-Service.

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

TEUR	Jan. 2023 - Mrz. 2023	Jan. 2024 - Mrz. 2024	Abweichung
			IST/Vorjahr
I. ERTRÄGE			
1. Hausbewirtschaftung			
a) (Sollmieten - brutto)	60.343 €	62.116 €	1.773 €
b) (abzüglich Erlösschmälerungen)	- 2.183 €	- 2.003 €	180 €
= Sollmieten - netto	58.160 €	60.113 €	1.953 €
c) Gebühren und Umlagen	15.468 €	18.241 €	2.773 €
d) Zuschüsse und Beihilfen	55 €	155 €	100 €
2. Verkauf von Grundstücken	- €	416 €	416 €
3. Betreuungstätigkeit	7.008 €	8.034 €	1.026 €
4. Andere Lieferungen und Leistungen	439 €	283 €	- 156 €
5. Aktivierte Eigenleistungen	2.720 €	3.440 €	721 €
6. Sonstige betriebliche Erträge	724 €	774 €	50 €
Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt	84.574 €	91.456 €	6.882 €
II. AUFWENDUNGEN			
1. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	26.472 €	28.602 €	2.130 €
a) Betriebskosten, Grundsteuern	15.582 €	18.547 €	2.965 €
aa) Umlagefähige Betriebskosten	15.277 €	18.208 €	2.931 €
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	305 €	339 €	34 €
b) Instandhaltungskosten	9.711 €	8.797 €	- 915 €
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	1.179 €	1.259 €	80 €
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	51 €	54 €	3 €
3. Aufwendungen für andere LuL	70 €	118 €	49 €
4. Personalaufwand	18.629 €	19.652 €	1.023 €
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.797 €	6.125 €	328 €
Aufwendungen - insgesamt	51.019 €	54.551 €	3.533 €
EBITDA	33.555 €	36.904 €	3.349 €
Abschreibungen	16.438 €	17.035 €	597 €
Finanzergebnis	4.991 €	4.972 €	- 19 €
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	12.126 €	14.897 €	2.771 €
1. Steuern	- 371 €	142 €	513 €
IV. Betriebsergebnis	12.498 €	14.756 €	2.258 €
1. Ergebnisübertrag	- €	- €	- €
V. Bilanzgewinn	12.498 €	14.756 €	2.258 €

Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Das Betriebsergebnis im ersten Quartal 2024 liegt mit 14,76 Mio. EUR rund 2,26 Mio. EUR über dem Vorjahreswert aus 2023.

Die Sollmieten sind aufgrund von Neubauprojekten, Mieterhöhungen gemäß BGB §§ 557-559 und Erhöhungen durch Mieterwechsel um 1,77 Mio. EUR gestiegen. Auch die Erlösschmälerungen haben sich um 0,18 Mio. EUR verbessert. Zudem sind die Instandhaltungskosten um 0,92 Mio. EUR gesunken.

Der Personalaufwand ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 1,02 Mio. EUR gestiegen. Hierfür verantwortlich sind Tariferhöhungen, Inflationsausgleichsprämien in Höhe von 0,79 Mio. EUR sowie Lohndrift. Die Mitarbeiterkapazität ist um 21 MAK, vor allem im Handwerker-Service, gestiegen – verbunden mit einem entsprechenden Anstieg des Personalaufwands.

Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung der Wohnstadt / MET

TEUR	Jan. 2023 - Mrz. 2023	Jan. 2024 - Mrz. 2024	Abweichung IST/Vorjahr
I. ERTRÄGE			
1. Hausbewirtschaftung			
a) (Sollmieten - brutto)	16.746	17.394	648
b) (abzüglich Erlösschmälerungen)	- 681	- 779	97
= Sollmieten - netto	16.065	16.616	551
c) Gebühren und Umlagen	1.861	1.824	37
d) Zuschüsse und Beihilfen	9	22	13
2. Verkauf von Grundstücken	144	-	144
3. Betreuungstätigkeit	1.489	609	880
4. Andere Lieferungen und Leistungen	61	49	12
5. Aktivierte Eigenleistungen	470	412	58
6. Sonstige betriebliche Erträge	120	200	80
Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt	20.219	19.732	487
II. AUFWENDUNGEN			
1. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	5.077	4.797	280
a) Betriebskosten, Grundsteuern	1.918	1.850	68
aa) Umlagefähige Betriebskosten	1.862	1.793	70
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	56	57	1
b) Instandhaltungskosten	3.115	2.903	212
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	44	44	0
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	11	0	11
3. Aufwendungen für andere LuL	78	27	51
4. Personalaufwand	48	55	7
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.455	6.706	251
Aufwendungen - insgesamt	11.669	11.585	85
EBITDA	8.549	8.147	402
Abschreibungen	4.814	5.067	253
Finanzergebnis	352	520	168
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.384	2.560	823
1. Steuern	81	116	35
IV. Betriebsergebnis	3.303	2.445	858
1. Ergebnisübertrag	-	-	-
V. Bilanzgewinn	3.303	2.445	858

Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Das Betriebsergebnis liegt 0,86 Mio. EUR unter dem Vorjahreswert. Die Netto-Mieten sind hauptsächlich aufgrund von Mieterhöhungen (gemäß BGB §§ 557-559) und Erhöhungen nach Mieterwechseln um 0,65 Mio. EUR gestiegen. Die Umsätze aus Betreuungstätigkeiten haben sich im Wesentlichen auf Grund einer Umstellung des Verrechnungsschemas von Dienstleistungen an die MET reduziert. Im Gegensatz zum Vorjahresquartal gab es im Jahr 2024 noch keinen Umsatz aus dem Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken, was einen Rückgang um 0,14 Mio. EUR bedeutet.

Die Instandhaltungskosten liegen um 0,21 Mio. EUR unter dem Vorjahr. Die Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten sind aufgrund von Modernisierungen und Neubauten (Zugang von 60 neuen Wohneinheiten im September 2023) um insgesamt 0,25 Mio. EUR gestiegen. Das negative Finanzergebnis hat sich auf 0,52 Mio. EUR erhöht; dabei liegen die Zinsaufwendungen aufgrund gestiegener Bauzinsen mit 0,94 Mio. EUR um 0,14 Mio. EUR über dem Vorjahresquartal.

Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns

TEUR	Jan. 2023 - Mrz. 2023	Jan. 2024 - Mrz. 2024	Abweichung
			IST/Vorjahr
I. ERTRÄGE			
1. Hausbewirtschaftung			
a) (Sollmieten - brutto)	77.087	79.383	2.296
b) (abzüglich Erlösschmälerungen)	- 2.864	- 2.782	83
= Sollmieten - netto	74.222	76.602	2.379
c) Gebühren und Umlagen	13.710	16.374	2.664
d) Zuschüsse und Beihilfen	65	177	113
2. Verkauf von Grundstücken	144	416	272
3. Betreuungstätigkeit	1.723	1.517	- 206
4. Andere Lieferungen und Leistungen	4.611	4.388	- 224
5. Aktivierte Eigenleistungen	3.190	3.853	663
6. Sonstige betriebliche Erträge	868	956	88
Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt	98.533	104.282	5.749
II. AUFWENDUNGEN			
1. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	27.924	29.708	1.784
a) Betriebskosten, Grundsteuern	13.881	16.706	2.824
aa) Umlagefähige Betriebskosten	13.520	16.309	2.789
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	361	396	35
b) Instandhaltungskosten	12.826	11.699	- 1.127
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	1.216	1.303	87
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	61	54	- 7
3. Aufwendungen für andere LuL	2.433	2.116	- 317
4. Personalaufwand	18.677	19.707	1.029
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.198	6.452	254
Aufwendungen - insgesamt	55.293	58.036	2.743
EBITDA	43.240	46.246	3.006
Abschreibungen	21.814	22.722	908
Finanzergebnis	5.676	5.690	15
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	15.751	17.834	2.083
1. Steuern	- 291	257	549
IV. Betriebsergebnis	16.042	17.576	1.534
1. Ergebnisübertrag	-	-	-
V. Bilanzgewinn	16.042	17.576	1.534

Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis:

Das Betriebsergebnis im ersten Quartal 2024 liegt mit 17,58 Mio. EUR rund 1,53 Mio. EUR über dem Vorjahreswert. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus einer Kombination von gestiegenen Sollmieten (+2,3 Mio. EUR), erhöhten aktivierten Eigenleistungen (+0,7 Mio. EUR), gestiegenem Personalaufwand (+1,03 Mio. EUR) und erhöhten Abschreibungen (+0,9 Mio. EUR).

Die Sollmieten sind aufgrund von Neubauprojekten, Mieterhöhungen gemäß BGB §§ 557-559 und Erhöhungen infolge von Mieterwechseln von 77,09 Mio. EUR auf 79,38 Mio. EUR gestiegen. Die Erlösschmälerungen sind mit 2,78 Mio. EUR etwa gleichgeblieben.

Die Instandhaltungskosten sind um 1,13 Mio. EUR auf 11,7 Mio. EUR gesunken. Insbesondere haben sich die modernisierungsbegleitenden Instandhaltungskosten aufgrund zeitlicher Verschiebungen von 1,10 Mio. EUR auf 0,34 Mio. EUR verringert.

Der Personalaufwand ist im Vergleich zum Vorjahresquartal auf 19,71 Mio. EUR gestiegen, verursacht durch Tariferhöhungen, Lohndrift sowie einen Anstieg der Mitarbeiterkapazität (MAK).

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahresquartal aufgrund von Neuverschuldung und einem höheren Zinsniveau um 1,97 Mio. EUR auf 8,85 Mio. EUR gestiegen. Dem gegenüber stehen positive Zinserträge im ersten Quartal 2024 von 1,06 Mio. EUR (1. Quartal 2023: 1,42 Mio. EUR) sowie aktivierte Bauzinsen von 1,53 Mio. EUR (1. Quartal 2023: keine).

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	Jan. 2023 - Mrz. 2023	Jan. 2024 - Mrz. 2024	Abweichung VJ
			IST / Vorjahr
I. ERTRÄGE			
Umsatzerlöse und Erträge - insgesamt	30	6	-24
II. AUFWENDUNGEN			
Aufwendungen - insgesamt	6	0	-6
EBITDA	24	6	-18
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	24	6	-18
1. Steuern	0	0	0
IV. Betriebsergebnis	24	6	-18
1. Ergebnisübertrag			
V. Bilanzgewinn	24	6	-18

Machbarkeitsstudien

	zum 31.03.2022	zum 31.03.2023	zum 31.03.2024	zum 30.06.2024	zum 30.09.2024	zum 31.12.2024
Anzahl Anfragen	108	108	108			
Anzahl in Arbeit befindlicher Machbarkeitsstudien	12	3	2			
Anzahl abgeschlossener Machbarkeitsstudien	42	49	50			
Flächengröße der in Arbeit befindlichen Machbarkeitsstudien (in ha)	225	38	36			
Flächengröße abgeschlossener Machbarkeitsstudien (in ha)	315	482	484			

Gegenüber dem Vorjahresstand wurde eine Studie 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.nhw.de

Wohnstadt
Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft 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
Eine Tochter der Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt
Wolfsschlucht 18
34117 Kassel
Tel.: 0561 1001-1333
E-Mail: info@met-hessen.de
www.met-hessen.de

Bauland-Offensive Hessen GmbH
Eine Tochter der Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt
Schaumainkai 47
60596 Frankfurt am Main
Tel.: 069 678674-0
E-Mail: info@bauland-offensive-hessen.de
www.bauland-offensive-hessen.de