

WER AN DER WOHNSTÄTTE LEBEN



Nachhaltigkeitsbericht 2015



UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

Zielübersicht aus unserer Nachhaltigkeitsstrategie

1. Allgemeine Ziele

1.1 Know-how-Transfer

1.1.1 Unternehmensintern ist es unser Ziel, die effektive, das heißt ergebnisorientierte abteilungs-, bereichs- und geschäftsfeldübergreifende Nutzung von internem Fachwissen zu den Themen der Nachhaltigkeit und die integrierte und interdisziplinäre Zusammenarbeit bei Grundsatzzfragen sowie der Projektarbeit weiterzuentwickeln.

1.1.2 In der Außenwirkung ist unser Ziel, die Entwicklung von Branchenstandards in für uns wesentlichen Bereichen der Nachhaltigkeit zu initiieren und an diesem Prozess mitzuwirken.

1.2 Nachhaltigkeitskommunikation

1.2.1 Unser Ziel ist die Erreichung der Meinungsführerschaft im Thema Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft und die Wahrnehmung unseres positiven Beitrags zur nachhaltigen regionalen Entwicklung bei unseren Mietern, Kunden, Mitarbeitern, Eigentümern und Kreditgebern.

1.2.2 Dabei beziehen wir unsere Mitarbeiter und Anspruchsgruppen in die Weiterentwicklung der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen mit ein.

1.2.3 Wir erstellen unseren zweiten Nachhaltigkeitsbericht für das Berichtsjahr 2015 nach den internationalen Vorgaben der Global Reporting Initiative GRI G4. Eine strukturierte Mitarbeiterbefragung zur allgemeinen Zufriedenheit ist in Vorbereitung. Darüber hinaus initiieren wir „Impulsprojekte“ mit dem Ziel einer unmittelbaren Effizienzsteigerung im Betrieb, einer niedrighwelligen Umsetzbarkeit und einer Initial- und Signalwirkung.

1.3 Risikomanagement und Compliance

1.3.1 Wir entwickeln unser Risikomanagement weiter zur proaktiven und ganzheitlichen Betrachtung und Steuerung von Risiken, um den Einbezug der wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte zu gewährleisten.

1.3.2 Wir stellen sicher, dass die unternehmerischen Aktivitäten sich in Übereinstimmung mit den gesetzlichen, untergesetzlichen und unternehmensinternen Regelungen befinden.

1.4 Verantwortliche Beschaffung

1.4.1 Wir beschaffen unsere Produkte und Dienstleistungen unter Berücksichtigung von Qualität, Preis, Rechnungslegung, Termintreue und Verfügbarkeit bei ausgewählten Lieferanten, die unsere Anforderungen an Umwelt, Soziales und Gute Unternehmensführung erfüllen.

1.4.2 Als Voraussetzung dazu bewerten wir unsere Lieferanten hinsichtlich ihrer Vertragstreue, Qualität, Preis, Rechnungslegung und Termintreue in der Ausführung sowie zukünftig hinsichtlich ihrer Umwelt-, Sozial- und Gute-Unternehmensführungs-Leistungen und Abläufe.

Aus Prinzip beschaffen wir lokal, sofern dies möglich und wirtschaftlich vertretbar ist, um sicherzustellen, dass möglichst viel Wertschöpfung in unserem eigenen Wirkungsraum verbleibt.

1.4.3

2. Ökologische Ziele

2.1 Klimawandel – Prävention und Adaption

Es ist unser Ziel, unsere und die von uns beeinflussten Treibhausgasemissionen entsprechend den gesellschaftlichen Anforderungen weiter zu senken.

2.1.1

Dabei berücksichtigen wir die absehbaren zukünftigen Anforderungen an den Klimaschutz und durch den Klimawandel in der Stadtentwicklung und in der Projektentwicklung. Die Klimaschutzziele und Anpassungserfordernisse werden im Rahmen der Wartung, Inspektion, Instandsetzung, Sanierung und Modernisierung in der Immobilienbewirtschaftung berücksichtigt.

2.1.2

Weiterhin ist es unser Ziel, unseren Anteil an der Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien unter der Berücksichtigung der Einspar- und Effizienzpotenziale kontinuierlich auszubauen.

2.1.3

2.2 Materialien und Bauprodukte

Unser Ziel ist es, eine verantwortliche Auswahl von Materialien und Bauprodukten unter Kosten-, Verfügbarkeits- und Qualitätsaspekten sowie den relevanten Umwelt-, Sozial- und Gute-Unternehmensführungs-Aspekten sicherzustellen.

2.2.1

Dabei bevorzugen wir zukünftig unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit, Verfügbarkeit und Qualität die Materialien und Bauprodukte, deren Nachhaltigkeitseigenschaften belegt sind.

2.2.2

2.3 Transport und E-Mobilität

Es ist unser Ziel, den CO₂-Ausstoß bei Dienstreisen und beim Reiseverkehr im Unternehmen zu senken und den Dienstreiseverkehr zu verringern.

2.3.1

2.4 Umweltauswirkungen von Produkten und Dienstleistungen

Es ist unser Ziel, die negativen Umweltauswirkungen unserer Produkte und Dienstleistungen zu minimieren und die positiven Umweltauswirkungen unserer Produkte und Dienstleistungen zu maximieren. Dazu ermitteln wir zukünftig die wesentlichen Umweltauswirkungen unserer Produkte und Dienstleistungen und entwickeln ein Programm zur Reduzierung der Umweltauswirkungen.

2.4.1

2.5 Energie

Unser Ziel ist die kontinuierliche energetische Verbesserung unseres Wohnungsbestandes. Dabei werden wir die energieeffiziente Immobilienbewirtschaftung im Rahmen der Wartung, Inspektion, Instandsetzung, Sanierung und Modernisierung sicherstellen.

2.5.1

2.5.2 Weiterhin ist es das Ziel, die absehbaren zukünftigen Anforderungen bei unseren baulichen Aktivitäten frühzeitig zu berücksichtigen. Darüber hinaus werden wir unseren Anteil an der Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien kontinuierlich weiter ausbauen.

2.6 Biodiversität

2.6.1 Wir stellen sicher, dass Natur- und Artenschutzaspekte bei der Entwicklung, Planung, Errichtung und beim Betrieb von Gebäuden, Freiflächen und Anlagen einbezogen werden, um die standortgerechte Biodiversität zu erhalten beziehungsweise diese zu fördern.

Unser Ziel ist es, Biodiversitätsverluste außerhalb unseres direkten Einflussbereiches zu vermeiden, indem wir Materialien auswählen, die sich durch möglichst geringe Auswirkungen beim Abbau und/oder der Herstellung auszeichnen.

2.7 Altlasten und Gebäudeschadstoffe

2.7.1 Es ist unser Ziel sicherzustellen, dass der Umgang mit Altlasten und Gebäudeschadstoffen verantwortungsvoll und sicher für unsere Mieter, Kunden, unsere Mitarbeiter und die Mitarbeiter beauftragter Dritter erfolgt. Wir bezwecken die Minimierung der Risiken aus Altlasten und Gebäudeschadstoffen durch einen proaktiven Umgang mit der Thematik.

2.7.2 Ziel ist die Vorbeugung und, wenn vorhanden, Beseitigung von Schimmelpilzbefall und der Ursachen in enger Kooperation mit den Mietern.

2.8 Lieferung von Heizwärme – Betrieb von Heizzentralen der MET

2.8.1 Wir werden die Energieeffizienz bei der Lieferung von Heizwärme beziehungsweise beim Betrieb unserer Heizzentralen steigern.

2.8.2 Weiterhin ist es das Ziel, den CO₂-Ausstoß, der bei der Erzeugung und Bereitstellung der gelieferten Wärme entsteht, zu reduzieren. Dabei bevorzugen wir die Verwendung von Kraft-Wärme-Kopplung und die Nutzung regenerativer Energieträger.

2.8.3

3. Soziale Unternehmensziele

3.1 Aus- und Weiterbildung/Personalentwicklung

3.1.1 Unser Ziel ist es sicherzustellen, dass die für die notwendige Kompetenzerhaltung und -entwicklung notwendigen Strukturen geschaffen, beziehungsweise vorgehalten werden und dass die dafür notwendigen Ressourcen geplant und bereitgestellt werden.

3.1.2 Wir werden sicherstellen, dass der Aus- und Weiterbildungsbedarf und Trainingsbedarf regelmäßig ermittelt wird und dass bei der Auswahl der Mitarbeiter für entsprechende Maßnahmen die Unternehmensin-

teressen und die Interessen der Mitarbeiter berücksichtigt werden.

3.2 Beschäftigung und Mitarbeiterbindung – Beruf und Familie

Unser Ziel ist es, dass die Bindung vorhandener Mitarbeiter an das Unternehmen gestärkt wird. 3.2.1

Wir werden sicherstellen, dass im gesamten Unternehmen eine familienbewusste Unternehmenskultur für alle Beschäftigten spürbar gelebt wird. 3.2.2

Darüber hinaus ist es das Ziel, das Unternehmen als attraktiven Arbeitgeber zu entwickeln, dem die Vereinbarkeit von Beruf und Familie ein echtes Anliegen ist. 3.2.3

3.3 Beschwerdeverfahren

Wir richten eine neutrale Anlaufstelle für unsere Mieter als Beschwerdestelle ein. 3.3.1

3.4 Kundengesundheit und -sicherheit

Ziel ist, in der Wahrnehmung unserer Betreiberverantwortung und den damit zusammenhängenden Pflichten alle erforderlichen und zumutbaren Maßnahmen zu ergreifen, um Gefahren oder Nachteile für den Schutz der persönlichen Rechtsgüter Leben, Körper, Gesundheit, Freiheit und Eigentum unserer Kunden beziehungsweise Mieter zu vermeiden oder zu verringern. 3.4.1

Dabei werden wir bei der Wahrnehmung unserer Pflichten darauf achten, dass der hierfür notwendige Einsatz von Ressourcen wirtschaftlich und nachhaltig erfolgt. 3.4.2

3.5 Vielfalt und Chancengleichheit

Ziel ist sicherzustellen, dass es bei der Vermietung und während der Nutzung unserer Wohnungen zu keiner Diskriminierung oder unzulässigen Ungleichbehandlung durch unsere Mitarbeiter oder durch von uns beauftragte Dritte kommt. 3.5.1

Gleichsam ist die Sicherstellung der Gleichbehandlung und Chancengleichheit unserer Mitarbeiter und die Verhinderung der Diskriminierung einzelner Mitarbeiter unser Ziel. 3.5.2

Weiterhin werden wir die Vielfalt unter unseren Mitarbeitern und Führungskräften erhöhen. 3.5.3

Darüber hinaus ist es unser Ziel, die Chancengleichheit, Integration und Inklusion durch die Weiterentwicklung der Kommunalberatung mit diesen Inhalten zu fördern. 3.5.4

3.6 Arbeits- und Gesundheitsschutz

Es ist unser Ziel sicherzustellen, dass die Themen Sicherheit und Gesundheit in die Kultur und in die Abläufe des Unternehmens fest integriert sind. (Den Stand unsere Zielerreichungen finden Sie auf S. 27). 3.6.1

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt

G4-3



UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

NH | Projekt**Stadt**

G4-4 Die **Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH**, Frankfurt/Main, bietet seit über 90 Jahren umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Bauen und Entwickeln. Sie beschäftigte im Berichtszeitraum 2015 718 Mitarbeiter. 2005 erwarb die Nassauische Heimstätte die Anteile des Landes Hessen an der **Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH**, Kassel. Durch den Zusammenschluss avancierte sie zu einem der führenden deutschen Wohnungsunternehmen: der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt mit rund 60.000 Mietwohnungen in 140 Städten und Gemeinden. Diese werden aktuell von rund 260 Mitarbeitern in vier Regionalcentern betreut, die in 13 Servicecenter untergliedert sind.

G4-7
GdW PE1

In der **NH ProjektStadt GmbH** werden die Projektentwicklungs- sowie Bauträger- und Bauherrenfunktionen gebündelt. Die Gesellschaft soll durch die Entwicklung und Realisierung von Projekten zur Weiterentwicklung der gegenwärtigen und zukünftigen Formen des Wohnens und Bauens beitragen. Sie soll vor allem Wohn- und Bauformen erproben, die in besonderer Weise soziale und ökologische Belange berücksichtigen und für entsprechende infrastrukturelle Maßnahmen zur Verfügung stehen.

Auf einen Blick 2015	Nassauische Heimstätte	Wohnstadt	NH ProjektStadt	MET
Bilanzsumme	1.532,5 Mio. €	571,4 Mio. €	54,2 Mio. €	8,7 Mio. €
Anlagevermögen	1.307,7 Mio. €	527,8 Mio. €	0 €	2,7 Mio. €
Unternehmensleistung	307,8 Mio. €	108,0 Mio. €	35,6 Mio. €	13,8 Mio. €
Eigenkapital	470,8 Mio. €	75,5 Mio. €	33,0 Mio. €	0,03 Mio. €
Eigenkapitalquote	30,7 %	13,2 %	60,9 %	0,3 %
Jahresüberschuss	25,1 Mio. €	3,7 Mio. €	0 €	0 €
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	89,0 Mio. €	27,0 Mio. €	-6,9 Mio. €	4,4 Mio. €

G4-17
G4-9

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt

HAUPTSITZE

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH | Schaumainkai 47 | 60596 Frankfurt am Main
T: 069 6069 - 0 | F: 069 6069 - 300 | E: post@naheimst.de | www.naheimst.de

G4-5

Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH | Wolfsschlucht 18 | 34117 Kassel
T: 0561 1001 - 0 | F: 0561 1001 - 1200 | E: mail@wohnstadt.de | www.wohnstadt.de

Verantwortung leben

Unser zweiter Nachhaltigkeitsbericht macht deutlich: Wir sind unterwegs, mit klarem Kurs – getragen von der Bereitschaft unserer Mitarbeiter und der praktischen Relevanz im Alltag.



Gaby Faust

Foto: WV

„Es ist möglich, Quartiere der Zukunft sozial zu gestalten.“

Energetische Sanierung, ohne an unsere Mieter zu denken? Das macht keinen Sinn. Unsere Schritte zur Verbesserung der Energieeffizienz müssen auch zur Nachbarschaft passen.

Gaby Faust ist Leiterin des Regionalcenters Offenbach.



Alireza Afshar

Foto: OH

„Energie kommt doch aus der Steckdose, oder?“

Eine zukunftsfähige Energieversorgung bei der Modernisierung auf Quartiersebene mitzudenken, ist für uns erklärtes Ziel. Wir arbeiten daran, in jeder Siedlung eine lokal passende Lösung zu finden.

Alireza Afshar ist Leiter Zentrale technische Aufgaben & Leiter Projektentwicklung.



Monika Repp

Foto: WV

„Nachhaltig zu bauen, heißt mit Weitblick zu dämmen.“

Nachhaltig zu bauen heißt, die Anforderungen an die Gebäudehülle mit den Anforderungen an eine möglichst regenerative und lokale Energieversorgung in eine optimale Balance zu bringen.

Monika Repp ist verantwortlich für Bauphysik und zentrale technische Aufgaben.



Isabel Wagner

Foto: WV

„Gemeinsam feiern verbindet die Nachbarschaft.“

Unsere Angebote zur Unterstützung von Mieterfesten werden häufig angenommen. Zu Recht!

Isabel Wagner ist Mitarbeiterin im Sozialmanagement.



Robert Mildner

Foto: WV

„In Sachen Mobilität der Zukunft ist die Unternehmensgruppe auf dem Sprung.“

Ziel unseres Integrierten Mobilitätskonzeptes ist es, unsere Mieter und Mitarbeiter dabei zu unterstützen, ihre Mobilitätsbedarfe nachhaltiger zu decken.

Robert Mildner ist Leiter Konzernservices.

Inhalt



UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

- K1 Unternehmensgruppe auf einen Blick
 - K2 Zielübersicht
 - 01 Verantwortung leben – Mitarbeiter-Statements
 - 02 Inhalt
-



Foto: OH

Unser Unternehmen

- 06 Unser Leitbild leben
 - 08 Daten und Fakten zur Unternehmensgruppe
 - 10 Regeltreue und Risikomanagement
 - 11 Chartas und Organisationen
-



Foto: OH

Unsere Nachhaltigkeitskontext

- 14 Mission Statement der Geschäftsführung
 - 16 Im Dialog - Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft
 - 20 Unser Weg – Prozessschritte
 - 24 Stand unserer Zielerreichung
-



Foto: OH

Unsere Fokusthemen

- 30 Energetische und soziale Quartiersentwicklung
- 32 Langen
- 34 Frankfurt-Niederrad
- 36 Kelsterbach
- 38 Fulda
- 40 Nachhaltigkeit im Bauprozess und Betrieb
- 42 Dämmstoffstudie
- 43 EnergieHausPLUS Frankfurter Riedberg
- 44 Verantwortliche Beschaffung
- 46 Impulsprojekte „Beschaffung“
- 48 Impulsprojekt „Integriertes Mobilitätskonzept“

K: Klapper, U: Umschlag

Unsere Handlungsfelder

Ökonomie

- 52 Wichtige Indikatoren
- 53 Wirtschaftliche Auswirkungen
- 54 Investitionen in Wohnraum
- 55 AGW-Vorsitz
- 56 Ökonomische Kennzahlen
- 58 Neupositionierung MET
- 59 Key Facts

Soziales

- 60 Wichtige Indikatoren

Soziales I Mieter

- 61 Riedbergwelle
- 62 Aktives Sozialmanagement
- 64 Mieterbefragung
- 65 Key Facts

Soziales I Mitarbeiter

- 66 Leistungen für Mitarbeiter
- 68 Re-Auditierung berufundfamilie
- 70 Gesundheitstage 2015
- 71 Key Facts

Soziales I Kunden

- 72 Förderprogramme
- 74 Darmstadt Mollerstadt
- 75 Integrierte Flüchtlingsansiedlung
- 76 Soziale Eckdaten/Key Facts

Ökologie

- 78 Wichtige Indikatoren
- 79 Ökologische Aspekte des betrieblichen Ablaufs
- 80 Emissionen und Klimaschutz
- 82 Artenvielfalt
- 84 Konversion
- 86 Planungskonzepte mit Gewässerbezug
- 88 Ökologische Eckdaten
- 89 Key Facts

Produktverantwortung

- 90 Wichtige Indikatoren
- 91 Verantwortung vor Ort
- 92 6 Fragen zum Klimaschutz
- 95 Eckdaten zur Produktverantwortung

Anhang

- 96 GRI G4 Context Index/GdW-Index
- 100 Vergleichszahlen 2014/2015
- K4 Impressum/Über diesen Bericht



Foto: OH

Die Unternehmensgruppe hat eine Entsprechungserklärung nach DNK (Stand: 2014) abgegeben, die unter www.naheimst.de/unternehmen/engagement/nachhaltigkeit/ jederzeit einsehbar ist.

Eine Aktualisierung erfolgt im Nachgang zur Veröffentlichung dieses Nachhaltigkeitsberichts zum Jahr 2015.





Foto: OH

Unser Unternehmen



VERANT WORTUNG LEBEN

Mensch und Raum im Mittelpunkt.

718 Mitarbeiter der Unternehmensgruppe sorgen dafür, dass sich unsere Mieter in ihren Wohnungen und Quartieren wohlfühlen. In der Projekt- und Stadtentwicklung stehen wir unseren Kunden in größeren Zusammenhängen beratend zur Seite.

Das Mieterehepaar Brigitte und Kuno Benedens im Gespräch mit seiner Kundenbetreuerin Jasmin Winkler im Servicecenter Darmstadt.



UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

Unser Leitbild leben

Der 1922 erteilte Gründungsauftrag, „breite Schichten der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum zu versorgen“, gilt uns auch heute noch als Leitfaden und ist in unserem Gesellschaftsvertrag niedergelegt.

Sichere, soziale Wohnversorgung mit großer Aktualität

Gegründet nach dem ersten Weltkrieg als Wohnungsfürsorgegesellschaft zur Linderung armseliger Wohnverhältnisse und der Befriedigung großer Wohnungsnot ist es auch heute noch unsere Aufgabe, diejenigen mit Wohnraum zu versorgen, die sich nur schwer am freien Markt selbst versorgen können.

Unsere Mieterschaft ist älter, ärmer und weist mehr Ethnien auf als der bundesdeutsche Durchschnitt. Doch eine unserer Kernkompetenzen war es immer, unterschiedliche soziale und ethnische Gruppen integrieren zu können.

Diese gewachsene Kompetenz führt dazu, dass die Landesregierung prüft, ob sie in den kommenden Jahren eine Eigenkapitalerhöhung der Unternehmensgruppe um jeweils 50 Millionen € vornehmen kann, um den akuten Herausforderungen der Wohnungsknappheit im südhessischen Ballungsraum und den Folgen der Flüchtlingsthematik zu begegnen.

Mitwirkung in der Wohnungspolitik

Unser heutiger Auftrag geht über die Ursprünge weit hinaus, wenn wir aktive Stadtentwicklung und Sozialmanagement in unseren Quartieren betreiben, die Hessische Landesregierung und Kommunen in Fragen des Wohnungs- und Städtebaus beraten und selbst Wohnungsbauprojekte als Bauträger entwickeln.

Stadt- und Projektentwicklung

Wir stehen seit über 40 Jahren dem Land, Städten und Gemeinden, den Regionalplanungs- und Gemeindeverbänden sowie sonstigen Auftraggebern für Planungen und zur Durchführung von Maßnahmen auf dem Gebiet des Wohnungs- und Städtebaus, des Ausbaus der Infrastruktur sowie der Wohnungswirtschaft zur Verfügung.

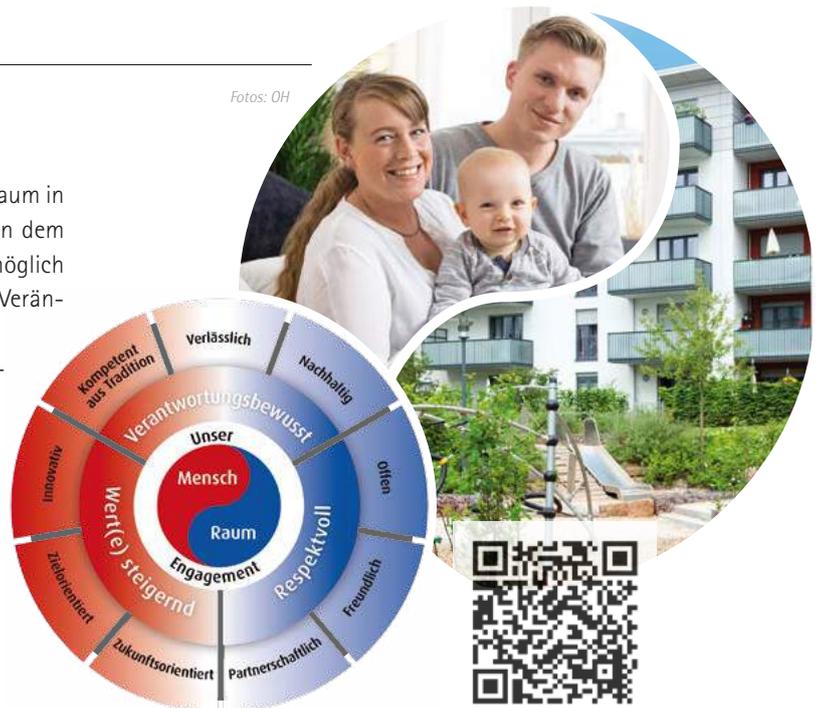
Auf der Basis der Erfahrung von vielfältigen Bauprojekten sind wir auch ein verlässlicher Partner für die Entwicklung neuer Immobilienprojekte. Wir beraten und begleiten institutionelle und private Anleger von der ersten Planungsphase über die Fertigstellung bis zum Vertrieb.

Unser Leitbild

Mit unserem Leitbild stellen wir Mensch und Raum in den Mittelpunkt. Wir schaffen den Rahmen, in dem ein Miteinander auf der Basis von Diversität möglich ist und ein sicheres Zuhause trotz vielfältiger Veränderungen Realität wird.

Wir erwirtschaften aber auch die Rahmenbedingungen, um diese Integrationsaufgabe zu leisten. Der Beitrag der Wohnungswirtschaft besteht in der Schaffung und Bewahrung langfristig stabiler Lebensräume als Beitrag zur urbanen Entwicklung. Somit tragen wir mit einem vernünftigen Rentabilitätsdenken zur Bestandssicherung und zu einer sozial nachhaltigen Gesellschaft bei.

Fotos: OH



Vom Leitbild zum Handeln

Erste Führungskräfte-Klausurtagung 2015

Im Februar 2015 versammelten sich die Führungskräfte aller Unternehmensbereiche zu einer zweitägigen Klausurtagung, um eine konzernübergreifende Strategie für das kommende Geschäftsjahr und darüber hinaus festzulegen.

Aus dem gemeinsam entwickelten Leitbild und der übergeordneten Unternehmensstrategie wurden so die nächsten logischen Schritte abgeleitet. Es wurde konkretisiert, wie sich Immobilienbewirtschaftung, Immobiliennahe Dienstleistungen (MET), Projektentwicklung und Stadtentwicklung vor dem Zeithorizont der nächsten fünf Jahre idealerweise entwickeln sollen. Ganz bewusst wurde im großen Plenum diskutiert, um über die Bereichsgrenzen hinweg Synergien, aber auch mögliche Zielkonflikte aufzuzeigen.

Mitarbeiter-Feedback zum Leitbild ausgewertet

Ein wichtiges Element des Arbeitertages 2014, in dessen Rahmen das Unternehmensleitbild präsentiert

wurde, waren die Feedback-Karten. Auf ihnen haben viele Teilnehmerinnen und Teilnehmer Anmerkungen zum Leitbild, zur Situation im Unternehmen und konkrete Handlungsvorschläge hinterlassen. Mehr als 540 Rückmeldungen sind so zusammengekommen. Eine Arbeitsgruppe hat die Anregungen und Kommentare gesichtet und für die Umsetzung aufbereitet.



Foto: TR

Die Arbeitsgruppe „Mitarbeiter-Feedback“: V.l.n.r. Margit Kloth, Verena Hegenbarth, Felix Lüter und Dr. Larissa Coles. Auf dem Foto fehlt Clemens Exner.



Präsentation von Ergebnissen auf der zweiten Führungskräfte-Klausurtagung.

Foto: BA

Zweite Führungskräfte-Klausurtagung 2015 im Zeichen der Nachhaltigkeit

In seiner Einführung zur Führungskräfte-Klausurtagung im Dezember 2015 machte der leitende Geschäftsführer Dr. Thomas Hain deutlich, warum das Thema Nachhaltigkeit eine solch hohe Priorität genießt. „Wenn wir schauen, wie weit wir bisher bei der Umsetzung der von EU und Bund formulierten Klimaschutzziele 2020 gekommen sind, wird klar, dass wir unsere Anstrengungen deutlich intensivieren müssen.“

Als Unternehmen der Wohnungswirtschaft, aber auch als Stadt- und Projektentwickler stehen wir besonders in der Verantwortung, unserer Rolle als Vorbild und Multiplikator gerecht zu werden.“

Leitfaden zur Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie

Nachhaltigkeit ist ein Querschnittsthema, das nahezu jeden Geschäftsbereich der Unternehmensgruppe betrifft. Die Nachhaltigkeitsrichtlinien wurden mit Führungskräften der zweiten und dritten Führungsebene sowie den Stabsstellen konkretisiert. Im Mittelpunkt der Klausurtagung stand die Vorstellung der insgesamt zwölf Richtlinien für die Themenfelder „Ökonomie“, „Umwelt“, „Soziales“ und „Produktverantwortung“. Die Richtlinien dienen ab sofort als verbindlicher Leitfaden zur Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie.

Daten und Fakten zur Unternehmensgruppe

G4-17
G4-34 Die folgenden Kerninformationen zur Unternehmensgruppe werden bewusst kompakt zusammengefasst, da im Geschäftsbericht, der online jederzeit verfügbar ist, alle Unternehmensdaten im Detail veröffentlicht sind.

G4-7 **Die Unternehmensgruppe**
Mit Wirkung vom 01.01.2005 erwarb die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH die Landesanteile an der Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH. Der Erwerb erfolgte im Rahmen der Neuordnung der Wohnungsbaubeteiligungen des Landes. Im Rahmen des so entstandenen Unternehmensver-

bundes wurden die Aktivitäten beider Unternehmen konsolidiert und konsequent auf die Zukunft ausgerichtet. Die Leistungsbereiche Stadtentwicklung, Projektentwicklung und Consulting firmieren seit Oktober 2006 unter der neuen Marke NH ProjektStadt.

Wesentliche Veränderungen bezüglich der Unternehmenstätigkeit bzw. in der Eigentümerstruktur haben im Vergleich zum Vorjahr nicht stattgefunden.

G4-13

G4-4 **IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG**
(Immobiliendienstleistungen)

- Wohnungsvermietung
- Aktive Wohnumfeldgestaltung
- Instandhaltung und Services
- Sozialmanagement
- Portfoliomanagement
- Facility-Management
- Wohnungswirtschaftliche Dienstleistungen
- Bereitstellung von Multimedia-Angeboten
- Energieversorgung
- Wärmecontracting

STADTENTWICKLUNG

- Brach- und Gewerbeflächenentwicklung
- Altlastenmanagement
- Grundstücksmanagement
- Klimaschutzkonzepte
- Liegenschaftskonzepte
- Energetische Stadtsanierung
- Integrierte Stadtentwicklung/Soziale Stadt
- Stadtumbau
- Stadtsanierung/Dorferneuerung
- Entwicklungsmaßnahmen
- Wohnraumentwicklungskonzepte
- Aktive Kernbereiche

G4-17

Leistungsbereiche

MET

- Medien
- Energie
- Technik

PROJEKTENTWICKLUNG

- Stadtquartiere
- Wohn- und Geschäftsimmobilien
- Spezialimmobilien
- Public Private Partnership

CONSULTING

- Strategische immobilienwirtschaftliche Entwicklungen/Marktanpassungen
- Fördermittelakquisition und Fördermittelmanagement
- Stadtteilmanagement/Moderation
- Revitalisierungskonzepte und Bestandsentwicklungen
- Markt- und Standortanalysen/Machbarkeitsstudien
- Touristische Entwicklungen
- Konzeption und Durchführung von Wettbewerben
- Forschungsprojekte (national und international)

ÜBERSICHT 2015

Wohnungsbestand: rund 60.000 Wohnungen in 140 Städten und Gemeinden

G4-8
G4-9

Baumaßnahmen (Wohneinheiten):

Für den eigenen Bestand sind im Bau befindlich: 432, Baufertigstellungen: 17

Als Bauträgermaßnahmen sind im Bau befindlich: 323, Baufertigstellungen: 56

Im Berichtszeitraum zwecks Neubau abgerissen: 102

77	Projekte „Städtebauliche Sanierung und Entwicklung“	Stand: 31.12.2015
12	Projekte „Soziale Stadt“	
25	Projekte „Stadtumbau“	
15	Projekte „Aktive Kernbereiche“	
12	Projekte „Energetische Stadtsanierung“ und „Nationale Klimaschutzinitiative“	
31	Projekte „Sonstige städtebauliche Leistungen/Consulting“	
	Regionalcenter (Servicecenter)	Frankfurt am Main, Kassel (Marburg, Fulda), Offenbach, Wiesbaden (Darmstadt)
	Geschäftsstellen	Heidelberg, Weimar
	Sanierungsbüros	Bad Hersfeld, Butzbach, Friedberg, Herborn, Lich, Rotenburg, Rüsselsheim, Weilburg
	Vermietungsbüros	Bad Hersfeld, Baunatal, Eschwege, Frankenberg, Hünfeld, Kirchhain, Rotenburg, Schwalmstadt-Treysa, Sontra, Stadtallendorf
	Quartiersbüro	Frankfurt-Höchst

G4-7

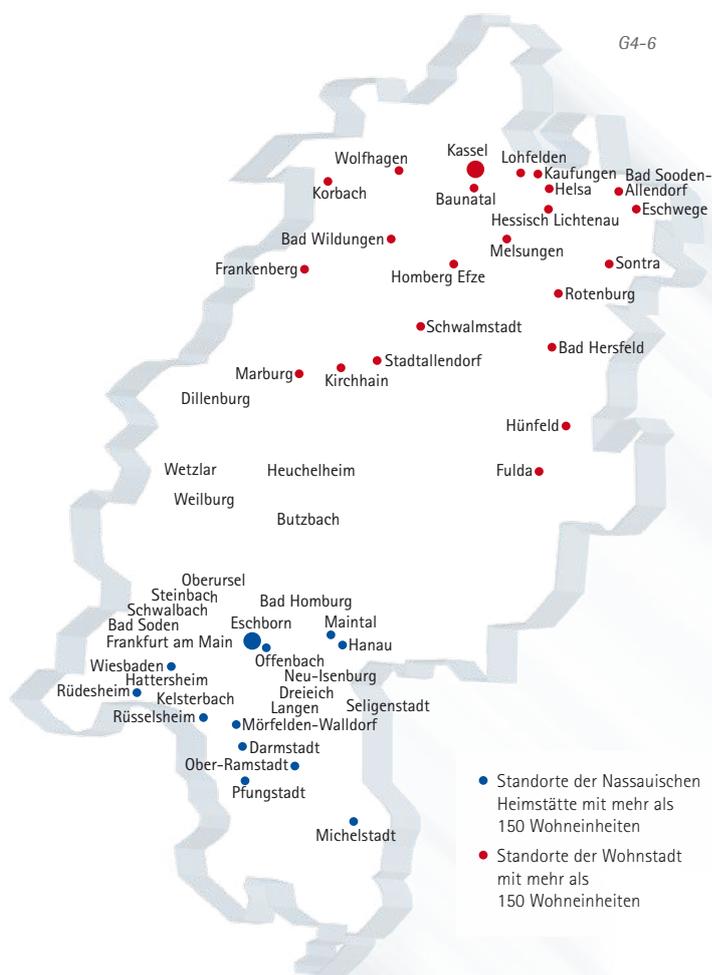
Gesellschafter Nassauische Heimstätte:

Land Hessen, Stadt Frankfurt am Main, WIM Wiesbadener Immobilienmanagement GmbH, Deutsche Rentenversicherung Hessen, Frankfurter Sparkasse, bauverein AG, Stadt Rüsselsheim, Treuhandverwaltung der IG Metall GmbH, Hattersheimer Wohnungsbau-gesellschaft mbH, Stadt Langen, Stadt Kelsterbach, Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH, Stadt Pfungstadt, Stadt Oberursel/Ts., Main-Taunus-Kreis, Hochtaunuskreis, Wetteraukreis, Stadt Mörfelden-Walldorf, Landkreis Limburg-Weilburg, Stadt Erlensee, Landkreis Groß-Gerau, Stadt Bad Homburg v.d.H., Stadt Bad Vilbel, Stadt Neu-Isenburg, Hessische Landgesellschaft mbH, Stadt Hofheim/Ts., Stadt Hadamar

Gesellschafter Wohnstadt:

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, SV Sparkassen-Versicherung Gebäudeversicherung Baden Württemberg AG, Stadt Kassel, Kreissparkasse Schwalm Eder, Kasseler Sparkasse, Sparkasse Werra-Meißner, Sparkasse Marburg-Biedenkopf, Sparkasse Bad Hersfeld-Rotenburg, Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH der Stadt Marburg, Stadt Kirchhain, GAGFAH Investment GmbH & Co. KG., Handwerkskammer Kassel, Stadt Bad Wildungen, Stadt Großalmerode, Stadt Hessisch Lichtenau, Stadt Homberg, Stadt Wolfhagen, Sparkasse Fulda, eigene Anteile

G4-6



Regeltreue (Compliance) und Risikomanagement

Unsere Corporate Governance schließt alle Massnahmen – Regeln und Strukturen – zur gesetzes- und statutenkonformen Führung unseres Unternehmens ein und umfasst im Nachhaltigkeitskontext unsere ökonomischen, umweltbezogenen und gesellschaftlichen Auswirkungen. Sie ist die Grundlage für die verantwortliche und somit nachhaltige Unternehmensführung. Die systematische Erfassung und Beurteilung der damit verbundenen Risiken und Chancen ist für uns essenziell, wie auch die Weiterentwicklung unserer internen Bestimmungen.

Compliance – die funktionierende Regeltreue

Durch unser Compliance Management stellen wir sicher, dass unser Handeln mit den geltenden Regeln des Rechtsrahmens, unseren vertraglichen Verpflichtungen gegenüber unseren Gesellschaftern, Tarif- und Kooperationspartnern sowie den uns selbst auferlegten Unternehmensregeln und eingegangenen Selbstverpflichtungen in Übereinstimmung ist.

Die Verantwortung für Compliance obliegt der Geschäftsführung und ist nicht delegierbar. Ziel ist es, die aus den gesetzlichen und vertraglichen Vorgaben folgenden Pflichten für Unternehmen und Management so in den Leitungsprozess zu integrieren, dass Rechtsverstöße durch Mitarbeiter, Beauftragte und Organe (Geschäftsführung, Aufsichtsrat) verhindert werden. Unser Compliance Management schafft Transparenz, Hilfestellung und Verbindlichkeit und dient auch dem Schutz unserer Beschäftigten, Beauftragten und Organe vor Korruption und anderen wirtschaftskriminellen Handlungen.

Wir sensibilisieren unsere Mitarbeiter im Hinblick auf Compliance regelmäßig und haben die Strukturen geschaffen, um die Einhaltung der Regeln zu steuern und zu überwachen. Dafür haben wir ein Compliance Management System eingeführt: Ein Compliance-Beauftragter und eine Compliance Organisation ermöglichen die aktuelle und situative Überprüfung und Weiterentwicklung der Regelsysteme.

Weiterhin wurde mit dem Betriebspartner eine Gesamtbetriebsvereinbarung zum Thema Corporate Compliance abgeschlossen. Die Dienstweisungen wurden vereinheitlicht und werden an die neu entwickelten Unternehmensrichtlinien angepasst. Dazu wurden Mitarbeiter entsprechend geschult. Weiterhin wurde mit einer Gesamtbetriebsvereinbarung eine Beschwerdestelle für die Belange der Mitarbeiter eingerichtet.

Risikomanagement

Kern des unternehmerischen Handelns ist die Nutzung von Chancen. Jede unternehmerische Tätigkeit ist aber mit Chancen und Risiken verbunden. Diese frühzeitig zu erkennen, Maßnahmen zu entwickeln, zu kontrollieren und zu steuern ist eine Sorgfaltspflicht der Geschäftsführung und Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit.

Das konzernweite Risikomanagement wurde systematisch weiterentwickelt und mit dem Compliance Management zusammengeführt. Die Aufgaben der zuständigen Stabsstelle wurden entsprechend erweitert und die Beurteilung der Projektrisiken im Neubau integriert. Zu risikobehafteten Entwicklungen werden frühzeitig Informationen bereitgestellt, Maßnahmen mit vorbereitet und im Bedarfsfall eine zentrale Steuerung und Überwachung sichergestellt.

Das Ziel ist das vorsorgliche und frühzeitige Erkennen und Aufzeigen von Entwicklungen bestandsgefährdender Risiken und das Aufzeigen wesentlicher Risiken aufgrund störender Ereignisse, die eine Ziel- bzw. Planerreichung behindern oder einen Reputationsschaden auslösen könnten. Die identifizierten Risiken werden bewertet und Maßnahmen zur Vermeidung oder Bewältigung entwickelt. Die Bestandsaufnahme der Risiken erfolgt über eine alle Unternehmens- und Tätigkeitsbereiche umfassende, regelmäßig durchgeführte Risikoinventur. Darüber hinaus ergänzen Ad-hoc-Analysen die Früherkennung insbesondere in Bezug auf neue, unbekannte und kurzfristige (potenziell risikobehaftete) Entwicklungen.

Im Vordergrund steht der bewusste und kontrollierte Umgang mit Risiken und erkennbaren Chancen, nicht die Risikovermeidung. Verantwortliches Handeln bedeutet für uns, bestandsgefährdende Risiken zu vermeiden und für alle anderen Risiken, die mit unserem Handeln verbunden sind, Überwachungsinstrumente und mögliche Steuerungsmaßnahmen vorzusehen.

Unterstützung von Chartas und Organisationen

G4-15
G4-16

Als eines der zehn größten deutschen Wohnungsunternehmen und als Marktführer in Hessen übernehmen wir auch Verantwortung in zahlreichen öffentlichen und privaten Organisationen und Verbänden.

Entwicklungen aktiv mitgestalten

Dies geschieht einerseits, um gesellschaftliche Entwicklung aktiv mitzugestalten, andererseits um unsere und die Interessen unserer Mieter und Kunden zu wahren. Die nachfolgend aufgeführten Mitgliedschaften, Kooperationen oder Partnerschaften bilden nur einen Teil unseres ausgeprägten Netzwerkes ab. Eine tabellarische Auflistung der zahlreichen Kontakte und Sozialpartnerschaften in Städten und Kommunen wird dem Wert für das Leben im Quartier in keiner Weise gerecht und unterbleibt deshalb.

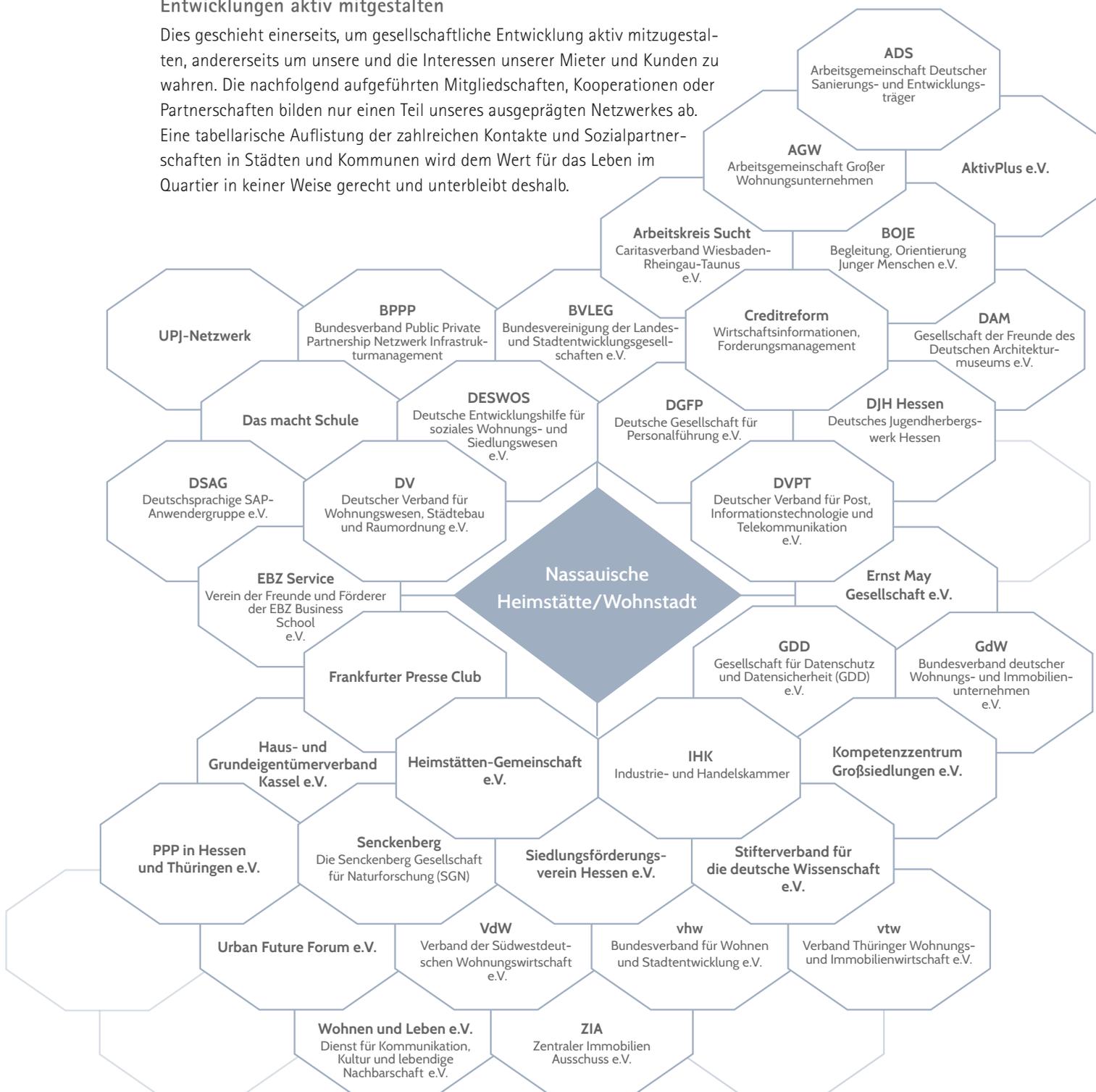




Foto: OH

Unser Nachhaltigkeitskontext



VERANT WORTUNG LEBEN

Nachhaltigkeit strukturiert managen.

Bei der Steuerung unserer nachhaltigen Entwicklung ist uns die strukturelle Optimierung der wesentlichen Prozesse wichtig, um mittelfristig größere Effekte zu erzielen.

Die Geschäftsführer Dr. Thomas Hain (li.) und Dr. Constantin Westphal (re.) im Gespräch mit Felix Lüter, dem Nachhaltigkeitsbeauftragten der Unternehmensgruppe.



UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT



Dr. Thomas Hain
Dr. Constantin Westphal

Foto: OH

UNSERE AUFGABE, UNSER WEG

G4-1

Liebe Leserinnen und Leser,

wir freuen uns, Ihnen unseren zweiten Nachhaltigkeitsbericht vorzustellen, in dem wir Ihnen erläutern möchten, wie wir unseren Weg im vergangenen Jahr gegangen sind und in Zukunft weitergehen werden. Wir haben diesen Bericht unter das Motto „Verantwortung Leben“ gestellt. Denn entsprechend unserem Leitbild tragen wir täglich die Verantwortung, Lebensraum zu schaffen und Menschen dauerhaft eine sichere Zukunft zu bieten.

Es ist unsere Aufgabe, Städte zu lebenswerten Orten zu machen, bezahlbare Wohnkonzepte für den demografischen Wandel zu entwickeln, Klimaschutz und energetische Stadt-sanierungen voranzutreiben und beim Einsatz von Ressourcen besonders auf Nachhaltigkeit zu achten. So steigern wir nicht nur die uns anvertrauten Werte ökonomisch, ökologisch und sozial, sondern stellen uns auch aktiv unserer gesellschaftlichen Verantwortung. Dabei ist unser Ziel die Meinungsführerschaft im Thema Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft.

Nach der Bestandsaufnahme, Wesentlichkeitsanalyse und Strategieentwicklung, die in unserem ersten Bericht dargestellt sind, haben wir wichtige Schritte in der tagtäglichen Umsetzung unserer Strategie gemacht. Wir haben ein Managementsystem mit Aufgaben, Prozessen und Verantwortlichkeiten aufgebaut, um unserer Verantwortung gerecht zu werden, die für uns wesentlichen Themen der Nachhaltigkeit ressortübergreifend voranzutreiben. Zur Schaffung von Transparenz und Messbarkeit haben wir ökonomische, ökologische und soziale Leistungsindikatoren etabliert.

Die Bestandsaufnahme hat gezeigt, dass wir in der Praxis schon sehr viel Konkretes realisieren. Die Aufgaben lagen darin, daraus ein konsistentes Gesamtbild zu erarbeiten, die als wesentlich identifizierten Handlungsbereiche zu strukturieren und Prioritäten für die weitere Umsetzung zu setzen.

Drei wesentliche Handlungsbereiche haben wir für uns identifiziert: 1. die energetische und soziale Quartiersentwicklung, 2. die Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in den Bauprozess und 3. die verantwortungsvolle Beschaffung.

In allen drei Handlungsfeldern sind wir in den vergangenen Monaten ein gutes Stück vorangekommen. Die Ergebnisse des Klimagipfels in Paris und die Vorgaben der Landesregierung zum Klimaschutz mahnen uns aber gleichzeitig, bei der Optimierung unserer Klimabilanz nicht nachzulassen.

Im Fokus steht für uns die nachhaltige Quartiersentwicklung als langfristiger Bestandhalter und als Stadt- und Projektentwickler: Es gilt, die Balance zwischen der energetischen Optimierung und der sozialen Verantwortung, sprich bezahlbaren Mieten, zu halten. Dafür gilt es, neue Ideen zu entwickeln, die Voraussetzung für zukünftigen Erfolg unter sich ändernden Marktanforderungen.

Die Gratwanderung zwischen energetischer Sanierung, Sozialverträglichkeit und Rentabilität ist bekannt. Wir stellen uns den Herausforderungen des nachhaltigen Bauens, Modernisierens und Betreibens strukturiert und systematisch. Dafür haben wir mit unseren Mitarbeitern aus allen betroffenen Fachabteilungen einen Leitfaden für die Quartiersentwicklung entwickelt und unseren Bestand nach Quartieren erfasst und priorisiert. Die ersten vier Pilotprojekte mit zusammen über 1.483 Wohnungen wurden erfolgreich auf den Weg gebracht und weitere sechs Quartiere mit 892 Wohnungen befinden sich in der Konzeptionsphase.

Stabilität in den Quartieren stellt eine weitere Zielfunktion dar, die wir mit unserem aktiven Sozialmanagement angehen. Schnelle Lösungen, die aktuell benötigt werden, beinhalten ein relevantes ökonomisches sowie soziales Risiko für die Zukunft und die Wohnungswirtschaft ist in der geringen Verfügbarkeit von Bauflächen begrenzt. Flächenkonversion ist eine Möglichkeit, die unsere Unternehmensgruppe aktiv vorantreibt, um den von der Bundesregierung angestrebten Zielen zum Flächenverbrauch zu entsprechen.

Dem Grundproblem des Bauflächenmangels in den Gebieten mit hohem Wohnungsdruck wirken wir durch abgestimmtes Handeln aller Unternehmensbereiche entgegen: einerseits durch die Hebung von Bestandsergänzungspotenzialen in unseren bestehenden Siedlungen, andererseits durch die Zusammenarbeit von Stadt- und Projektentwicklung im Haus bei der Bauflächenakquisition und -bevorratung. So haben wir in Kooperation mit dem Projektentwickler formart das Siemensareal in Frankfurt erworben, mit ca. 11 ha eine der größten innerstädtischen Wohnbauentwicklungen, und werden dort in den nächsten Jahren mit unserem Partner etwa 1.600 Wohnungen für ca. 4.000 Bewohner errichten, davon 30% mietpreisgebunden.

Zum demografischen Wandel, den wir tagtäglich sowohl auf der Mieterseite als auch bei der Suche nach qualifiziertem Nachwuchs spüren, kommt der Fakt, dass unsere Gesellschaft vielfältiger wird – nicht zuletzt durch die weitere Zuwanderung von Menschen aus anderen Kulturkreisen. Über 30% unserer Mieter haben einen Migrationshintergrund und wir haben Mieter aus mehr als 100 Nationen. Unsere Siedlungen und deren Umfeld stellen zentrale Orte der niedrighschwelligigen Bildungs- und Kulturvermittlung dar.

Für die Politik, die Städte und Kommunen sowie die Menschen vor Ort sind wir ein wesentlicher Ansprechpartner, wenn es darum geht, unser Leben und Handeln heute und in Zukunft wirtschaftlich leistungsfähig, ökologisch verträglich und sozial gerecht zu gestalten.

Wir stellen uns diesen vielfältigen Aufgaben aktiv, wobei uns der Dialog mit Ihnen hilft, die wesentlichen Aspekte prioritär zu behandeln. Wir hoffen, dass Sie uns auch in Zukunft unterstützen, unsere nachhaltigen Ziele zu erreichen.



Dr. Thomas Hain



Dr. Constantin Westphal



Fotos Seiten 16-19: OH

NACHHALTIGKEIT UND WOHNUNGSKNAPPHEIT – VERTRÄGT SICH DAS?

Zu einem moderierten Fachgespräch trafen sich in den Räumen der Unternehmensgruppe in Frankfurt:



Olaf Cunitz

Bürgermeister und Planungsdezernent
der Stadt Frankfurt am Main



Axel Gedaschko

Präsident des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.



Dr. Julika Weiß

Stellvertretende Leiterin Forschungsfeld Nachhaltige Energiewirtschaft
und Klimaschutz am Institut für ökologische Wirtschaftsforschung



Jochen Freivogel

Architekt, Freivogel Mayer Architekten, 2015 ausgezeichnet
mit dem DGNB-Preis für Nachhaltiges Bauen



Dr. Thomas Hain

Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

Als Moderator stellte **Fritz Lietsch**, Chefredakteur des Fachmagazins „Forum Nachhaltigkeit“ die Fragen.

Lietsch: Herr Cunitz, wir fangen bei Ihnen an. Was bewegt Sie zu unserem heutigen Thema, was möchten Sie bewegen?

Cunitz: Natürlich bewegt mich die Frage, wie wir das große Bevölkerungswachstum, das Frankfurt wie andere Metropolgroßstädte erfährt, vernünftig gestalten können im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung. Wie können wir Frankfurt zukunftsfähig entwickeln und vermeintliche Interessenskonflikte auflösen, etwa zwischen der Frage „Wie schaffen wir viel Wohnraum?“, aber auch „Wie schaffen wir es, Qualitäten zu erhalten?“. Nicht nur in dem, was wir bauen, sondern auch im Sinne, Lebensqualität durch Freiräume und Grünflächen zu erhalten.

Gedaschko: Wir haben Regionen des Schrumpfens, wo die Unternehmen ums Überleben kämpfen und wir haben Regionen des Wachstums, wie hier in Frankfurt, wo es darum geht, den Menschen nicht nur ein Dach über dem Kopf, sondern eben auch eine Heimat zu geben. Da gibt es wesentlich mehr zu beachten, wenn wir die Rahmenbedingungen vom altengerechten Umbau, über die Energiewende, über gesteigerte Energieeffizienz bis hin zur normalen Quartiersentwicklung mit einbeziehen, die am Ende noch bezahlbar bleiben müssen. Mich bewegt der Widerspruch zwischen Ansprüchen der Gesellschaft, der Politik und der Bezahlbarkeit durch die Mieter.

Dr. Weiß: Mich interessiert insbesondere, wie wir die sozialökologische Transformation realisieren können, die notwendig ist, um den Klimawandel in den Griff zu bekommen oder zumindest zu verlangsamen. Dies ist mit enormen Herausforderungen verbunden.



Freivogel: Für uns ist die Architektur auch immer Stadtplanung, die Stadtplanung auch immer Architektur. In den letzten Jahren haben wir uns darauf spezialisiert, klimaneutrale Gebäude zu bauen, aber auch

bestehende Gebäude nahe dem Null- oder Niedrigst-Energiestandard zu sanieren. Wichtig sind dabei Nachverdichtung, Aufstockung und Steigerung der Wohn- und Lebensqualität im Umfeld.

Dr. Hain: Die Nachhaltigkeit ist unsere ausgerufenen Unternehmensstrategie. Wir möchten die Nummer 1 in der Mitte Deutschlands sein und verknüpfen diesen Anspruch mit dem Thema Nachhaltigkeit. Das wird uns gelingen, wenn wir uns klarmachen, dass es ein ‚Umparken im Kopf‘ bedeutet. Daran arbeiten wir gerade sehr intensiv mit unseren Kolleginnen und Kollegen in diesem Unternehmen.

Cunitz: Ich werbe dafür zu sagen, dass wir uns jetzt nicht von vermeintlichen Zwängen überrollen lassen sollten, sondern dass wir uns in der Stadtentwicklung das Recht und die Zeit herausnehmen, über Qualitäten zu reden im Städtebau, in der Architektur, einfach in der gesamten Entwicklung.

Gedaschko: Die Frage ist: Für wen müssen wir eigentlich welche Größenordnungen bauen? Unsere Überzeugung ist: Wir brauchen eigentlich gerade für den Teil der Menschen, die nicht die staatlichen Förderinstrumente für die energetische Sanierung von Wohnraum in Anspruch nehmen können, Unterstützung bei der Möglichkeit, energieeffiziente Wohnungen zu beziehen. Wir erleben im Moment die Diskussion um die Verschärfung der EnEV. Wir sagen, wir erreichen die Klimaziele, aber wir erreichen sie anders preiswerter.

Dr. Weiß: Die Energieeffizienzstrategie Gebäude des Bundes gibt für Deutschland einen Zielkorridor vor. Dies war noch vor Paris. Nach Paris müsste man die Ziele eigentlich noch verschärfen. Für den Zielkorridor wird davon ausgegangen, dass über Maßnahmen an der Gebäudehülle nur gut die Hälfte der Energie eingespart werden kann, da liegt das Ende der Fahnenstange. Zusätzlich brauchen wir einen Anteil von rund 50 oder 60% erneuerbare Energien, um die Klimaschutzziele zu erreichen. Auch beim Ausbau erneuerbarer Energien gibt es aber Grenzen. Deshalb ist eine intelligente Kombination von Reduktion des Energieverbrauchs und klimafreundlicher Energieerzeugung erforderlich.

Lietsch: Herr Freivogel, wie haben sich die Maßnahmen, die Sie an dem ausgezeichneten Objekt in Pforzheim durchgeführt haben, ausgewirkt?

Freivogel: Zu Beginn wurde ziemlich schnell klar, dass sich die jetzige Gesetzgebung sehr stark mit der Gebäudehülle beschäftigt: große Dämmpakete, Dreischeiben-Verglasung etc. Ich glaube, wir denken oft zu sehr in Richtung Verbrauch und nicht in Richtung

Erzeugung. Wenn man mit dezentralen Konzepten arbeitet, kann man die Energie, die am Ort gebraucht wird, auch in den meisten Fällen am Ort erzeugen. Wir sollten in Deutschland mutiger sein, denn wir sind ja auch ein Erfinderland. Da einfach mal viele Sachen über Bord zu werfen, das ist schon ein wichtiger Anstoß in der aktuellen Diskussion.

Lietsch: Die großen Herausforderungen liegen ja nicht im Neubau, sondern in der Bestandssanierung und Optimierung. Ist es nicht so, dass sich bei den gegenwärtigen extrem niedrigen Zinsen jede Art von Sanierung rechnet? Denn ich hole es mir allein über die Energieeinsparung wieder herein.

Dr. Hain: Unsere Investitionsmöglichkeiten werden durch unser Eigenkapital begrenzt und nicht durch die Fremdkapitalzinsen. Unsere Mieter zahlen hessenweit mit 5,50 € ca. 2,- € Kaltmiete pro m² weniger als der Durchschnitt. Wenn man dann aber wieder berücksichtigt, dass der durchschnittliche Mieter bei uns in Hessen ungefähr die Hälfte des Haushaltsnettoeinkommens bezieht, über das der hessische Durchschnitt in vergleichbaren Haushalten verfügt – also knapp über 1.600 €/Monat – sind die 5,50 € Kaltmiete pro m² wieder relativ viel. Die Gleichung, durch Investitionsmaßnahmen in die Energieeinsparung eine steigende Miete durch geringere Energiekosten beim Mieter auszugleichen, geht in der Praxis leider meist nicht auf.

Lietsch: Was hat denn die Branche bisher erreicht? Sind sie zufrieden mit dem, was man für die Zielerreichung Klimaschutz, Klimafolgen, Abmilderung an Vorgaben hat?

Gedaschko: Wenn man das Bezugsjahr 1990 zugrunde legt, haben unsere Mitgliedsunternehmen als langfristige Bestandhalter den CO₂-Ausstoß um 60% reduziert. Wenn das jede andere Branche in Deutschland erreicht hätte, dann wären wir meilenweit weiter. Ich stelle die Frage, ob es nicht andere Wege gibt, un-



sere Klimaziele zu erreichen? Die dezentrale Energieerzeugung sehen wir als Möglichkeit, die schnell zu Erfolgen führt. Statt überhöhter Energieanforderungen brauchen wir einen Mindeststandard für Gebäude mit Augenmaß. Der Fokus sollte dabei auf die CO₂-Einsparung gelegt werden. Hier ist auch die Kreativität der Architekten und der Ingenieure gefragt, wie wir dieses Ziel erreichen können. Wir brauchen eine neue Strategie, nämlich genau diese Offenheit, diese Technologiefreiheit, die es im Moment nicht mehr gibt.



Dr. Weiß: Es wurde in der Diskussion immer wieder das Thema „graue Energie“ genannt. Wir haben aktuell eine Studie zu dieser Frage durchgeführt. Dabei ging es um Ein- und Zweifamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser, grundsätzlich sind die Ergebnisse aber übertragbar. Ergebnis: Die Energie, die eingespart wird, während das Gebäude genutzt wird, ist bei Altbauten viel größer, als die Energie, die in den Dämmstoffen steckt. Es sei denn, ich mache noch den 37sten und den 38sten Zentimeter darauf, dann wird es natürlich irgendwann kritisch. Es ist nicht problematisch, wenn bei einer Sanierung nur einzelne Teile gedämmt oder ausgetauscht werden. Schwierig ist es aus meiner Sicht, energetische Modernisierungen mit niedrigen Standards durchzuführen. Da sehe ich ein Problem, denn es werden Chancen auf lange Zeit vertan.

Lietsch: Das heißt, wir sind schon zu sehr eingeschränkt und die Einschränkungsmaßnahmen sind nicht die richtigen?

Cunitz: Die Politik gibt verschiedene Ziele aus, das ist ja in Ordnung. Die sind auch alle sinnvoll. Es fehlen aber zwei Dinge. Das eine ist: Ich kann die Ziele nicht alle gleichwertig nebeneinanderstellen. Politik muss dann – so schmerzhaft es ist – auch Ziele priorisieren. Dies bedeutet, ich muss dann auch bestimmte Ziele

anderen unterordnen und ich muss in der Tat eine offene und ehrliche Debatte über die Lastenverteilung führen.

Lietsch: Findet bei der besonderen Themenkomplexität genügend Dialog statt?

Dr. Hain: Wir sind bei der energetischen Sanierung komplett weg von der Einzelhausbetrachtung oder von Einzelobjektbetrachtungen, sondern sind hingegangen und haben Quartiere gebildet. Hier findet schon eine Vernetzung auf der Objektebene statt. Ich glaube aber, dass wir zukünftig, gerade herkommend von dieser Quartiersbetrachtung, uns viel mehr mit anderen Branchen vernetzen müssten, um dort noch Potenziale zu heben. Ich denke da an die serielle oder industrielle Fertigung.

Lietsch: Wie kommunizieren Sie mit ihren Kunden, um diese zu aktivieren? Denn da gibt es viele kleine Maßnahmen der Energieeinsparmöglichkeiten. Wird da bereits innovativ gedacht und gehandelt bei Ihnen?



Dr. Hain: Ich glaube, wir haben bisher immer nur über die Hardware gesprochen. Wir haben in einem anderen Projekt, das wir vor zehn Jahren mal initiiert haben, uns über Energieportale Gedanken gemacht. Wenn man diese nutzt und man ein Ranking innerhalb eines Hauses erstellt, dann kann ich mich als Mieter identifizieren und ich sehe: „Oha – ich bin oberhalb des Durchschnitts!“. Dann war in der Tat eine Verhaltensänderung festzustellen. Der Mieter muss mitgenommen werden. Wir bauen momentan Wohnmaschinen, die durch Mieter nicht mehr bedienbar sind, sodass wir die Effekte, die wir rechnerisch haben, gar nicht zu 100% umsetzen.

Lietsch: Ich hätte von Ihnen gerne einmal die Vision gezeichnet, wie Frankfurt in 10, 15 Jahren aussieht.

Cunitz: Wir müssen eine gut vernetzte polizentri-



sche Stadtregion entwickeln. Das bedeutet, dass wir auch über den Ausbau des öffentlichen Personenverkehrs reden. Da hängen wir hinterher.

Wenn ich das Thema Siedlungs- und Verkehrsflächen zusammennehme, ist die Ökobilanz völlig eindeutig. Da ist die kompakte, dichtere Stadt erst einmal unter dem Aspekt Flächenversiegelung die erste Wahl. Dazu kommt die Frage der Energieversorgung, der Energiekonzepte. Natürlich kann ich in der dichten Stadt viel mehr erreichen.

Freivogel: Es gibt kein richtiges Bauen am falschen Standort! Das ist etwas, was lange Zeit in der Politik überhaupt nicht im Bewusstsein war. Ich kann ein Super-Einfamilienhaus bauen mit 0 Energie, mit Solar und allem Möglichen. Dann stehen zwei dicke Autos davor und die fahren jeden Tag in die Stadt oder sogar noch zum Biobauern, oder bringen die Kinder zur Kita, die 10 Kilometer entfernt ist. Ich glaube, da ist auf stadtplanerischer oder regionalplanerischer Ebene so viel Potenzial da, wo wir uns wirklich nicht mehr über die letzten drei% bei der EnEV Neubau unterhalten müssen.

Dr. Hain: In der Tat, wir haben dort viele Möglichkeiten, aber kaum freie Grundstücke. Deshalb sehen wir uns gezwungen, genau das zu machen, was Sie angesprochen haben, nämlich zu überlegen, wie wir in dem vorhandenen Bestand Außenanlagen so nutzen können, dass wir dort Ergänzungsbauten errichten.

Lietsch: Meine Damen und Herren, ich danke Ihnen für die interessanten Beiträge.



Link zur filmischen
Zusammenfassung

Unser Weg

Mit der Entscheidung, das Thema Nachhaltigkeit strategisch für unsere Unternehmensentwicklung zu verstehen, haben wir uns Anfang 2014 auf den Weg gemacht. Seitdem haben wir unsere zahlreichen Berührungspunkte mit den Themen der nachhaltigen Stadtentwicklung und des nachhaltigen Bauens und Betriebens von Wohnungsbauten in Schwerpunkte gebündelt, eine fokussierte Entwicklungsstrategie erarbeitet und mit der Umsetzung begonnen.

G4-18



Unser Leitbild: Vision – Mission – Wertesystem

Zu Beginn und übergeordnet, quasi als Dach unserer Aufbau- und Ablauforganisation, stand die interaktive Entwicklung unseres Leitbildes mit unseren Mitarbeitern. In dessen Mittelpunkt steht die Beziehung von Mensch und Raum, aus der die eigenen Ansprüche und Handlungsmaxime als Wohnungsunternehmen und als Projekt- und Stadtentwickler abgeleitet wurden. Unsere Vision ist, die Unternehmensgruppe als Nummer 1 rund um das Wohnen und Leben in der Mitte Deutschlands zu etablieren. Als Mission übernehmen wir die

Verantwortung für Menschen und Lebensräume, bieten unseren Mietern bezahlbaren Wohnraum für ihre individuelle Lebenssituation und sind persönlich für unsere Kunden da. Dabei fördern wir unsere Mitarbeiter in ihrer persönlichen und professionellen Entwicklung. Dafür stehen unsere Werte: Wir sind verantwortungsbewusst, kompetent aus Tradition, verlässlich und nachhaltig, wir sind respektvoll, offen, freundlich und partnerschaftlich; wir sind wert(e)steigernd, zukunfts- und zielorientiert und innovativ.

G4-17

Vom Leitbild zum operativen Prozess



Vom Leitbild zum operativen Prozess

Zur Umsetzung der im Leitbild niedergelegten Grundsätze haben wir zunächst eine Bestandsaufnahme durchgeführt, deren Ergebnisse wir in unserem ersten Nachhaltigkeitsbericht zusammengefasst haben. Darauf aufbauend haben wir einen intensiven Dialog mit unseren Anspruchsgruppen geführt und die für uns wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte identifiziert. Auf dieser Grundlage ist eine Nachhaltigkeitsstrategie als Teil der Unternehmensstrategie entwickelt und mit dem Aufsichtsrat abgestimmt worden. Zur operativen Umsetzung der Strategie wurde dann eine Struktur für ein Managementsystem entwickelt und implementiert, um die für uns wesentlichen Themen ergebnisorientiert, aktiv und unternehmensübergreifend zu fassen. Zur Operationalisierung der Nachhaltigkeitsstrategie in den einzelnen Themenbereichen haben wir zu zwölf Themen Grundsätze in Form von Richtlinien entwickelt. Die Richtlinien beinhalten eine Beschreibung des

G4-17

jeweiligen Themenkontextes, eine Ziel- und Zweckdefinition, Angaben zum Wirkungsbereich und den Verantwortlichkeiten, die Prinzipien und die dazugehörigen Performance-Indikatoren sowie Aussagen zur Überprüfung und zur Berichterstattung. Die Richtlinien wurden mit Unterstützung der jeweiligen Fachbereiche entwickelt, mit dem Betriebspartner abgestimmt und von der Geschäftsleitung verbindlich verabschiedet. Eine Ausnahme bildet eine dreizehnte Richtlinie, die Beschaffungsrichtlinie, die sich noch als Entwurf im internen Abstimmungsprozess befindet.

Es ist nun unsere Aufgabe, die in den Richtlinien niedergelegten Prinzipien für den täglichen Umgang mit dem jeweiligen Thema zu Handlungsanweisungen, Leitfäden, Geschäftsprozessen, abteilungsinternen Regelungen etc. weiter auszudefinieren. Eine schematische Abbildung des Aufbaus finden Sie links mit den abgedeckten Themen der Richtlinien.

Unsere wesentlichen Handlungsbereiche

Drei wesentliche Handlungsbereiche zur Weiterentwicklung unserer Unternehmensgruppe haben wir auf der Basis der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Wesentlichkeitsanalyse für uns identifiziert, an denen wir in den nächsten Jahren intensiv arbeiten werden: Erstens die energetische und soziale Quartiersentwicklung, zweitens die Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in den Bauprozess und -betrieb und drittens die verantwortungsvolle Beschaffung. Im Fokus steht dabei für uns die nachhaltige Quartiersentwicklung als langfristiger Bestandhalter und als Stadt- und Projektentwickler. Für jeden der drei Handlungsbereiche wurde ein Schwerpunktprojekt im Unternehmen aufgesetzt und in fachübergreifenden Arbeitsgruppen Konzepte zur Umsetzung der strategischen Ziele entwickelt.

Weiterhin wurden 2015 sogenannte Impulsprojekte mit einer niedrighschwelligigen Umsetzbarkeit initiiert, die mit dem Ziel einer direkten Effizienzsteigerung im Betrieb für die Mitarbeiter eine Initial- und Signalwirkung hatten. Die Impulsprojekte bearbeiteten die Themen „Klimaneutraler Energiebezug – Umstellung des Energiebezugs auf regenerative Energien für Geschäftshäuser und Allgemiestrom“, „Entwicklung eines integrierten Mobilitätskonzepts – für die Mobilitätsbedarfe der Unternehmensgruppe“, sowie „Optionen für die Bestände zur Förderung der nachhaltigen Mietermobilität und der verantwortliche Umgang mit Verbrauchsgütern – Beschaffung für die Geschäftsgebäude“. Der Stand der drei Schwerpunktprojekte und der Impulsprojekte wird in diesem Bericht dargestellt.



Foto: OH

Neue Stabsfunktion: Nachhaltigkeitsbeauftragter

Mit dem Aufbau des Managementsystems wurde die neue Stabsfunktion des Nachhaltigkeitsbeauftragten geschaffen, zu dem **Felix Lüter** berufen wurde. Er berichtet direkt an den leitenden Geschäftsführer Dr. Thomas Hain und berät die Geschäftsführung sowie Unternehmens- und Fachbereichsleitungen in Fachfragen und der Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie. Zudem koordiniert er die notwendigen Prozesse zur Erreichung der Ziele der Nachhaltigkeitsstrategie und zur Umsetzung der entwickelten Unternehmensrichtlinien zur Nachhaltigkeitsthematik.

G4-24

Unser Dialog mit unseren Anspruchsgruppen

Unsere Entscheidungen und Aktivitäten beeinflussen in unterschiedlicher Weise unsere Mieter und ihre Familien, die Kommunen, in denen wir Wohnbestände halten und als Kunden der Stadtentwicklung, unsere Mitarbeiter, unsere Kreditgeber und unsere Geschäftspartner und Lieferanten sowie die weitere Öffentlichkeit. Wir sind uns bewusst, dass unser unternehmerisches Handeln Auswirkungen auf die jeweiligen Anspruchsgruppen hat und stehen daher in einem ständigen Dialog mit ihnen.

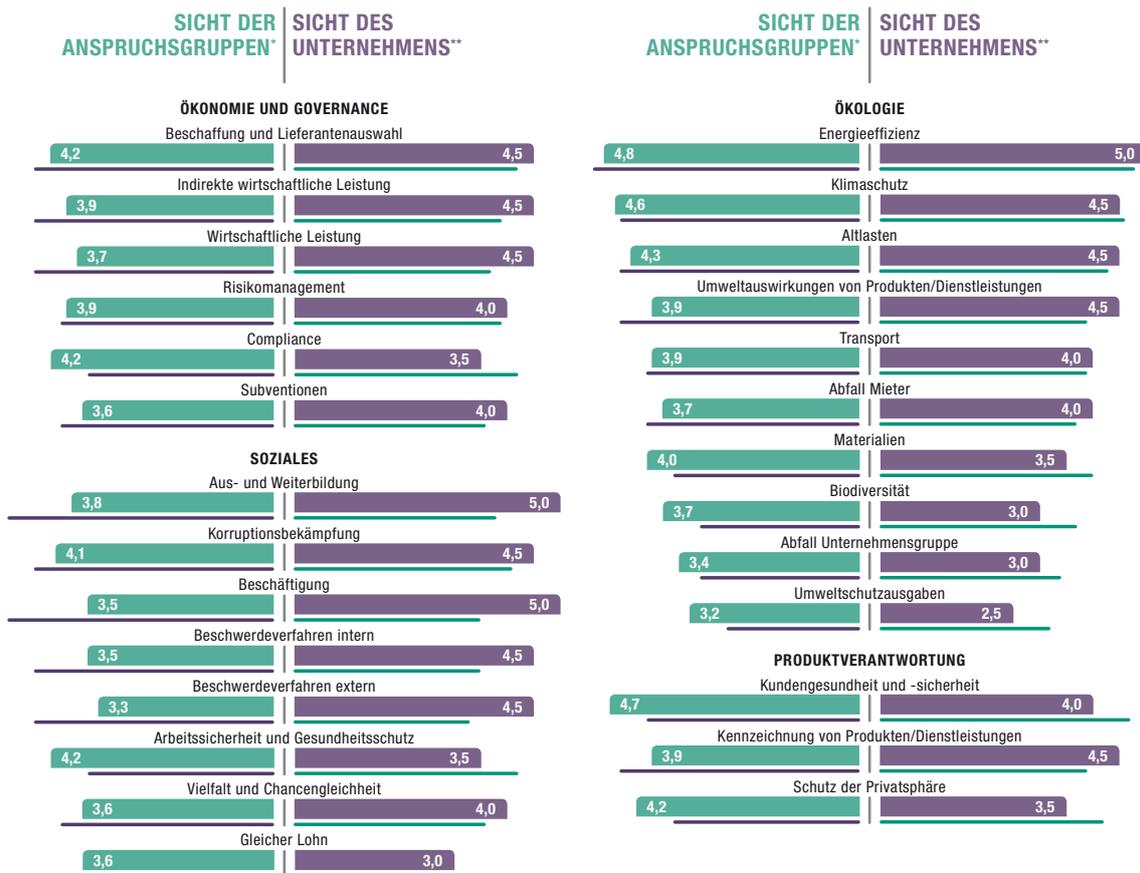
G4-25
G4-26

Zur Bestimmung der Wesentlichkeit der Nachhaltigkeitsaspekte haben wir die für uns relevanten Kernanspruchsgruppen aufgrund der Relevanz für unser Handeln definiert und diese in einem strukturierten

Verfahren einbezogen. Für die Eigentümer wurden deren Vertreter im Aufsichtsrat befragt und für die Gruppe der Mieter ein Quartiersbeirat und ein Jugendbeirat. Unsere Mitarbeiter wurden durch den eingebundenen Betriebsrat vertreten und die wesentlichen Kreditgeber und das Hessische Umweltministerium als zuständige Fachbehörde wurden gehört. Da wir derzeit unser Beschaffungswesen auch unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten neu strukturieren, haben wir uns entschlossen, die Gruppe der Geschäftspartner und Lieferanten erst in der kommenden Berichtsperiode bei der geplanten Aktualisierung mit einzubeziehen. Das Ergebnis der Wesentlichkeitsanalyse ist in der unten stehenden Abbildung zusammengefasst.

Einschätzung der Relevanz von Nachhaltigkeitsthemen für die Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

G4-19
G4-20
G4-21
G4-27



— Vergleichswerte (Gegenüberstellung)

* Durchschnittswert aller Anspruchsgruppen

** Wert aus Sicht der ersten und zweiten Führungsebene

Einschätzung auf einer Skala von 1 (niedrig) bis 5 (hoch)

Die Struktur unseres Nachhaltigkeitsmanagementsystems

G4-34
G4-17



G4-17 **Unser Nachhaltigkeitsmanagementsystem**

Integriert in die bestehenden und bewährten Unternehmensführungsstrukturen – bestehend aus dem übergeordneten Aufsichtsrat, der operativ verantwortlichen Geschäftsführung samt der 2. Führungsebene mit den Regionalcentern, dem Neubaubereich und den speziellen Beratungseinheiten – haben wir ein dezidiertes Nachhaltigkeitsmanagement entwickelt und implementiert. Das Managementsystem stellt mit einem koordinierenden Fachgremium und sogenannten Themenchampions die fachliche Entwicklung und stufengerechte sowie ergebnisorientierte Integration der als relevant erkannten, wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte in die verschiedenen betroffenen Unternehmensbereiche sicher. Eine schematische Darstellung der Aufbauorganisation ist auf dieser Seite abgebildet.

Ein funktionaler Zusammenhang des Nachhaltigkeitsmanagements besteht mit den Fachbereichen Kommunikation und Berichtswesen mit dem Management Informationssystem (MIS). Der enge fachliche Austausch findet insbesondere über die Schwerpunkt- und Impulsprojekte statt.

Berichtsstandard und Indikatoren

Wichtig und einer der Erfolgsfaktoren in diesem Prozess war, ein Referenzsystem zu gestalten. Wir haben

den Prozess so aufgebaut, dass die Unternehmensgruppe in Übereinstimmung mit dem Katalog der Global Reporting Initiative (GRI) G4 im Kern (Core) unter Berücksichtigung der sektorspezifischen Ergänzungen für die Bau- und Immobilienwirtschaft (Construction and Real Estate Supplement CRES) berichten kann. Grund für die Nutzung dieses Referenzsystems ist für uns, dass der GRI Katalog das derzeit umfassendste und systematischste Konvolut an Nachhaltigkeitsindikatoren bereitstellt und die Grundlage für die Entwicklung abgeleiteter Systeme wie den Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) ist, für den wir ebenfalls unsere Entsprechenserklärung abgegeben haben. Diese werden wir im Nachgang zur Veröffentlichung dieses Berichts entsprechend aktualisieren.

Da GRI G4 als globales System spezifisch wohnungswirtschaftliche Aspekte und Indikatoren nicht berücksichtigt, haben wir den GRI G4 Kanon um die durch Arbeitsgruppen des Gesamtverbandes der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) entwickelten Indikatoren vor allem zu wohnungswirtschaftlichen Themen erweitert und im Prozess aus dem Unternehmenskontext heraus um weitere Indikatoren ergänzt. Auf diesem Weg wurde ein Indikatorensatz erarbeitet, der das Unternehmen und das Geschäftsmodell reflektiert und nun zur Konzernsteuerung beiträgt.

Stand unserer Zielerreichung

Mit der Einführung unseres Nachhaltigkeitsmanagementsystems und unserem ersten Bericht nach dem internationalen Standard GRI G4 im letzten Jahr haben wir ein deutliches Zeichen gesetzt, dass wir das Thema Nachhaltigkeit sehr ernst nehmen. Mit dem Fokus auf die energetische und soziale Quartiersentwicklung, der Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in den Bauprozess und der verantwortlichen Beschaffung haben wir uns ein ambitioniertes Programm auferlegt und dieses konsequent umgesetzt. Uns ist aber auch bewusst, dass wir auf unserem eingeschlagenen Weg in Teilen eher noch am Anfang stehen.

G4-DMA

Unser aktueller Managementansatz ist im Nachhaltigkeitsbericht 2014 ausführlich dargestellt und jederzeit online verfügbar unter: www.naheimst.de/unternehmen/engagement/nachhaltigkeit/.

Die gesamte Unternehmensstrategie setzt sich aus der ökonomischen Strategie und der Nachhaltigkeitsstrategie mit ökologischem und sozialem Schwerpunkt zusammen. Die ökonomischen Aspekte der Nachhaltigkeit sind in die ökonomische Strategie mit eingeflossen, die in unserem Geschäftsbericht dargestellt ist und daher hier nicht mehr explizit erwähnt wird. Wir haben bewusst bei der Erarbeitung unserer Nachhaltigkeitsstrategie zunächst viele Ziele allgemein gehalten und noch keine messbaren Zielgrößen definiert. Doch dies wird sich ändern. Denn wir entwickeln unsere Ziele durch unsere Prozesse im Rahmen der praktischen Umsetzung sinnvoll, ambitioniert und messbar weiter. Wir erreichen die Messbarkeit der wesentlichen Aspekte über die Erfassung der einzelnen Indikatoren; es entstehen dokumentierte Zeitverläufe und zugleich haben wir ein Controlling für die Unternehmenssteuerung aufgebaut.

G4 CRE-DMA
Ökonomische
und indirekte
ökonomische
Leistung

1. Allgemeine Ziele

Den internen und externen Know-how-Transfer, die Nachhaltigkeitskommunikation, das Risikomanagement/ die Compliance und die verantwortliche Beschaffung betrachten wir als allgemeine und unternehmensübergreifende Bereiche.

1.1 Know-how-Transfer

Das Ziel, die effektive Nutzung von unternehmensinternem Fachwissen zu den Nachhaltigkeitsthemen und die interdisziplinäre Zusammenarbeit bei Grundsatzfragen und in der Projektarbeit weiterzuentwickeln, haben wir mit der Einrichtung der fachübergreifen-

den Arbeitsgruppen zu den drei Schwerpunktthemen erfolgreich vorangetrieben. Die Pilotprojekte der sozialen und energetischen Quartiersentwicklung, die Konzeptentwicklung für die Umstrukturierung unserer Beschaffung und unsere Studie zu Dämmstoffen belegen den Zusatznutzen. Die Initiierung und Teilnahme an der Entwicklung von Branchenstandards in für uns wesentlichen Bereichen der Nachhaltigkeit ist ein mittelfristiges Ziel. Ein erster Austausch auf der Ebene von Nachhaltigkeitsbeauftragten der Branche wird durch uns im Jahr 2016 angestoßen.

1.2 Nachhaltigkeitskommunikation

Die Erreichung der Meinungsführerschaft im Thema Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft ist unser langfristiges Ziel, für das wir mit dem Aufbau von Strukturen, Verantwortlichkeiten und mit den Schwerpunkt- und ersten Impulsprojekten die Grundlage gelegt haben. Die positiven Rückmeldungen zu unserem ersten Nachhaltigkeitsbericht, die Ergebnisse unserer Mieterbefragung und die Kundenzufriedenheit bei unseren Stadtentwicklungsprojekten belegen, dass unser positiver Beitrag zur nachhaltigen regionalen Entwicklung bei unseren Anspruchsgruppen wahrgenommen wird. Eine umfangreiche Befragung und Einbeziehung aller führungsverantwortlichen Mitarbeiter zu unseren Nachhaltigkeitsthemen erfolgte im Dezember 2015 bei einer ganztägigen Klausur zur Vorstellung unserer erarbeiteten Richtlinien. Als nächster Schritt sind im Rahmen des 4. Hessischen Tages der Nachhaltigkeit am 22. September 2016 alle Mitarbeiter eingeladen, sich umfassend über den Umsetzungsstand zu informieren. Die unterjährige Information der Mitarbeiter stellen wir über regelmäßige Artikel zu unseren Nachhaltigkeitsprojekten in der Mitarbeiterzeitung, einem eigenen Newsletter, unserem Intranet und über Mailings der Geschäftsführung sicher.

1.3 Risikomanagement und Compliance

Für die ganzheitliche Betrachtung und Steuerung unserer Risiken wurde das Risikomanagement im Berichtszeitraum konzeptionell erweitert und die wesentlichen Nachhaltigkeitsrisiken werden zukünftig in der Risikoinventur erfasst. Das im Berichtszeitraum eingeführte Compliance Management System ist ganzheitlich angelegt, umfasst alle uns betreffende Rechtsnormen, vertragliche Vereinbarungen und Selbstverpflichtungen.

1.4 Verantwortliche Beschaffung

Im Berichtszeitraum wurde eine umfassende Analyse als Grundlage für die Neustrukturierung unseres Beschaffungswesens erarbeitet. Die Impulsprojekte zum optimierten Einkauf im Bereich Konzernservices, der Umgang mit Verbrauchsgütern und zum klimaneutralen Bezug von Energie wurden auf den Weg gebracht (S. 46/47).

Die Modernisierung unserer Bestände setzen wir nach dem entwickelten Leitfaden für die energetische und soziale Quartiersentwicklung um. Die Entwicklung von Konzepten und Maßnahmen zur Berücksichtigung der Klimaschutzziele und Anpassungserfordernisse bei Wartung, Inspektion und Instandsetzung unserer Bestände ist Teil des Schwerpunktprojektes Nachhaltigkeit im Bauprozess.

Den Bezug von Strom für unsere Geschäftshäuser und den Allgemeinstrom für 73% des Wohnungsbestandes haben wir auf Strom aus erneuerbaren Quellen umgestellt und den Anteil von 4,5% in 2014 auf 54,1% zum 01.01.2016 gesteigert. Alle auslaufenden Verträge werden sukzessive umgestellt. Weiterhin werden wir zum 01.01.2016 die Gasversorgung für 18% unseres Bestandes auf CO₂-neutrale Gasversorgung umgestellt haben und prüfen weitere Optionen. Der Bestand an Photovoltaikanlagen wurde durch die Inbetriebnahme im EnergieHausPLUS in Frankfurt-Riedberg erweitert.

G4-EN27

2. Ökologische Ziele

G4-EC2

2.1 Klimawandel – Prävention und Adaption

Unsere direkten Treibhausgasemissionen (Scope 1) stiegen im Berichtszeitraum um 17% aufgrund einer weiteren Heizanlage und einer verstärkten Nachfrage. Unsere indirekten CO₂-Emissionen (Scope 2) konnten wir um 25% senken, die von uns beeinflussten CO₂-Emissionen um 3% (Scope 3).

2015 hat unser Unternehmensbereich Stadtentwicklung drei integrierte Klimaschutzkonzepte (Raunheim-Kelsterbach, Rüsselsheim, Flörsheim) und ein Klimaschutzteilkonzept für die kommunalen Liegenschaften von Raunheim-Kelsterbach nach der Kommunalrichtlinie der Nationalen Klimaschutzinitiative fertiggestellt. Dabei wurden in den Klimaschutzkonzepten CO₂-Einsparungen von 91-99% bis 2050 aufgezeigt und ein kurzfristiges Einsparpotenzial von 53% CO₂ für die kommunalen Liegenschaften. In sieben Kommunen wurden energetische Quartierskonzepte nach KfW 432 erarbeitet, beziehungsweise deren Umsetzung mit einem Management betreut.

In der Projektentwicklung wurde im Berichtszeitraum das EnergieHausPLUS am Riedberg mit 17 Wohneinheiten fertiggestellt, das ohne die überschüssige Energie einen rechnerischen Primärenergiebedarf von 12,2 KWh/m²a und inklusive der überschüssigen Energiegewinnung durch die Photovoltaikanlage einen Primärenergiegewinn von 23,4 KWh/m²a hat, das heißt einen negativen Energieverbrauch (S. 43). Die darüber hinaus fertiggestellten 56 Wohneinheiten haben einen Primärenergiebedarf von 40,5 KWh/m² (< KfW 70).

2.2 Materialien und Bauprodukte

Ein Konzept zur weiteren Ausgestaltung der verantwortlichen Auswahl von Materialien und Bauprodukten wurde 2015 in einem eigenen Schwerpunktprojekt begonnen (S. 46/47). Erste vorgezogene Maßnahme war die Fertigstellung einer unabhängigen Studie zu Dämmstoffen (S. 42).

2.3 Transport und Mobilität

Zur Erreichung der Ziele, den CO₂-Ausstoß bei Dienstfahrten und beim Reiseverkehr im Unternehmen zu senken und den Dienstreiseverkehr zu verringern, wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet (S. 48/49), das im Frühjahr 2016 fertiggestellt und in den folgenden Jahren umgesetzt wird.

2.4 Umweltauswirkungen von Produkten und Dienstleistungen

Eine weitergehende, strukturierte Ermittlung der wesentlichen Umweltauswirkungen unserer Produkte und Dienstleistungen über den derzeitigen Stand der Bearbeitung der Schwerpunkt- und Impulsprojekte hinaus wurde noch nicht begonnen, wird aber eines der Ergebnisse des mittelfristigen Fortschritts sein.

2.5 Energie

Die Energieverbräuche unserer Aktivitäten aus nicht-erneuerbaren und erneuerbaren Quellen sowie die Dritten zur Verfügung gestellte Energie werden erfasst. Des Weiteren haben wir ein Energie-Audit für unsere Geschäftshäuser durchgeführt.

Die laufenden Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben unserer Wohnungsbestände erfolgen unter Berücksichtigung der derzeitigen Anforderungen an die Energieeffizienz. So berechnen wir die erzielten Einsparungen und haben den rechnerischen Primärenergiebedarf aller unserer Liegenschaften erfasst. Noch in der Umsetzung befindet sich die strukturierte Verbrauchserfassung und -abrechnung der Wohnungsbestände durch die MET (S. 58).

Darüber hinaus sensibilisieren und motivieren wir unsere Mieter zum bewussten Energieverbrauch und unterstützen Kommunen in der energetischen Stadtsanierung mit Quartierskonzepten, die auch eine Energieberatung für die Bewohner vor Ort beinhalten.

Uns ist jedoch bewusst, dass die derzeitigen Anstrengungen mit bisherigen Mitteln nicht ausreichen, um das klimapolitische Energieeffizienzziel der Landes- und Bundesregierung eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050 zu erreichen. Hier sind wir, wie die ganze Branche, gefordert, neue Wege zu beschreiten.

2.6 Biodiversität

Als eines der ersten Unternehmen in Hessen sind wir eine Selbstverpflichtung zur Biologischen Vielfalt mit dem Land eingegangen (S. 82/83).

2.7 Altlasten und Gebäudeschadstoffe

Wir gehen proaktiv mit dem Thema Altlasten und Gebäudeschadstoffe um und stellen sicher, dass der Umgang damit verantwortungsvoll und sicher erfolgt (S. 79).

2.8 Lieferung von Heizwärme – Betrieb von Heizzentralen der MET

Der Betrieb der Heizzentralen der MET wurde im Berichtszeitraum nicht weiter optimiert, da derzeit keine turnusgemäßen Ersatzmaßnahmen anstehen.

3. Soziale Unternehmensziele

3.1 Aus- und Weiterbildung/ Personalentwicklung

Die zur notwendigen Kompetenzerhaltung und -entwicklung erforderlichen Strukturen werden derzeit geschaffen und die dafür notwendigen Ressourcen geplant und bereitgestellt. Der Aus- und Weiterbildungsbedarf und der Trainingsbedarf werden jährlich ermittelt und bei der Auswahl der Mitarbeiter für entsprechende Maßnahmen werden sowohl die Unternehmens- als auch die Mitarbeiterinteressen berücksichtigt. Doch darüber hinaus arbeiten wir daran,

dieses Verfahren weiter zu strukturieren und im Rahmen der jährlichen Mitarbeitergespräche zu verbessern (S. 66).

3.2 Beschäftigung und Mitarbeiterbindung – Beruf und Familie

Unser Ziel, die Bindung vorhandener Mitarbeiter an das Unternehmen zu stärken, haben wir insofern erreicht, als dass die Fluktuationsrate bei steigender Mitarbeiterzahl im Vergleich zum Vorjahr von 4,25% auf 3,5% gesunken ist. Das wurde auch dadurch erreicht, dass wir daran arbeiten, im Unternehmen eine familienfreundliche Kultur zu leben. Dies drückt sich auch in unseren Aktivitäten zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie aus, die auf den Seiten 68/69 dargestellt sind.

3.3 Beschwerdeverfahren

Eine neutrale Anlaufstelle für unsere Mieter als Beschwerdestelle wurde noch nicht eingerichtet. Beschwerden schriftlicher Art werden zwar archiviert, eine zahlenmäßige Auswertung ist aber derzeit nicht möglich. Nicht erfasst wird das mündliche Beschwerdekommunikation zum Beispiel über Anrufe.

3.4 Kundengesundheit und -sicherheit

Wir nehmen unsere Betreiberverantwortung sehr ernst und die damit zusammenhängenden Pflichten sorgfältig wahr. Alle Liegenschaften wurden im Laufe des Jahres regelmäßig hinsichtlich ihrer Betriebs- und Verkehrssicherheit begangen und es wurden keine offenen Fälle einer Gefährdung festgestellt (S. 90/91).

3.5 Vielfalt und Chancengleichheit

Im Berichtszeitraum wurden keine Vorfälle von Diskriminierung von Mietern bzw. Mitarbeitern festgestellt. Mit einer Gesamtbetriebsvereinbarung wurde eine Beschwerdestelle für die Belange der Mitarbeiter eingerichtet. Der Anteil weiblicher Führungskräfte der 2. Führungsebene beträgt 27,3% und der der 3. Führungsebene 37,2%. Dies entspricht den derzeitigen Zielgrößen von 27,3% bzw. 33%. Perspektivisches Ziel ist es, auch auf der 2. Führungsebene einen Frauenanteil von mindestens 33,3% zu erreichen. Die Themen der Chancengleichheit, Integration und Inklusion sind fester Bestandteil unserer Kommunalberatung (S. 75).

3.6 Arbeits- und Gesundheitsschutz

Die Themen der Sicherheit und Gesundheit sind fester Bestandteil unserer Unternehmenskultur und in die Abläufe des Unternehmens fest integriert.

G4-EN34

Ziele	Erreichung
1. Allgemeine Ziele	
1.1 Know-how-Transfer	
1.1.1 Internes Fachwissen weiterentwickeln	●●○○
1.1.2 Entwicklung von Branchenstandards	○○○○
1.2 Nachhaltigkeitskommunikation	
1.2.1 Meinungsführerschaft	●○○○
1.2.2 Unser Beitrag zur regionalen Entwicklung	●●○○
1.2.3 Einbindung der Anspruchsgruppen	●●○○
1.2.4 Unser erster Nachhaltigkeitsbericht nach GRI G4	●●●●
1.2.5 Mitarbeiterbefragung	●●○○
1.2.6 Initiierung von Impulsprojekten	●●●●
1.3 Risikomanagement und Compliance	
1.3.1 Weiterentwicklung unseres Risikomanagements	●●●●
1.3.2 Einbezug der wesentlichen Nachhaltigkeitsrisiken	●○○○
1.3.3 Aufbau eines Compliance Managementsystems	●●●●
1.4 Verantwortliche Beschaffung	
1.4.1 Beschaffung von Produkten und Dienstleistungen	●●○○
1.4.2 Bewertung unserer Lieferanten	●○○○
1.4.3 Lokale Beschaffung	●●○○
2. Ökologische Ziele	
2.1 Klimawandel – Prävention und Adaption	
2.1.1 Senkung unserer Treibhausgasemissionen	●●○○
2.1.2 Klimaschutz und Klimawandel – Beratung und Neubau	●●○○
2.1.3 Anpassungserfordernisse Immobilienbewirtschaftung	●○○○
2.1.4 Ausbau erneuerbarer Energien	●○○○
2.2 Materialien und Bauprodukte	
2.2.1 Verantwortliche Auswahl	●○○○
2.2.2 Belegte Nachhaltigkeitseigenschaften	●○○○
2.3 Transport und E-Mobilität	
2.3.1 Senkung des CO ₂ -Ausstoß und des Reiseverkehrs	●○○○
2.4 Umweltauswirkungen von Produkten und Dienstleistungen	
2.4.1 Ermittlung der wesentlichen Umweltauswirkungen	○○○○
2.5 Energie	
2.5.1 Energetische Verbesserung unseres Bestandes	●●○○

Ziele	Erreichung
2.5.2 Berücksichtigung zukünftiger Anforderungen	●●○○
2.5.3 Ausbau der Erzeugung erneuerbarer Energien	○○○○
2.6 Biodiversität	
2.6.1 Einbezug der Natur- und Artenschutzaspekte	●●○○
2.6.2 Verantwortliche (Bau-)Materialauswahl	●○○○
2.7 Altlasten und Gebäudeschadstoffe	
2.7.1 Verantwortlicher Umgang mit Schadstoffen	●●●●
2.7.2 Vorbeugung, Beseitigung von Schimmelpilzbefall	●●○○
2.8 Lieferung von Heizwärme – MET	
2.8.1 Steigerung der Energieeffizienz	○○○○
2.8.2 Reduzierung des CO ₂ -Ausstoßes	○○○○
2.8.3 Kraft-Wärme-Kopplung und regenerative Energie	○○○○
3. Soziale Unternehmensziele	
3.1 Aus- und Weiterbildung/ Personalentwicklung	
3.1.1 Kompetenzerhaltung und -entwicklung	●●○○
3.1.2 Aus-, Weiterbildungs- und Trainingsbedarf	●●○○
3.2 Beschäftigung und Mitarbeiterbindung – Beruf und Familie	
3.2.1 Stärkung der Bindung an das Unternehmen	●●●●
3.2.2 Familienbewusste Unternehmenskultur	●●●●
3.2.3 Weiterentwicklung als attraktiver Arbeitgeber	●●●●
3.3 Beschwerdeverfahren	
3.3.1 Neutrale Beschwerdestelle für unsere Mieter	○○○○
3.4 Kundengesundheit und -sicherheit	
3.4.1 Betreiberverantwortung	●●●●
3.4.2 Effiziente Wahrnehmung der Betreiberpflichten	●●●●
3.5 Vielfalt und Chancengleichheit	
3.5.1 Nichtdiskriminierung	●●●●
3.5.2 Gleichbehandlung und Chancengleichheit	●●●●
3.5.3 Erhöhung der Vielfalt	●●○○
3.5.4 Chancengleichheit, Integration und Inklusion in der Kommunalberatung	●●●●
3.6 Arbeits- und Gesundheitsschutz	
3.6.1 Integration von Sicherheit und Gesundheit in die Kultur	●●●●

Ziel nicht erfüllt ○○○○
 Konzeption zur Umsetzung ●○○○
 Umsetzung in Bearbeitung ●●○○
 Ziel teilweise erfüllt ●●○○
 Ziel erfüllt ●●●●



Foto: OH

Unsere Fokusthemen



VERANT WORTUNG LEBEN

Die wichtigen Themen
schon in Bearbeitung.

Abgeleitet aus der Wesentlichkeitsanalyse entwickeln wir die drei definierten Fokusthemen „Energetische und soziale Quartiersentwicklung“, „Verantwortliche Beschaffung“ und „Nachhaltigkeit im Bauprozess“ mit Priorität weiter.

Peter Klarmann, Thomas Jeckel, Karin Hendriks und Wolfgang Koberg aus der Arbeitsgruppe „Nachhaltigkeit im Bauprozess“ im monatlichen Jour fixe.



UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

G4-DMA

Energetische und soziale Quartiersentwicklung

Mit der energetischen Sanierung unserer größtenteils aus den 50er- und 60er-Jahren stammenden Quartiere stehen wir vor einer Herkulesaufgabe und der sehr komplexen Herausforderung, unsere sozialen, ökologischen und ökonomischen Zielsetzungen in den kommenden Jahren miteinander in Einklang zu bringen.

GdW QM2
GdW QM3

Unsere Herausforderung

Etwa 70% unseres Bestandes wurde in den Jahren 1950 bis 1969 errichtet, etwa 10% sind nach Einführung der 1. Wärmeschutzverordnung 1977 gebaut worden und nur 2% nach dem Standard der Energieeinsparverordnung 2002 und besser.

So wurden große Anstrengungen zur energetischen Modernisierung bereits in der Vergangenheit geleistet und seit 1990 wurde knapp die Hälfte des Bestandes dieser Altersklasse modernisiert. Aber etwas mehr als die Hälfte des betroffenen Bestandes muss noch angegangen werden. Dies jedoch in einem viel kürzeren Zeitraum und unter steigenden energetischen und qualitativen Anforderungen, um die Klimaschutzziele der Bundesrepublik und des Landes Hessens bis 2050 von unserer Seite zu erfüllen.

Allein mit einem „weiter wie bisher“, mit der Sanierung von Einzelgebäuden durch konsequente Dämmung und dem Einbau effizienter Heiztechnik, sind die Klimaschutzziele 2050 aber nicht erreichbar und wenn, dann ist dies nur mit erhöhten Investitionsmitteln zu erreichen, die sich jedoch nicht durch die entsprechenden Mietsteigerungen gegenfinanzieren lassen. Denn unsere Mieterklientel ist im Mittel älter, ärmer und bunter als der bundesdeutsche Durchschnitt. Ein Drittel unserer Mieter ist über 60 Jahre alt, sie kommen aus über 100 Nationen und in einem Drittel der Haushalte wohnen Kinder. Das bedeutet, dass Mieterhöhungen aufgrund von energetischen Sanierungen, die nicht durch niedrigere Betriebskosten kompensiert werden, für unsere Mieterklientel in der Regel nicht oder nur schwer verkraftbar sind.

Es geht darum, unser Budget zur Bestandsentwicklung so einzusetzen, dass es den größtmöglichen Nutzen entfalten kann – für die Umwelt, für die Mieter, die dort leben, und für uns als Unternehmen, das in den nächsten Jahren die Herausforderung der energetischen Modernisierung unseres Bestandes zu bewältigen hat.

Im Fokus steht daher für uns die nachhaltige Quartiersentwicklung, als langfristiger Bestandshalter und

als Stadt- und Projektentwickler: Es gilt die Balance zwischen der energetischen Optimierung und der sozialen Verantwortung, sprich bezahlbare Mieten, zu halten, denn unsere Aufgabe ist, Menschen bezahlbaren Wohnraum zu bieten, der zu ihrer individuellen Lebenssituation passt. Dafür gilt es, neue Ideen zu entwickeln – die Voraussetzung für zukünftigen Erfolg unter sich ändernden Marktanforderungen.



Foto: VW

Gaby Faust, Leiterin
des Regionalcenters
Offenbach

Ist es möglich?

Es ist möglich, dass sich die Beschwerden der Mieter während der Modernisierung massiv reduzieren, weil wir uns in einem Baustellencafé Zeit für Gespräche nehmen.

Es ist möglich, dass wir unseren Mietern nicht nur ein Dach über dem Kopf, sondern auch nachhaltigen Strom und Wärme aus dem Quartier liefern.

Es ist möglich, dass wir systematisch die Möglichkeit zur Bestandsergänzung mit barrierefreien Wohnungen im Quartier untersuchen und realisieren.

Es ist möglich, dass wir ergebnisoffen prüfen, ob Abriss oder Modernisierung die effektivere Lösung ist.

Es ist möglich, dass in unseren Siedlungen Früchte und Beeren für die Mieter statt Ziergehölze wachsen.

(In Anlehnung an das gleichnamige Rilke-Gedicht. Auszug aus einer Rede auf der Führungskräfte-Klausurtagung zur Nachhaltigkeit im Dezember 2015).

G4 CRE-DMA
Ökonomie

Unser Ansatz

Wir haben daher entsprechend unserer Nachhaltigkeitsstrategie die energetische und soziale Quartiersentwicklung als den wichtigsten Arbeitsschwerpunkt definiert und widmen uns diesem mit höchster Priorität. Mit der Maxime: Weg von einzelnen Modernisierungsmaßnahmen, hin zu umfassenden Konzepten für ganze Siedlungen.

Dafür steht uns ein breit gefächertes Know-how aus unserer langjährigen Erfahrung in der Immobilienbewirtschaftung, der Projektentwicklung und der Stadtentwicklung zur Verfügung. Wir haben dieses vielfältige Wissen in ressortübergreifenden Arbeitsgruppen gebündelt und mit unseren Mitarbeitern aus allen betroffenen Fachabteilungen im Berichtszeitraum einen fundierten Leitfaden für die energetische und soziale Quartiersentwicklung entwickelt. Darüber hinaus wurde unser Bestand nach Quartieren erfasst und priorisiert. Die ersten vier Pilotprojekte mit zusammen über 1.483 Wohnungen wurden 2015 erfolgreich auf den Weg gebracht und weitere sechs Quartiere mit 892 Wohnungen befinden sich in der Konzeptionsphase.

Kern ist für uns die ganzheitliche Betrachtung auf Quartiersebene mit dem Aufbau lokaler Versorgungsnetze, effizient gekoppelter Strom- und Wärmeerzeugung und die vermehrte Nutzung erneuerbarer Energien. Durch eine quartiersübergreifende energetische Modernisierung ergeben sich Synergieeffekte und wir erzielen einen ungleich größeren Effekt für die Verbesserung der Klimabilanz als bei einer Betrachtung von Einzelgebäuden.

Wir untersuchen daher strukturiert infrage kommende Quartierssanierungen im Hinblick auf ihr spezifisches Potenzial. Auch prüfen wir zu Beginn einer Modernisierungsmaßnahme, ob eine Erweiterung der Wohnfläche in Form eines ergänzenden Neubaus oder einer Gebäudeaufstockung sinnvoll ist und entwickeln ein Energiekonzept. Dafür prüfen wir die Voraussetzungen zur Nutzung von Photovoltaik bzw. Solarthermie, die Möglichkeiten einer Energieversorgung durch die Anbindung an Nah- oder Fernwärmenetze und den Einsatz intelligenter Technologie wie Kraft-Wärme-Kopplung.

Dazu gehört aber auch die vorausschauende Terminierung und Verzahnung von baulichen Maßnahmen für eine optimierte Beschaffung. Natürlich sind damit zu Beginn erst einmal höhere Planungskosten verbunden, die sich aber durch den quartiersübergreifenden Ansatz schnell amortisieren.

Heute steht für uns der ganzheitliche Ansatz im Vordergrund. Das heißt: Alle baulichen und anlagentechnischen Bestandteile werden bei einer energetischen Modernisierung auf einen energetisch optimierten Stand gebracht. Dazu gehört das Nachrüsten von Wärmedämmung, 3-fach-Verglasung und einer Heizung mit Brennwerttechnik als Mindeststandard. Zur Wahl des Dämmmaterials haben wir ein Gutachten erstellen lassen, das neben den wirtschaftlichen auch die lebenszyklusbezogenen, ökologischen Aspekte und die Berücksichtigung der aktuellen bautechnischen Anforderungen, wie zum Beispiel den Brandschutz betrachtet (S. 42).

Darüber hinaus muss die CO₂-arme Produktion von Strom und Wärme noch stärker in den Fokus rücken, denn die klimapolitischen Einsparziele der Bundesregierung im Bereich der Wohnungswirtschaft sind wirtschaftlich vernünftig und sozial verträglich nicht mit Dämmung um jeden Preis zu erreichen.

Auch in den kommenden Jahren werden wir erhebliche Anstrengungen unternehmen, um neuen Wohnraum zu schaffen sowie den Komfort und die energetische Bilanz des Bestandes zu verbessern. Bis 2019 werden wir mehr als eine Milliarde € investieren.

Foto: MS



V.l.n.r.: Marco Neureuther (Key Account Manager Wärme bei der Stadtwerke Langen GmbH), Dr. Simone Planisek (Projektleiterin Stadtentwicklung Hessen Süd der NH ProjektStadt), Sabine Mehlis (Servicecenterleiterin Regionalcenter Offenbach), Heike Gollnow (Stadt Langen Bauwesen, Stadt- und Umweltplanung).

Langen – bereichsübergreifende Zusammenarbeit nutzt allen

Ihrer Nachhaltigkeitsstrategie entsprechend widmet sich die Unternehmensgruppe verstärkt der energetischen und sozialen Quartiersentwicklung vor Ort. Federführend arbeiten Experten zum Beispiel in Langen an der Modernisierung eines ganzen Viertels. Eine ressortübergreifende Arbeitsgruppe, die das Fachwissen aus verschiedenen Abteilungen bündelt, liefert passgenaue Lösungen.

Green Deal – Alle ziehen an einem Strang

Damit die Energiewende vor Ort gelingt, ziehen die Wohnungsbewirtschaftung des Regionalcenters Offenbach, die für das Sanierungsmanagement zuständige Tochter NH ProjektStadt, die Stadt Langen, die Stadtwerke Langen, der Caritasverband Offenbach und die Mieter für die Zukunftsfähigkeit des Quartiers an einem Strang.

Das Ergebnis ihrer Arbeit stellt ein ganzheitliches Konzept für das Projektgebiet Südliche Ringstraße, Wilhelmstraße und Am Belzborn dar, das unter dem programmatischen Namen „Green Deal“ bereits seit 2014 sukzessive umgesetzt wird. Es berücksichtigt soziale, ökonomische und ökologische Aspekte und bringt sie mit einer individuell auf das Quartier abgestimmten Entwicklungsperspektive in Einklang.

Das gemeinsame Ziel besteht darin, den Energiebedarf in dem Viertel mit seinen 352 Wohnungen in

den kommenden Jahren durch Modernisierung, effizientere Anlagen und ein bewusstes Verbraucherverhalten der Bewohner mindestens zu halbieren. In einem Großteil der Häuser in Langen schreitet die energetische Sanierung auf Quartiersebene zügig voran. Aktuell liegt der Verbrauch für Wärme bei rund vier Millionen KWh im Jahr, bis 2023 soll er auf zwei Millionen sinken. Die Stadtwerke garantieren die Versorgungssicherheit über einen Zeitraum von 23 Jahren.

Bürgermeister Frieder Gebhardt begrüßt die langfristige Zusammenarbeit zwischen den Stadtwerken und der Wohnungsgesellschaft. Die Kooperation sei „ein genau passender Baustein für die Klimaziele der Stadt, wie sie auch in unserem 2011 beschlossenen Klimaschutzkonzept verankert sind“. In dem Papier liegt der Schwerpunkt darauf, den Verbrauch von Energie in großen Wohnanlagen deutlich zu verringern.



„Am Belzborn“ in Langen.

Foto: MS

Fördermittel aus dem Programm zur energetischen Stadtsanierung.

Ein Großteil der Häuser soll in Zukunft den Gebäudeenergiestandard KfW-Effizienzhaus 85 erfüllen – also Neubauniveau (100%) minus 15%. Der Bund unterstützt das Vorhaben mit Fördermitteln aus dem Programm zur energetischen Stadtsanierung. Dächer und Fassaden werden gedämmt, die Fenster ausgetauscht und die alten Heizkessel ausgebaut. Die Häuser im Quartier Südliche Ringstraße/Am Belborn

sind in den 60er-Jahren errichtet worden. Die gesamte beheizte Wohnfläche beträgt fast 23.000 m². Bereits umgesetzt hat die Nassauische Heimstätte die Vollmodernisierung „Am Belborn 7-9“ (2014) und „Am Belborn 3-5“ (2015). Dort hat das Unternehmen in insgesamt 48 Wohneinheiten rund drei Millionen € investiert. Bis zum Jahr 2023 wird die Unternehmensgruppe weitere 20 Millionen € in die Sanierung des Quartiers investieren.

Wärme kommt zukünftig aus der Nachbarschaft

Die Heizzentrale der Stadtwerke an der Darmstädter Straße – Baubeginn war im Juni 2015 – wird später über zum Teil noch zu verlegende Rohre 30% der erzeugten Wärme an die Liegenschaften der Nassauischen Heimstätte abgeben. Außerdem wird die Anlage das Neubaugebiet Belborn, die geplanten Erweiterungsbauten der Feuerwehr und den künftigen Betriebshof der Kommunalen Betriebe versorgen. Herzstück ist ein Blockheizkraftwerk mit einem Erdgasmotor, der sowohl Wärme als auch über einen Generator Strom erzeugt. Dieser wird ins Netz der Stadtwerke eingespeist. Die dadurch erzielten Einnahmen verringern den Wärmepreis. Durch die ortsnahe Verwendung der Abwärme wird die eingesetzte Energie optimal genutzt. Die Stadtwerke haben schon frühzeitig auf die Kraft-Wärme-Kopplung gesetzt und betreiben mehrere Blockheizkraftwerke.

In Städten wie Langen, in denen keine Windräder aufgestellt werden könnten und auch die Bedingungen für die Photovoltaik nicht optimal sind, hat die Energieeinsparung vorrangige Priorität. Die Sanierung der Wohngebäude der Nassauischen Heimstätte und der Anschluss der Häuser an die Wärmezentrale Feuerwehr und das Fernwärmenetz sind ein gutes Beispiel für eine erfolgreiche und vernünftige Energiewende vor Ort.

Foto: RS



Kooperation im Sinne der Energiewende: V. l. n. r. Manfred Pusdrowski (Direktor Stadtwerke Langen), Dr. Constantin Westphal (Geschäftsführer Nassauische Heimstätte), Frieder Gebhardt (Bürgermeister Langen), Monika Fontaine-Kretschmer (NH ProjektStadt) und Bernd Bleines (Direktor Caritas Offenbach).

Foto: MS



Geschulte Energieberater von Carijob, einer Tochter des Caritasverbandes Offenbach, beraten die Bewohner in Langen.

Anwohner sind mitentscheidend

Nicht zuletzt sind alle Anwohner aufgefordert, den Prozess aktiv mitzugestalten. Um die Hausbewohner zum Energiesparen anzuregen, kooperiert die Nassauische Heimstätte mit Carijob, einer Tochter des Caritasverbandes Offenbach. Geschulte Energieberater bieten den Mietern kostenlose Stromspar-Checks zu Hause an.

Von Klimaschutz bis Urban Gardening

Mit einem Bündel an Maßnahmen forciert die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt die soziale und energetische Quartiersentwicklung in Frankfurt-Niederrad.

Ganzheitliche Betrachtung eines sensiblen Gefüges

Die Weiterentwicklung eines Wohnquartiers ist eine planerische und finanzielle Herausforderung ebenso wie eine soziale Aufgabe. In der Adolf-Miersch-Siedlung in Frankfurt-Niederrad greift ein ganzheitliches Konzept, um das Quartier auch in Zukunft attraktiv zu halten. Neben der energetischen Modernisierung und der energieeffizienten Ergänzung durch Neubau bringt die Nassauische Heimstätte mit ihrer „Essbaren Siedlung“ den Urban-Gardening-Gedanken ins Wohnviertel. Carsharing und Hilfen für ältere Mieter vor Ort runden das Gesamtbild ab. Als „Mustersiedlung für den Klimaschutz und für das Wohlergehen der Mieter“ bezeichnete Landesministerin Priska Hinz bei einem Besuch in Frankfurt-Niederrad das Quartier.

„Eine Mustersiedlung für den Klimaschutz und das Wohlergehen der Mieter.“

Priska Hinz, Hessische Umweltministerin

Foto: TR



V.l.n.r.: Michael Mayer-Marczona (Leiter des Freiflächenmanagements), Priska Hinz (Hessische Umweltministerin), Ulrich Rein (Architekt) und Sandra Gesper (Leiterin des zuständigen Servicecenters).

Modernisierung und Nachverdichtung

Mitten im Quartier an der Melibocusstraße entstehen in zwei Neubauten 25 Wohnungen im besonders energiesparenden Passivhausstandard, die alle öffentlich gefördert sind. Die Nassauische Heimstätte investiert rund 4,5 Millionen €. Diese neuen günstigen Wohnungen, die am Westgiebel der Wohnhäuser Melibocusstraße 62 und 70 wachsen, fügen sich im Rahmen einer städtebaulichen Bestandsergänzung in ein umfangreiches Entwicklungskonzept für das Wohnviertel in Niederrad ein.

Hier wird nicht nur energieeffizient neu gebaut, sondern auch der Bestand energetisch modernisiert. Eine Besonderheit stellt dabei die Pelletheizung dar, die Alt- und Neubau versorgt und trotzdem beim Neubau Passivhausstandard ermöglicht. Bereits seit geraumer Zeit investiert die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt kontinuierlich in die Adolf-Miersch-Siedlung mit ihren zahlreichen Gebäuden: Für den Zeitraum 2012 bis 2017 sind insgesamt 10 Millionen € für Maßnahmen wie Wärmedämmung und Vollmodernisierung vorgesehen.

Aktuell werden 180 Mietwohnungen in vier Bestandsriegeln vollmodernisiert. Alle Gebäude erhalten im Zuge der Maßnahmen neue Bäder und Balkone. Für eine verbesserte Umweltbilanz sorgen gedämmte Fassaden, eine moderne energieeffiziente Heizung und neue Fenster. Mit der energetischen Sanierung werden der Verbrauch fossiler Energieträger wie Erdöl, Erdgas, Kohle und der klimaschädliche CO₂-Ausstoß deutlich eingeschränkt. Dies hilft auch dem übergeordneten nationalen Klimaziel, die CO₂-Emissionen bis 2020 um 40 % gegenüber 1990 zu senken.

Mietercafé während der Bauphase

Derartige bauliche Eingriffe verlangen den Mietern einiges ab. Um die Belästigungen ein wenig abzumildern, hat das Servicecenter unter der Leitung von Sandra Gesper einen Mietertreff in einem Container eingerichtet. Bei Kaffee und Kuchen treffen sich die Mieter gemütlich mit ihren Nachbarn.



Foto: TR

Eine essbare Siedlung und viele Gewinner

In der Adolf-Miersch-Siedlung werden die Grünflächen gemeinsam mit den Mietern mit essbaren Sträuchern, Kräutern und Obstbäumen bepflanzt. Säen, wässern, Unkraut jäten, ernten – gemeinsam und über alle Alters- und Kulturgrenzen hinweg.

Das Projekt „Essbare Siedlung“ vereint ökologische und soziale Entwicklungsziele. Neben der gemeinsamen Tätigkeit werden so auch niederschwellige Aspekte gesunder Ernährung und der Umweltbildung adressiert.

Das Trendthema „Urban Gardening“ ist ein weltweites Phänomen, bei dem zum Beispiel Hochhausbewohner Gemüse auf dem Dach anbauen oder Gemeinschaftsgärten in Siedlungen entstehen.

Weitere Bestandteile des Freiflächenkonzeptes sind auch mehrere Bienenweideinseln, die einen wichtigen Beitrag zur Biodiversität vor Ort leisten.

Mieter der Adolf-Miersch-Siedlung gestalten ihr Wohnumfeld aktiv mit.

Günstiges Carsharing

Einen ökologischen Aspekt hat auch eine weitere Neuerung in der Siedlung. Die Nassauische Heimstätte stellt dem Carsharing-Anbieter stadtmobil.de zwei Parkplätze an der Melibocusstraße zur Verfügung. Im Gegenzug genießen die Mieter der Nassauischen Heimstätte Sonderkonditionen beim Carsharing. Dazu zählt unter anderem der Verzicht auf die übliche Aktivierungsgebühr von 30 €.



Foto: TR

Eine der ersten Carsharing-Stationen im Rahmen der Kooperation von Nassauische Heimstätte/Wohnstadt und stadtmobil.de in Frankfurt-Preungesheim.

Energetische Sanierung und Integriertes Handlungskonzept

Mit den Vorhaben „An der Niederhölle“ in Kelsterbach führt die Unternehmensgruppe nicht nur hausintern Fachwissen zusammen. Sie verbindet auch eine soziale mit einer energetischen Quartiersentwicklung und folgt einem neuen Handlungskonzept: Weg von einzelnen Maßnahmen, hin zu ganzheitlichen Konzepten für komplette Siedlungen!



Foto: TR

Eine der aktuellen Quartiersentwicklungen der Unternehmensgruppe: die aus den 50er- und 60er-Jahren stammenden Häuserblocks der Siedlung in Kelsterbach.

Kelsterbach – Ein lebenswertes Quartier gestalten

„Mit der Stadt und für die Stadt Kelsterbach wollen wir ein beispielgebendes ‚Quartier der Zukunft‘ entwickeln, in dem alle Bewohner ihre Heimat finden“, so Thomas Türkis, Leiter des Servicecenters 2 in Wiesbaden.

Die Unternehmensgruppe saniert als Bestandshalter das Quartier umfangreich. Die NH Projekt-Stadt übernimmt das Quartiersmanagement. Das neue Konzept zielt darauf, die Wohn- und Lebensqualität in diesem Quartier zu verbessern.

Integriertes Handlungskonzept

Nach einem europäischen Vergabeverfahren wurde im Sommer 2015 die NH ProjektStadt mit der Erarbeitung eines Integrierten Handlungskonzeptes (IHK) beauftragt. Wesentliches Instrument ist hierbei die Bürgerbeteiligung.

Neben Verkehr und Mobilität, Bevölkerungsentwicklung, sozialer Infrastruktur und lokaler Wirtschaft stehen Umwelt und Energie im Fokus des IHK.

„Um das Gebiet attraktiv zu entwickeln und parallel das soziale Miteinander zu stärken, ist entscheidend, dass wir die Menschen vor Ort aktiv mit einbinden. Nur so lassen sich Projekte und Maßnahmen koordinieren und erfolgreich auf den Weg bringen“, resümiert Miriam Kubat, Projektleiterin NH ProjektStadt.

Energetische Sanierung

Die Unternehmensgruppe hat bereits 2015 mit der Modernisierung und energetischen Sanierung der Wohnungsbestände am Standort „An der Niederhölle/Rüsselsheimer Straße“ begonnen. Die Häuser werden vollsaniert und erhalten eine energiesparende Wärmedämmung. Bis 2020 soll die Quartiersentwicklung abgeschlossen sein. Rund 16 Millionen € sind für die Modernisierung und Instandhaltung der acht Gebäudekörper mit insgesamt 208 Wohnungen eingeplant.

„Die Arbeiten in Kelsterbach gestalten sich besonders aufwendig, weil es nicht nur um die Modernisierung und Dämmung der aus den 50er- und 60er-Jahren stammenden Blockbebauung geht“, erklärt Thomas Türkis. „Wir statten die gesamte Liegenschaft auch mit einem Nahwärmenetz und neuer Heiztechnik aus.“ Sobald die Infrastruktur steht, wird der Energieversorger Süwag über ein lokales Heizhaus mit einem Blockheizkraftwerk Wärme und Strom erzeugen und über das Leitungsnetz die Gebäude entsprechend versorgen. Der Strom soll den Mietern im Quartier zu einem besonders günstigen Tarif angeboten werden.

Bei den Beständen im Quartier handelt es sich unter anderem um Wohnungen mit Belegungsrechten der Stadt Kelsterbach.

Entsprechend preissensibel gestaltet sich die energetische Sanierung des Quartiers. Türkis: „Es ist unser Anliegen, auch weiterhin bezahlbaren Wohnraum an diesem Standort anbieten zu können und dennoch ein Quartier mit hohem Energieeffizienzstandard zu entwickeln.“



Foto: MS

Waldstraße – Geförderter Wohnraum in allen Größen

In Kooperation mit der Stadt baut die Nassauische Heimstätte dort fünf Wohnblocks mit 80 Mietwohnungen – darunter 44 geförderte und 36 freifinanzierte Wohnungen. Alte Wohnhäuser werden durch zeitgemäße Neubauten ersetzt. Den späteren Mietern steht nach Abschluss der Arbeiten eine Wohnfläche von insgesamt 5.900 m² zur Verfügung mit Wohnungsgrößen von 50 bis hin zu komfortablen 94 m². Zudem werden die neuen Gebäude die Energiesparverordnung von 2009 um bis zu 20% unterschreiten.

In allen Größen gibt es geförderten Wohnraum. An der südlichen Waldstraße sind die nicht mehr sanierungsfähigen alten Wohnblöcke aus den 50er-Jahren entkernt, abgetragen und entsorgt worden, um Platz für Neubauten mit modernstem Standard

zu schaffen. Allen bisherigen Mietern waren alternative Wohnungen angeboten worden. Zum größten Teil haben die Mieter eine andere Wohnung bei der Nassauischen Heimstätte bezogen oder aber von der Stadt Kelsterbach eine geförderte Wohnung bereitgestellt bekommen. Einige Mieter haben zudem eine vorläufige Ersatzwohnung erhalten, um gegebenenfalls später wieder in der Waldstraße einziehen zu können.

Auch in den kommenden Jahren, so prognostizieren Experten, wird der Bedarf an Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten überproportional wachsen – insbesondere in Ballungszentren. Für verantwortungsbewusste Wohnungsunternehmen mit sozialem Auftrag ist es daher eine zentrale Aufgabe, adäquaten Wohn- und Lebensraum zu schaffen.



Foto: WV

Thomas Türkis und Miriam Kubat

sorgen für ein geschäftsfeldübergreifendes Gelingen seitens der Immobilienbewirtschaftung und der Stadtentwicklung im Kelsterbacher Quartier.



Foto: WV

Fulda Ziehers-Nord: den Stromfressern auf der Spur

Klimaschutz einmal anders. Die NH ProjektStadt und das Sozialmanagement der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt hatten am 25. September 2015 kleine Detektive eingeladen, um die schlimmsten Stromfresser im Haushalt aufzuspüren. Mehr als 60 Kinder folgten der Einladung und forschten im Entdeckerzelt mit Rätselkarten, einer speziellen Decoder-Lupe und Detektivausweisen nach Quellen der Ressourcenverschwendung.

Spielerisch nach Verschwendung von Ressourcen fahnden

Möglichst realistisch waren dort im Zelt Räume wie Kinderzimmer, Schlafzimmer und Wohnzimmer nachgestellt. Die Orte also, an denen Strom häufig übermäßig verbraucht wird; etwa beim Stand-by-Modus für Fernseher oder PC oder durch laufende Geräte und eingeschaltete Lampen, wenn niemand im Zimmer ist. Auf einer Rätselkarte trugen die kleinen Detektive die von ihnen entdeckten Stromfresser ein. Auf der Außenwand des Erlebniszeltes konnten sie mit der Speziallupe die richtigen Lösungen über das Lesen von dort angebrachten Codes ausfindig machen.

Foto: KaSo



Vorne Laura Brähler und Finn Günder; hinten v.l.n.r. Ulrich Türk, Matthias Umbach, Jennifer Linke, Ingolf Linke und Karolin Stirn.

Kostenlose Beratung für die Eltern

Idealerweise sollten die Jüngsten mit ihren neu erworbenen Erkenntnissen auf die ganze Familie einwirken. Aber auch die Erwachsenen waren zur Stromfresserjagd herzlich mit eingeladen. Für die erfolgreichsten jungen und älteren Detektive gab es attraktive Preise – vom Puzzle bis zum Plüschlöwen. Parallel dazu hatte die Wohnstadt in Fulda aber auch

einen Informations- und Beratungsservice für die Eltern und auch die Großeltern parat. Die Verbraucherzentrale Hessen informierte diese kostenlos zum Thema „Energiesparen im Haushalt“. Kurz vor Beginn der Heizperiode nahmen viele Besucher diese Gelegenheit gerne wahr.

„Unser Ziel ist es, mit dieser Aktion den Kindern spielerisch die Zusammenhänge von Nutzungsverhalten und Energieverbrauch zu vermitteln.“

Jennifer Linke, Sozialmanagement Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

Stoßlüften ist besser als Dauerlüften

Vielfältig sind auch die Möglichkeiten, in der Küche kleine und große Energiefresser zu entdecken, erfuhren die Kinder. So etwa, wenn die Kühlschranktür nicht richtig schließt, leere Packungen einfach weitergekühlt werden oder das Tiefkühlfach vereist ist und nicht abgetaut wird. Und auch über das Fenster ist Energieverbrauch zu steuern. „Heizung aus, wenn das Fenster offen ist“, lautete die Devise. Und: „Stoßlüften ist besser als Dauerlüften“.

Dass Energiesparen sehr nützlich für sie ist, sahen die Kinder schnell ein. Die Eltern haben dann mehr Geld übrig für Freizeitaktivitäten, Spielzeug und Süßigkeiten. Und später, wenn sie groß geworden sind, ist dann die Luft sauberer und alles nicht etwa stickig und heiß. Vom Thema Klimawandel haben die meisten Kinder schon etwas gehört.



Aktion im Rahmen des Sanierungsmanagements

Diese „Stromfresserjagd“ fand im Rahmen des Ende 2014 gestarteten Sanierungsmanagements in Fulda Ziehers-Nord statt. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt kooperiert dabei mit der Stadt Fulda und dem Versorger RhönEnergie. Mehr als 2.000 Menschen leben im Stadtteil in rund 900 Haushalten. Für einen Zeitraum von drei Jahren steht dort den Haus- und Wohnungseigentümern und den Mietern eine Gruppe erfahrener Fachleute für alle Fragen der Energieeinsparung am Gebäude oder im Haushalt und rund um das Thema Haussanierung zur Verfügung. Parallel dazu arbeitet das Sanierungsmanagement der NH ProjektStadt daran, gemeinsam mit den Partnern Maßnahmen des Quartierskonzeptes umzusetzen. Im Mittelpunkt stehen dabei die weitere Sanierung von öffentlichen Gebäuden, Wege zur klimagerechten Mobilität im Quartier sowie eben Maßnahmen zur Förderung eines klimabewussten und energieeffizienten Verbrauchsverhaltens.

Die Wohnstadt ist nicht zuletzt selbst Eigentümerin im Sanierungsgebiet mit einem Bestand von rund 300 Wohnungen. Bereits seit 2009 wertet sie die Bestände baulich und energetisch auf und stärkt parallel dazu kontinuierlich auch das soziale Engagement in Kooperation mit den Trägern vor Ort. Zwischen 2009 und 2014 hat die Wohnstadt rund 3,8 Millionen € in die energetische Modernisierung von 90 Wohnungen investiert. Im Zeitraum 2015 bis 2018 sind sogar 5,6 Millionen € veranschlagt, berichtet der für das Servicecenter Fulda zuständige Leiter Matthias Umbach.

Ronja (12 Jahre) auf Spurensuche.

Foto: KaSo

Nachhaltigkeit im Bauprozess und Betrieb

Integrierte Planung unter Berücksichtigung des Lebenszyklus, die Steigerung der Ressourceneffizienz, die Reduzierung der Umweltbelastung, die Berücksichtigung des demografischen Wandels und die Förderung der Wohngesundheits: All das und mehr muss unter Kostengesichtspunkten beim Bauen für die Zukunft bedacht werden. Die Umsetzung dieser Anforderungen verlangt verantwortliches Handeln und zudem ein langfristiges und ganzheitliches Denken.

Nachhaltiges Planen, Bauen und Betreiben – ein Schlüsselthema

Eine der Herausforderungen für uns ist die Bestands-sanierung. Bisher wurde rund die Hälfte unseres Bestandes, der vor 1990 gebaut wurde, teil- bzw. vollmodernisiert. Die verbleibende Hälfte kosteneffizient, ressourcenschonend, umweltverträglich, sicher und unter Berücksichtigung der Sozialstandards und der Anforderungen an den Wohnkomfort zu gestalten, ist unsere Aufgabe.

Eine weitere Herausforderung ist der Neubau von bezahlbarem und qualitativem Wohnraum in Ballungsgebieten mit Blick auf die Verschärfung der baulichen Anforderungen hin zu einem nahezu energie-neutralen Neubau im Jahr 2021. Hinzu kommt die Verfügbarkeit von Grundstücken, qualifizierten Mitarbeitern und Kapazitäten bei ausführenden Unternehmen und potenziell steigende Baukosten.

Das Thema ist daher ein Schlüsselthema für uns und eng mit den beiden anderen Schwerpunktprojekten verzahnt. Ein Quartier lässt sich nur nachhaltig entwickeln, wenn die dafür notwendigen Bauprozesse bzw. der laufende Betrieb nachhaltig ausgestaltet sind. Gleiches gilt für die verantwortliche Beschaffung, denn beschafft werden kann nur das verantwortlich, das entsprechend bestellt und gebraucht wird.

Um unsere Bauprozesse und den Betrieb nachhaltig auszugestalten, haben wir im vierten Quartal 2015 das Schwerpunktprojekt Nachhaltigkeit im Bauprozess und Betrieb mit der Einsetzung einer Arbeitsgruppe begonnen.

SWOT-Analyse

Zunächst haben wir die Anforderungen der Anspruchsgruppen an das Nachhaltige Bauen ermittelt und eine Stärken-Schwächen-Risiken-Chancen (SWOT) Analyse für die drei Bereiche Bestand, Neubau und Quartiersentwicklung durchgeführt.

Unsere Stärken sind unter anderem unsere langjährige Erfahrung auch in „Leuchtturmprojekten“, viele Kompetenzen im eigenen Haus und eine hohe bauliche Qualität hinsichtlich Dauerhaftigkeit und Planungskonzepten. Als Schwächen wurden unter anderem fehlende Erfahrung in der Lebenszyklus- und Ökobilanzierung und weiterer Optimierungsbedarf in Hinsicht auf die Standardisierung, die interne Vernetzung der vorhandenen Kompetenzen, die Prozesse und Strukturen identifiziert.

Die Chancen liegen unter anderem in der Steigerung der Effizienz durch Standardisierung, in der Sicherung unserer hohen Qualitätsstandards, der Optimierung der Geschäftsabläufe, in Synergien zwischen den Geschäftsfeldern und der Stärkung der Marktstellung durch die Positionierung als Themenführer. Als Risiken wurden unter anderem Kostensteigerungen, demografischer Wandel, sich verschärfende Regulierungen, Marktfähigkeit, Ressourcenverfügbarkeit, Personalkapazitäten, mangelnde interne Vernetzung und die Nichteinhaltung von Standards identifiziert.

Aufbauend auf diesen Erkenntnissen wurden erste kurz-, mittel- und langfristige Ziele abgeleitet und ein Konzept zur Vorgehensweise mit drei Handlungsbereichen erarbeitet: Technisches Qualitätsmanagement, Technische Datenbanken und Organisatorisches Qualitätsmanagement.

Handlungsbereiche

Technisches Qualitätsmanagement

Technische Datenbanken

Organisatorisches Qualitätsmanagement



G4-12
G4 CRE-DMA
Material

Nächste Schritte

Unsere Bestände sind Quartiere mit vergleichsweise überschaubaren Typologien. Ein Faktor für eine Steigerung der Ressourceneffizienz ist die Standardisierung von Abläufen und Inhalten. Daher wurde als erster Schritt der Umsetzung die Novellierung unserer Standardbaubeschreibung unter Berücksichtigung der relevanten Nachhaltigkeitsaspekte als erstes Teilprojekt im Handlungsbereich Technisches Qualitätsmanagement beschlossen. Dafür erarbeiten wir 2016 die Grundlagen und gleichen die Vorgehensweisen im Neubau mit denen der Sanierung bzw. Modernisierung ab.

Die daraus gewonnenen Erkenntnisse dienen dann als Basis für die Weiterentwicklung unserer Planungs- und Baustandards sowie Produktstandards, denn ein weiteres Thema ist die Auswahl von Materialien und Bauprodukten.

Wir investierten im Jahr 2015 rund 250 Millionen € in den Bestand und in den Neubau. Ein erheblicher Anteil davon betrifft die Beschaffung von Materialien und Bauprodukten. Deren Herstellung erfolgt heute oftmals global oder im Zusammenhang mit Lieferketten, bei denen nicht immer garantiert werden kann, dass Umwelt- und Sozialkriterien eingehalten werden.

Es ist deshalb unsere Verantwortung, Regelungen und Anforderungen auf der Basis fundierter Erkenntnisse zu definieren. Ein Prozess, den wir mit der Dämmstoffstudie begonnen haben und im Rahmen des Schwerpunktprojektes weiter fortführen werden.

Foto: TR

Dämmstoffstudie im Jahr 2015 erstellt

G4 CRE-DMA
Material

Die Unternehmensgruppe ist eines der ersten Wohnungsunternehmen, das seine Dämmstoffauswahl mit einer unabhängigen Meta-Studie auf eine fundierte wissenschaftliche Grundlage stellte. Das Ergebnis: Polystyrol bleibt weiterhin die erste Wahl.

Richtig dämmen – aber womit?

In wiederholten Medienberichten rund um den Brandschutz synthetischer Dämmstoffe und deren Umweltverträglichkeit steht besonders der bei Gebäuden häufig verwendete Dämmstoff EPS (expandiertes Polystyrol) im Visier. Auch bei Bau- und Sanierungsvorhaben der Unternehmensgruppe kommt dieser zum Einsatz. Um eine objektive Bewertungsgrundlage liefern und den Planern hausintern für die nächsten Jahre einen Handlungsleitfaden an die Hand geben zu können, beauftragte der Konzern das ifes-Institut, Tochter des TÜV Rheinland, als unabhängigen Gutachter. Aufgabe: Die differenzierte Betrachtung von für den Konzern typischen Referenzbauten sowohl in der Modernisierung als auch im Neubau – unter Berücksichtigung möglicher Umwelt- und Sicherheitsrisiken.

Denn: Ökologische Nachhaltigkeit – und damit einhergehend auch Produktverantwortung – im Bauprozess ist wesentlicher Bestandteil der im Jahr 2014 nach strengen Kriterien erarbeiteten Nachhaltigkeitsstrategie des Unternehmens. Dazu gehören auch verantwortungsvolle Beschaffung und die Festlegung von Qualitätsanforderungen bei Materialien und Bauprodukten.

Fundierte Basis für die Zukunft

In den kommenden vier Jahren wird die Unternehmensgruppe ca. 574 Millionen € in Neubauvorhaben und ca. 519 Millionen € in die Modernisierung und Instandhaltung investieren. Es ist daher essenziell zu wissen, welche Stoffe die Umwelt nachhaltig am meisten entlasten, welche über die gesamte Lebensdauer die besten Ergebnisse erzielen und welche Ressourcen wirtschaftlich tragbar sind. In der Untersuchung wurden verschiedene gängige Dämmstoffe unter brandschutztechnischen, ökologischen, bautechnischen und ökonomischen Aspekten untersucht und bewertet. Darunter: synthetische und mineralische Dämmstoffe sowie auch solche aus nachwachsenden Rohstoffen (z. B. Kork oder Holzfaser). Eine Lebenszyklusanalyse wurde in Varianten anhand zweier Referenzgebäude durchgeführt: einem Haus zur Modernisierung in Frankfurt-Unterliederbach und einem Neubau im Wiesbadener Künstlerviertel.

Bewährt: EPS und XPS

In Bezug auf bisherige Konstruktionsweisen geben die Fachleute des ifes-Institutes trotz eines höheren Aufwands beim Brandschutz den synthetischen Dämmstoffen unter den gegebenen Rahmenbedingungen den Vorzug. EPS und XPS (extrudiertes Polystyrol) sind wegen ihrer geringen Materialkosten und der zuverlässigen Wirkung in vielen Fällen die erste Wahl. Mineralische Dämmstoffe hingegen punkten bei der Feuerbeständigkeit, weisen aber eine schlechtere Ökobilanz auf, weil sie bei der Produktion einen hohen Energieeinsatz erfordern.

Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen

Diese schneiden zwar in der Ökobilanz besser ab, sind jedoch deutlich teurer in der Beschaffung. Ferner benötigen sie für die gleiche Leistung größere Materialdicken und damit größere Aufbauhöhen, die konstruktiv insbesondere bei der Modernisierung nicht immer gegeben sind. Zudem sind sie nicht für alle Gebäudeklassen zugelassen.

Entsprechend kann die Unternehmensgruppe mit EPS und XPS bei gleichem Mitteleinsatz eine wesentlich höhere Zahl an Gebäuden energetisch sanieren und erreicht damit in der Breite einen stärkeren Effekt für den Klimaschutz. Den speziellen Sicherheitsanforderungen begegnet sie, indem in jedem Stockwerk sogenannte Brandriegel eingezogen werden.

Regelmäßige fachliche Überprüfung

Die Geschäftsführung hat beschlossen, regelmäßig energetische Fachplaner hinzuzuziehen, um die aus ökonomischer und ökologischer Sicht sinnvollste Kombination von Energieträgern, Anlagentechnik und Dämmstandard zu gewährleisten. Dies soll den Planern hausintern die Arbeit erleichtern und sie frühzeitig mit dem kommenden EU-Gebäudestandard des Niedrigstenergiehauses vertraut machen. Alle fünf Jahre sollen die allgemeinen Standards überprüft und neu festgeschrieben werden.

Foto: Fotolia-Ingo Bartussek

Wohnen mit einem Überschuss an Energie

Das EnergieHausPLUS auf dem Frankfurter Riedberg wurde im September 2015 feierlich eingeweiht. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt investierte über 5 Millionen € in dieses zukunftsweisende Bauvorhaben.

Das Haus als Kraftwerk

Ein Gebäude, das mehr Energie produziert als es verbraucht, wurde im September 2015 seiner Bestimmung übergeben: Das EnergieHausPLUS im Frankfurter Stadtteil Riedberg ist eines der weltweit ersten Mehrfamilienhäuser im Energie-Plus-Standard. „Als öffentliches Unternehmen muss die Nassauische Heimstätte bei so wichtigen Themen wie Energieeffizienz oder nachhaltige Stadtentwicklung eine Vorreiterrolle einnehmen – und sie wird dieser auch gerecht“, so Priska Hinz, Hessische Umweltministerin und Aufsichtsratsvorsitzende des Unternehmens.

Das Kunststück, mehr Energie zu generieren als zu verbrauchen, erreicht der fünfeckige, auch architektonisch beachtliche Bau durch zwei technische Feinheiten: eine große Photovoltaikanlage mit Akku-Pufferung auf dem Dach und an der Südfassade sowie eine Wärmepumpe mit Solar-Absorber und Eisspeicher für Heizwärme und warmes Wasser.

Zudem ist das EnergieHausPLUS nach Passivhaus-Standard gebaut und mit einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Das Sonnenkraftwerk liefert 86.500 kWh Strom pro Jahr, die Haustechnik und die Mieter werden aber nur etwa 62.000 kWh

selbst nutzen. Im Haus sind daher Aufladestationen für Elektroautos und E-Bikes angebracht, die einen Teil der überschüssigen Energie in Mobilität verwandeln – der restliche Strom wird in das öffentliche Netz eingespeist. Das Gebäude versorgt sich aber nicht nur selbst mit Energie, es ist auch frei von jeglichen CO₂-Emissionen.



Sozialer Wohnungsbau und Energieeffizienz in Harmonie

Dr. Constantin Westphal, für die Immobilienbewirtschaftung zuständiger Geschäftsführer, sieht in dem Mehrfamilienhaus einen „Leuchtturm des energieeffizienten Wohnens auf dem Frankfurter Riedberg.“

Nicht nur wegen der genutzten Technik, sondern auch aufgrund seines sozialen Anspruchs. Alle 17 Mietwohnungen sind über eine mittelbare Belegungsbindung gefördert. „Wir wollen das Land und die Stadt bei der Erreichung ihrer Klimaschutzziele unterstützen. Die Erkenntnisse aus diesem Projekt sind zudem nicht nur für den Neubau relevant, sondern auch für die Modernisierungen im Bestand“, betonte Dr. Westphal: „Damit passt das Gebäude sehr gut in die Nachhaltigkeitsstrategie unseres Unternehmens.“



Feierliche Einweihung des Hauses im September: V.l.n.r Dr. Constantin Westphal, Stadtrat Peter Mensinger, Aufsichtsratsvorsitzende Ministerin Priska Hinz, die Mieterfamilie DuCros und MdL Ulrich Casper ebenfalls für den Aufsichtsrat.



Mit der markanten Architektur schon heute ein Wahrzeichen auf dem Riedberg – das EnergieHausPLUS.

G4-DMA

Verantwortliche Beschaffung

Ein nachhaltig ausgerichtetes Beschaffungswesen zahlt sich aus: Soziale Verantwortung wird wahrgenommen, Ressourcen werden geschont und Prozesse zum Schutz der Umwelt optimiert, das rechnet sich. Die Einhaltung von Sozial- und Umweltstandards und eine faire Entlohnung verbessern die Arbeitsbedingungen, sowohl regional als auch global. Dabei werden Risiken minimiert und unsere Reputation in der Öffentlichkeit, bei unseren Kunden und Mitarbeitern gestärkt.

G4-12
G4 CRE-DMA
Material

G4-LA15

Beschaffung ist wesentlich

Als ein Ergebnis unserer Wesentlichkeitsanalyse steht die verantwortliche Beschaffung und Lieferantenauswahl sowohl aus interner als auch aus externer Sicht an erster Stelle des Themenfelds Ökonomie und Governance. Aus guten Gründen, denn aus der Sicht der Nachhaltigkeit im Spiegel der Realität der Globalisierung von Produktion und Produktaustausch betrifft dies ökologische Belastungen oder soziale Aspekte in der Lieferkette. Stichworte sind die Rohstoffgewinnung oder umweltschädliche Produktionsmethoden, die Gesundheitsgefährdung durch giftige Substanzen, aber auch gesundheitsgefährdende Arbeitsbedingungen und ungerechte Entlohnung umfassen.

Bei Nichtberücksichtigung können nicht nur Reputationsrisiken entstehen, sondern ganz konkret auch operative Risiken durch mangelhafte Qualität oder fehlende Verfügbarkeit, die für uns von hoher wirtschaftlicher Relevanz sein können, wenn zum Beispiel Bautermine nicht eingehalten werden können oder unsere Mieter deswegen krank werden. Der Schlüssel für eine verantwortungsvolle, auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Beschaffung ist die entsprechend konsequente Auswahl der Lieferanten. Neben Preis, Verfügbarkeit und Qualität der zu liefernden Güter und Dienstleistungen sind auch Grundsätze zu erfüllen, die mit unseren Vorstellungen von nachhaltiger Geschäftsführung übereinstimmen.

Aus diesem Grund haben wir das Thema „Verantwortliche Beschaffung“ in den Fokus gestellt und werden uns die nächsten Jahre intensiv mit dem Thema beschäftigen. Im vergangenen Jahr haben wir unser gesamtes Beschaffungswesen auf den Prüfstand gestellt und uns in den letzten Monaten gründlich mit den konkreten Anforderungen an eine verantwortungsvolle Beschaffung auseinandergesetzt.

Hierzu wurden im Berichtszeitraum interne Projekte durchgeführt, die in einem ersten Schritt diffe-

renziert die bestehende Beschaffungspraxis analysiert und auf Optimierungspotenziale überprüft haben. Im Zuge dieser Projekte wurden neben ökonomischen auch ökologische und soziale Aspekte der nachhaltigen Beschaffung betrachtet. Im Zuge dessen haben wir eine umfassende Analyse unserer Beschaffungsvolumina und -prozesse erarbeitet.

Das jährliche Einkaufsvolumen der Unternehmensgruppe liegt insgesamt bei ca. 275 Millionen €. Davon sind ca. 120 Millionen € Betriebskosten der Immobilienbewirtschaftung für infrastrukturelle und technische Dienstleistungen und Versorgungsleistungen, ca. 105 Millionen € wurden für laufende Instandhaltung, Modernisierung und Quartierssanierungen aufgewendet, 30-50 Millionen € für Planungs- und Bauleistungen der Projektentwicklung und ca. 10 Millionen € im Bereich Backoffice.

Dabei unterliegen wir gewissen Rahmenbedingungen: Wir beschaffen eine hohe Anzahl unterschiedlicher Warengruppen, wir haben eine hohe Anzahl an Abnahmestellen und wir haben eine hohe Zahl an Lieferanten unterschiedlichster Ausprägung. Dies führt zu einer hohen Komplexität im Beschaffungsprozess. Um dem gerecht zu werden, haben wir einen Arbeitsprozess in Gang gesetzt, mit dem wir eine fundierte Grundlage für die umfassende Umstrukturierung unseres Beschaffungswesens bilden.

Im Berichtszeitraum wurde ein Konzept für die Neustrukturierung unseres Beschaffungswesens erarbeitet. Im Bereich Backoffice erfolgte bereits auch eine Konzeption, im komplexen Bereich der Beschaffung für Neubau, Modernisierung und Instandhaltung findet eine Leitbild- und Konzepterarbeitung im ersten Halbjahr 2016 statt. Anschließend beginnt die Umsetzungsphase, inklusive organisatorischer Veränderungen hinsichtlich der Zentralisierung des Einkaufs. Erste konkrete Umsetzungen sind auf den folgenden Seiten dargestellt.

G4-EC9



G4-EN32, 33
G4-LA14
G4-HR10-12
G4-S03-5
G4-S09, 10

Lieferantenbewertung

Der Schlüssel für eine verantwortungsvolle, auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Beschaffung ist die entsprechend konsequente Auswahl der Lieferanten. Neben Preis, Verfügbarkeit und Qualität der zu liefernden Güter und Dienstleistungen sind auch die Grundsätze zu erfüllen, die mit unseren Vorstellungen von nachhaltiger Geschäftsführungen übereinstimmen.

In digitaler Form wird eine Firmenliste der Lieferanten mit derzeit über 2.700 Firmen geführt. Die Daten der Firmen werden nach Vorgabe einer Dienstanweisung gepflegt und bewertet. Ökologische und soziale Nachhaltigkeitsaspekte wurden bislang dabei nicht direkt berücksichtigt. Dies betrifft sowohl neue Lieferanten als auch Bestandsunternehmen. Erhebliche tatsächliche und potenzielle negative ökologische oder soziale Auswirkungen in der Lieferkette sind nicht bekannt. Konkrete Maßnahmen wurden folglich nicht ergriffen. Verbesserungsmaßnahmen bzgl. der Lieferantenauswahl sind im Berichtszeitraum in Bezug auf Nachhaltigkeitsaspekte nicht dokumentiert worden. Als Teil der Weiterentwicklung unseres Beschaffungswesens ist es ein Ziel, dass in Zukunft die strukturierte Beurteilung unserer Lieferanten auch Nachhaltigkeitsaspekte beinhaltet. Ziel ist es, bei der Beschaffung auf die Einhaltung unserer Anforderungen an nachhaltige Rohstoffherzeugung, Verarbeitungsweise, Sozialstandards sowie ethische Geschäftsführungspraktiken zu achten.

Foto: PB

G4-15 Selbstverpflichtung zur nachhaltigen Beschaffung

Um unsere Anstrengungen zu dokumentieren und um als Vorbild zu dienen, haben wir als eines der ersten Unternehmen in Hessen eine Zielvereinbarung zur Nachhaltigen Beschaffung als Selbstverpflichtung mit dem Land Hessen vereinbart und im Beisein von Umweltministerin Priska Hinz und Ministerpräsident Volker Bouffier am 17. Februar 2016 öffentlich unterzeichnet. Die dort eingegangenen Verpflichtungen decken sich vollständig mit unserem Schwerpunktprogramm und beinhalten die folgenden Verpflichtungen:

- 1 Bestandsaufnahme der derzeitigen Beschaffungspraxis
- 2 Selbstverantwortliche Festlegung von nachhaltigen und fairen Kriterien für die Leistungsanforderung an Produkte und Dienstleistungen (z. B. auf Basis vorhandener Produktleitfäden)
- 3 Entwicklung einer Beschaffungsstrategie zur Erhöhung des Anteils an Produkten und Dienstleistungen, welche die festgelegten Nachhaltigkeitskriterien erfüllen

- 4 Regelmäßige Information über umgesetzte Maßnahmen auf der Website www.hessen-nachhaltig.de Unser mittelfristiges Ziel ist, für alle beschaffenden Bereiche der Unternehmensgruppe konkrete Vorgehensweisen festzulegen, wie die in unseren verschiedenen Richtlinien hinterlegten Kriterien (Produktion, Transport, Einbau, Rückbau und Wiederverwendung) in den kommenden Jahren bei der Beschaffung berücksichtigt werden können.

Foto: Stadt Frankfurt a.M.



Ministerpräsident Volker Bouffier mit Umweltministerin Priska Hinz und den ersten Unterzeichnern des Nachhaltigkeitsvertrags.

Impulsprojekte zur verantwortlichen Beschaffung

G4 CRE-DMA
Material

Parallel zur zuvor ausführlich dargestellten strategischen Herangehensweise der Unternehmensgruppe bezüglich des wesentlichen Schwerpunktthemas Beschaffung wurden mit einigen niederschweligen Maßnahmen bereits Akzente gesetzt, um kurz- und mittelfristige Umsetzungspotenziale zu realisieren. Diese werden hier dargestellt.

Potenzialanalysen

Das Thema „Nachhaltige Beschaffung im Backoffice“ wurde von April bis August 2015 mit einer internen Arbeitsgruppe „Optimierung Einkauf“ unter Leitung von Robert Mildner, Leiter Konzernservices, und Henning Schomburg, Leiter Konzernsteuerung, bearbeitet.

Für die beiden Pilotbereiche IT und Zentrale Dienste wurde zunächst eine umfassende Ist-Analyse durchgeführt. Die betreffenden Warengruppen wurden identifiziert und gewichtet. Sollwerte zeigen, wo noch Handlungsbedarf besteht und wo man schon jetzt auf einem guten Weg ist. Die derzeitigen Warengruppen und Beschaffungsvorgänge wurden systematisch nach bereits berücksichtigten Nachhaltigkeitsindikatoren untersucht. Entsprechende bereits vorliegende Zertifizierungen (z. B. Blauer Engel) wurden gesammelt und einer ersten Bewertung unterzogen. Mit dem Land Hessen (Hessisches Ministerium der Finanzen, Referat ARBuS für nachhaltige Beschaffung) wurde ein halbtägiger Workshop zum Thema „Nachhaltige Beschaffung in Hessen“ durchgeführt.

Diverse Regelwerke (Leitlinien, Beschaffungsrichtlinien u.a.) anderer Branchenvertreter und des Landes Hessen wurden gesichtet und insbesondere unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit ausgewertet. Die im Workshop mit dem Land Hessen diskutierten Landesleitfäden für Beschaffung stellen hinsichtlich der Anforderungen an Nachhaltigkeit (Zertifikate) eine wichtige Orientierungsgröße für die zukünftige Beschaffungspraxis dar. Es ist geplant, Nachhaltigkeitszertifikate als Ausschreibungselemente in die Beschaffungsvorgänge zu integrieren.

Im komplexen Bereich der Beschaffung für Neubau, Modernisierung und Instandhaltung findet eine Leitbild- und Konzeptarbeit im ersten Halbjahr 2016 statt. Anschließend beginnt die Umsetzungsphase, inklusive der organisatorischen Veränderungen zur Zentralisierung des Einkaufs.

Umstellung auf Ökostrom und klimaneutrales Gas geht voran

Die Unternehmensgruppe hat ab Ende 2014 sukzessive alle neu zu verhandelnden Stromlieferverträge auf Ökostrom umgestellt. Dies umfasst die Liefergebiete der Mainova, der Süwag, der Entega, der Stadtwerke Marburg und bereits aus den Vorjahren der Stadtwerke Kassel und Rüsselsheim. Mit Jahresbeginn 2016 kommen noch die ESWE in Wiesbaden, die EVO, die Stadtwerke Hanau und Dreieich hinzu. Damit wird der Allgemeinstrombedarf zum Jahresbeginn 2016 für rund 70 % der Wohnungsbestände der Unternehmensgruppe aus nachhaltiger Energieerzeugung gedeckt. Dabei handelt es sich um den Strom, der zur Beleuchtung von Treppenhäusern, Kellern, Heizräumen und Außenanlagen genutzt wird. Ob auch bei der Versorgung der Haushalte Ökostrom zum Einsatz kommt, entscheidet jeder Mieter individuell. Hinzu kommen die unternehmenseigenen Verwaltungsgebäude in den Liefergebieten.

Einen noch größeren Effekt auf die CO₂-Bilanz hat die Umstellung auf klimaneutrales Gas, denn damit können künftig sämtliche Haushalte in Bestandsgebäuden mit einer Gaszentralheizung CO₂-neutral mit Wärme versorgt werden. Auch hier hat die Unternehmensgruppe mit Wirkung zum 01.01.2016 neue Verträge mit den Stadtwerken Dreieich, Hanau, Langen und Wiesbaden abgeschlossen. Für das Jahr 2015 war bereits die Umstellung auf klimaneutrales Erdgas im Liefergebiet der Mainova erfolgt, zu dem nicht nur Frankfurt, sondern auch einige umliegende Gemeinden zählen.

Wichtig ist dabei, dass sich die Versorgung mit Ökostrom und klimaneutralem Gas für die Mieter kostenneutral gestalten lässt. Mit diesem Ziel stehen wir auch an anderen Standorten mit den Energieversorgern in Kontakt, um auslaufende Lieferverträge sukzessive umzustellen. Klimaneutrales Gas bedeutet, dass das beim Erdgasverbrauch unvermeidlich entstehende CO₂ an einer anderen Stelle der Welt über zertifizierte Klimaschutzprojekte wieder eingespart

wird. Diese sogenannten Ausgleichsprojekte entsprechen zum Beispiel bei der Mainova dem Goldstandard des World Wildlife Fund For Nature (WWF) und zeichnen sich durch positive Umweltauswirkungen aus. Zu ihnen zählen Projekte zur Wiederaufforstung in Äthiopien, zur Wasseraufbereitung in Kambodscha, zum energieeffizienten Kochen in Mali und zum Bau von einfachen Familien-Biogasanlagen in Indien. Es sind Projekte, die bei den Menschen vor Ort zur Verbesserung der Energieausnutzung und Lebensgrundlagen beitragen. Etwa bei Familien in Indien, die über die Exkremente einer einzigen Kuh ihren kompletten Haushalt selbst mit Energie versorgen können und damit unabhängig von Brennholz werden. Auch kleine Schritte können helfen, das Weltklima zu schützen.

Umweltpapier wird Standard

Das erfreuliche Ergebnis der zuvor beschriebenen Statusanalyse war, dass sämtliche IT-Geräte eine Zertifizierung nach anerkannten Umweltstandards aufwiesen, und die Büromaterialien bereits zu zwei Dritteln den Kriterien der hessischen Landesleitfäden zur nachhal-

tigen Beschaffung entsprachen. Mit der Umstellung auf Umweltpapier geht die Unternehmensgruppe 2016 noch einen Schritt weiter – sobald die Altbestände aufgebraucht sind, werden die Drucker und Kopierer in allen Büros ausschließlich mit Recycling-Papier bestückt.

Vorangegangen war ein mehrwöchiger Testlauf im Regionalcenter Offenbach, bei dem es keine Beanstandungen gab. Jürgen Brell, der bei der Nassauischen Heimstätte bis zu seiner Pensionierung im Frühjahr 2016 für den Materialeinkauf zuständig war, rechnet vor, was die Papierumstellung in der Praxis bedeutet: „Wir hatten 2015 allein im Betrieb Süd einen Papierbedarf von 2,5 bis 3 Millionen Blatt, das entspricht rund 25 bis 30 Paletten pro Jahr sowie rund einer Million Umschläge pro Jahr. Und der Bedarf der Wohnstadt-Standorte kommt ja noch hinzu.“ Es ist also schon ein nennenswerter Beitrag zur Umweltbilanz, wenn das Drucker- und Kopierpapier sowie die Briefumschläge künftig nach Nachhaltigkeitskriterien ausgewählt werden, zumal sich die Umstellung annähernd kostenneutral realisieren lässt.

Energie-Audit

Einsparpotenziale aufgedeckt

2015 hat sich die Unternehmensgruppe erstmals einem Energie-Audit unterzogen. „Geprüft wurden insbesondere die eigenen und angemieteten Geschäftshäuser sowie der betriebseigene Fuhrpark, der allerdings gegenüber den Gebäuden nur eine untergeordnete Rolle für unsere Energiebilanz spielt“, erklärt Robert Mildner, Leiter des Unternehmensbereichs Konzernservices.

Das Ergebnis: Die Unternehmensgruppe hat in der gesetzten Frist mit Unterstützung eines zertifizierten Auditors das Energie-Audit erfolgreich durchlaufen. Erfreulicherweise wurden keine eklatanten Mängel mit größeren vermeidbaren Energieverlusten festgestellt.

Verbrauchsoptimierung ohne Komfortverlust

„Das Audit hat kleinere Mängel in Form von schadhafte Rohrleitungsämmungen aufgedeckt, die sich direkt beheben lassen. Einige Empfehlungen zur Erstellung eines energetischen Gesamtkonzeptes für unsere Geschäftsgebäude am Frankfurter Schaumainkai sowie in Fulda, Kassel und Marburg lassen sich dagegen erst im Rahmen einer umfassenderen Sanierung umsetzen“, so Mildner weiter. Ein weiterer Bestandteil des Energie-Audits war die effiziente Nutzung von Energie. Auch hier gibt es viele positive Ansätze zur nachhaltigen Senkung des Energieverbrauchs ohne Komfortverlust. Das nächste Energie-Audit steht in vier Jahren wieder an.



Foto: WV

Robert Mildner, Leiter des Unternehmensbereichs Konzernservices.

„Energieeinsparpotenziale sind identifiziert. Die Anpassungen der Haustechnik und der Bezug von Ökostrom und klimaneutralem Gas sollen jetzt zügig umgesetzt werden.“

Impulsprojekt Mobilität

Die Entwicklung eines integrierten Mobilitätskonzeptes steht im direkten Zusammenhang mit unserer Unternehmenszielsetzung zur Erlangung der Meinungsführerschaft im Thema Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft. Die systematische und ganzheitliche Analyse ermöglicht bei Umsetzung eine Vorreiterrolle in der Branche und darüber hinaus.

Zielsetzung

Als relevanter Bestandshalter und Berater für Städte und Gemeinden sind wir gefordert, für unsere Mieter und Mitarbeiter in größeren Zusammenhängen zu denken. Diese umfassen selbstverständlich auch die Mobilität, wenn im Nachhaltigkeitskontext auf Quartiersebene und an unseren Geschäftsstandorten integrierte Lösungen erarbeitet werden sollen.

Teil der Zielsetzung ist deshalb, ein bedarfsge-rechtes und nachhaltiges Mobilitätskonzept für unsere Mitarbeiter - inklusive einer Transparenz über die Arbeitswege - und Mieter zu erarbeiten.

Für unsere Mitarbeiter sind die Verringerung des Dienstreiseverkehrs und die damit verbundene Senkung des CO₂-Ausstoßes intendiert. Innovatives Flottenmanagement für alle Dienstwagen und der Ausbau eines eindimensionalen Verkehrswegekonzepts in ein mehrdimensionales Mobilitätskonzept runden die Zielsetzung ab. Weiterhin ist die Bereitstellung neuer Geschäftsmodelle zur Mobilität – zum Beispiel Carsharing, Bike-Sharing oder erleichterter Zugang zum ÖPNV etc. bezweckt.

Für unsere Mieter in den Quartieren werden Maßnahmenpakete zur Förderung nachhaltiger Mobilität im Siedlungszusammenhang, wie z.B. die Erweiterung unseres Carsharing-Angebotes, Bikesharing-Angebote, diebstahlgeschützte, ebenerdige Abstellplätze für Fahrräder, Kinderwagen, Rollatoren u.ä. mit Elektroanschluss für Pedelecs usw. auf Realisierbarkeit geprüft.

Als Ergebnis des Konzeptes wird ein Maßnahmenplan im Handlungsfeld Mobilität entwickelt. Hierzu ist in 2015 eine Arbeitsgruppe gegründet worden, die zusammen mit einem externen Fachexpertenteam für nachhaltige Mobilität verschiedene Grundlagen zur Entscheidungsfindung vorbereitet hat. Das Konzept wird im ersten Halbjahr 2016 fertiggestellt und erste Umsetzungsschritte sind für das zweite Halbjahr 2016 geplant.

Optimierung der betrieblichen Mobilität

Potenziale in der betrieblichen Mobilität

Am 27.07.2015 wurden der neugegründeten Projektgruppe die Ergebnisse der ersten Analysen vorgestellt. Am 03.09.2015 und am 08.10.2015 wurden in zwei Workshops die Ziele und - auf der Grundlage von Vorschlägen des Beraters - Maßnahmen für die Mobilitätsstrategie erarbeitet. Hierbei wurde zwischen betrieblicher Mobilität des Unternehmens und der Mobilität der Mieter unterschieden. In einer Web-Konferenz wurden die Maßnahmen zur Mietermobilität weiter bewertet und priorisiert.

Das Potenzial durch Optimierung der Auslastung der Fahrzeugpools und des Einsatzes von E-Pkw und Pedelecs wurde anhand von Fahrdaten aus Frankfurt und Kassel innerhalb eines repräsentativen Zeitraums vom 01.05.- 31.06.2014 analysiert. Sofern der Fahrzeugbestand auf den regelmäßig erforderlichen Bedarf reduziert und die Spitzenbedarfe mit externen Ressourcen wie z.B. Carsharing abgedeckt würden, so könnte in Frankfurt die Anzahl der Fahrzeuge um 50 % von 12 auf 6 reduziert werden.

Darüber hinaus können auf den Touren zwischen 10 und 80 km Länge E-Pkw, auf Touren bis zu 10 km Pedelecs eingesetzt werden, sodass in Frankfurt nur zwei konventionelle Pkw benötigt werden. Bei gleichen Voraussetzungen kann in Kassel von drei Fahrzeugen eins reduziert werden. Von den zwei übrigen konventionellen Fahrzeugen kann eins durch einen E-Pkw für Touren von 10-80 km ersetzt werden. Ferner besteht auch Potenzial für ein Pedelec für Touren bis 10 km.

Elektromobilität im Fahrzeugpool

Die Unternehmensgruppe prüft derzeit nicht nur im Rahmen von Bauprojekten die Realisierbarkeit von Elektromobilität. Sie testete 2015 im Fuhrpark vier verschiedene Elektro-Pkw unterschiedlicher Herstel-

ler, prüfte die infrastrukturellen Voraussetzungen zur Installation von Ladeinfrastruktur an den Hauptstandorten in Frankfurt und Kassel und stellte die Stromversorgung auf Ökostrom um.

Nutzung der Bahn und des öffentlichen Nahverkehrs der Bahn

Im Rahmen des Geschäftskundenprogramms „bahn.business“ wurden 2015 von Mitarbeitern der Unternehmensgruppe 678.728 Personenkilometer (PKM) CO₂-neutral im Fernverkehr durch die Nutzung von Ökostrom zurückgelegt. Zusätzlich fielen im öffentlichen Nahverkehr 63.625 PKM mit einer CO₂ Emission von insgesamt 4.014 kg CO₂ an.

Mobilitätskomfort für Mieter

E-Mobilitätsanschluss wird Standard bei Modernisierungen

Ein Zukunftsthema für die Bestandsentwicklung ist es, Voraussetzungen für nachhaltige Mobilitätsangebote im Wohnumfeld zu schaffen. Hierzu zählt auch die Elektromobilität – vom Seniorenmobil über das E-Bike bis hin zu E-Mobilität im Carsharing. Eine Voraussetzung für die Errichtung von Lademodulen für E-Fahrzeuge ist das Vorhandensein ausreichend dimensionierter Elektroleitungen und entsprechender Außenanschlüsse. Wolfgang Koberg, Leiter des Servicecenter 1 in Frankfurt, regte daher an, im Rahmen von anstehenden Modernisierungsmaßnahmen immer gleich entsprechende Anschlüsse vorzubereiten.

Denn der Mehrkostenaufwand ist bei einer planmäßigen Erneuerung der Elektroleitungen verschwindend gering, während eine spätere Nachrüstung im Bedarfsfall Extrakosten verursacht. Die Idee wird aktuell präzisiert und zum Standard für alle kommenden Modernisierungsmaßnahmen werden.

Kooperationen mit Carsharing-Anbietern

Die Kooperation mit dem Carsharing-Anbieter „stadtmobil“ bietet den Mietern in Frankfurt einen zusätzlichen Komfort bei der Mobilität an und sorgt für mehr Klimaschutz.

Die Nassauische Heimstätte und ihr Partner stadtmobil setzten ihr gemeinsames Carsharing-Projekt zuerst in den Stadtteilen Enkheim und Preungesheim um, wo das Wohnensemble Apfel-Carré der Nassauischen Heimstätte am Gravensteiner Platz bezogen worden ist. Die Kooperation erstreckt sich auch auf das 2015 bezogene energieautarke EnergieHaus-

PLUS in der Graf-von-Stauffenberg-Allee auf dem Riedberg. Das Gebäude produziert 60 % mehr Strom, als es braucht. Der Überfluss lädt unter anderem die Carsharing-Elektroautos und auch die E-Bikes in der Tiefgarage. Weitere Angebote gibt es in der Adolf-Miersch-Siedlung in Niederrad und über „book-n-drive“ in Darmstadt.

Die Nassauische Heimstätte stellt die Parkplätze für die Carsharing-Anbieter zur Verfügung, die Mieter profitieren im Gegenzug von Sonderkonditionen, da in den dichten Ballungsräumen der Parkplatz einen Engpassfaktor für die Realisierung des umweltfreundlichen Sharing-Konzeptes darstellt. Für Mieter entfallen die Anschaffungskosten, Versicherungsbeiträge und das Reparaturrisiko.

Die Kooperation ist so gut angelaufen, dass sie nach und nach auf weitere Frankfurter Standorte ausgedehnt werden wird. Ein solches Konzept erfüllt die Anforderungen der Zeit. Mit einem neuen Klimaschutz-Aktionsprogramm, das auch Carsharing unterstützt, will die Bundesregierung das Ziel erreichen, in Deutschland den CO₂-Ausstoß bis 2020 um 40 % gegenüber 1990 zu reduzieren.

Carsharing ist auch ein Element des Programms „Mobiles Hessen 2020“ der hessischen Landesregierung. „Die zunehmende Mobilität in den Städten soll ökonomisch, ökologisch und sozial nachhaltig organisiert werden. Voraussetzung ist die intelligente Verknüpfung aller Verkehrsträger“, sagt Verkehrsminister Tarek Al-Wazir. Zu den Bestandteilen zählten der Aufbau einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge, die Unterstützung von Carsharing-Angeboten und die Förderung des Fahrradverkehrs.

Foto: TR



V. l. n. r.: Dr. Constantin Westphal (Geschäftsführer der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt) stadtmobil-Geschäftsführer Bernd Kremer, Hessens Verkehrsminister Tarek Al-Wazir, Verkehrsdezernent Stefan Majer und Peter Schirra (seinerzeit Leiter des Regionalcenters Frankfurt).



Foto: OH

Unsere Handlungsfelder



VERANT WORTUNG LEBEN

Unsere nachhaltige Entwicklung im Alltag.

Wir dokumentieren die konsequente Fortentwicklung in unseren Handlungsfeldern Ökonomie, Soziales, Ökologie und Produktverantwortung unter Nachhaltigkeitsaspekten.

Sandra Gesper, Ulrich Rein und Michael Mayer-Marczona auf der Baustelle Melibocusstraße, eines unserer wichtigen Neubauprojekte zur Schaffung günstigen Wohnraums in Frankfurt.



UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

Handlungsfeld Ökonomie

Im ökonomischen Handlungsfeld ist die Verbindung zwischen gesellschaftlichem Auftrag und langfristigem Wirtschaftserfolg des Unternehmens deutlich zu sehen. Die sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung ist mit langfristiger Wert- und Bestandssicherung zu vereinbaren.

Wichtige Indikatoren auf einen Blick

GdW MB3

Leerstandsquote

Die Leerstandsquote beziffert die Anzahl der leerstehenden Wohnungen im Berichtszeitraum dividiert durch die Gesamtzahl der Wohnungen. Sie ist ein wichtiger Indikator für die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens und die Wohnungssituation in der Region.



G4-PR3
GdW MB4

Durchschnittsmiete im Bestand

Die monatliche Durchschnittsmiete ist zwar stark von regionalen Einflüssen abhängig, aber für uns dennoch ein wichtiger Indikator zur Bewertung der Sozialverträglichkeit unseres Angebots. Wir liegen im Schnitt über 2,- €/m² unter der üblichen Ortsmiete und erfüllen damit unseren satzungsgemäßen Auftrag.



GdW BM1



GdW MB1

GdW MB6

Mietklasse in monatlich	€/m ²		WS	Gesamt	in %
	NH	WS			
unter 5,00 €	8.333	15.383		23.716	39,57
5,00 - 5,99 €	12.162	2.606		14.768	24,64
6,00 - 6,99 €	13.751	119		13.870	23,14
7,00 - 7,99 €	6.329	0		6.329	10,56
8,00 - 8,99 €	781	0		781	1,30
9,00 - 9,99 €	327	0		327	0,55
über 10,00 €	136	0		136	0,23
Anzahl der Wohnungen im Bestand nach Mietklassen	41.819	18.108		59.927	100

Stand: 12.2015

Icon: Freepik/www.Flaticon

GdW BM2



GdW BM4

Wirtschaftliche Auswirkungen

Die Schaffung von Mehrwert durch unser Handeln für unsere Eigentümer, unsere Kunden – ob als Mieter, Käufer oder Kommunen –, für unsere Mitarbeiter und für die Gesellschaft ist unsere Aufgabe. Unser Gesellschafterauftrag „einer sicheren und sozial verantwortlichen Wohnungsversorgung von breiten Schichten der Bevölkerung“ ist dabei unsere Leitlinie.

Geschäftspolitik

Unsere Geschäftspolitik wird durch unsere langfristige Sichtweise als Bestandshalter seit unserer Gründung 1922 geprägt. Dadurch sind wir mit Abstand das erfolgreichste Stadtentwicklungsunternehmen und größte Wohnungsunternehmen in der Mitte Deutschlands. Wir orientieren unsere Entscheidungen an den Entwicklungen in den regionalen Teilmärkten, berücksichtigen den demografischen Wandel und den Druck auf die Wohnungsmärkte in den Ballungsgebieten durch den zunehmenden Trend der Urbanisierung. Dabei verbinden wir mit unserem Portfoliomanagement stets betriebswirtschaftliche Aspekte mit sozialer Verantwortung und berücksichtigen unsere Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen.

Alternative Konzepte mit neuer Zielsetzung, wie etwa Marktberäumung in Regionen mit schrumpfender Bevölkerung, Bestandsergänzungen oder Abriss und Neubau, sind zunehmend gefragt, wobei sich der Wohnungsneubau auf die prosperierenden Ballungsgebiete konzentriert.

So sichern wir die Wertschöpfung und die positive Entwicklung der Unternehmensgruppe und gewährleisten, dass wir unsere vielfältigen sozialen Aufträge als Wohnungsunternehmen erfüllen können. Dazu zählen unter anderem spezielle Angebote im Wohnumfeld, die unseren älter werdenden Mietern ein langes Verbleiben in ihrer vertrauten Umgebung ermöglichen, sowie gezielte Projekte zur Integration von Migranten und denen, die in unserem Land Asyl gefunden haben.

Direkte wirtschaftliche Leistungen

86,7 % der Umsatzerlöse stammen aus der Bewirtschaftung des Immobilienbestandes (351 Millionen €), 11,2 % aus dem Verkauf von Grundstücken (45 Millionen €) und 1,6 % aus Betreuungstätigkeiten (6,6 Millionen €). Die Erträge von insgesamt 11,6 Millionen € ergeben sich aus 75,1 % sonstigen betrieblichen Erträgen (8,7 Millionen €), 17,9 % aus Erträgen aus Wertpapieren, Finanzanlagevermögen und sonstiger Zinsen (2,1 Millionen €) sowie 7,0 % Erträge

aus Beteiligungen (0,8 Millionen €). Darüber hinaus wurden Eigenleistungen in Höhe von 8,1 Millionen € aktiviert und der Bestand an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen um 5,5 Millionen € erhöht.

Demgegenüber entfielen 46,5 % der Aufwendungen aus bezogenen Lieferungen und Leistungen für die Bewirtschaftung des Immobilienbestandes (188,7 Millionen €), 8,8 % für Verkaufsgrundstücke (35,8 Millionen €), 0,4 % für andere Lieferungen und Leistungen (1,6 Millionen €) sowie 12,5 % für Löhne und Lohnnebenkosten (50,9 Millionen €). Der verbleibende Anteil von 31,7 % verteilt sich wie folgt: 14,8 % für Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen (59,8 Millionen €), 6,1 % sonstige betriebliche Aufwendungen (24,8 Millionen €), 0,1 % Abschreibungen auf Finanzanlagen (0,3 Millionen €) und 10,2 % (41,5 Millionen €) für Zinsen und ähnliche Aufwendungen sowie 0,5 % für Steuern vom Einkommen und Ertrag (2,0 Millionen €). 16,9 % des Bilanzgewinns wird an die Anteilseigner ausgeschüttet (4,39 Millionen €). Der restliche Gewinn wurde in Wohnimmobilien des Bestandes reinvestiert.

Indirekte Leistungen

Mit der Erfüllung unseres satzungsgemäßen Auftrags durch unsere marktgerechte und sozial ausgewogene Mietenpolitik stabilisieren wir die Immobilienmärkte, den sozialen Zusammenhalt und tragen damit zum sozialen Frieden als eine der Grundlagen für wirtschaftlichen Wachstum bei. Durch unseren Beitrag zur lokalen und regionalen Wertschöpfungskette für Handel, Handwerk und Dienstleister im Zusammenhang mit Neubau und Instandhaltung sorgen wir für eine prosperierende regionale Wertschöpfung in der Mitte Deutschlands. Darüber hinaus unterstützen wir durch unsere Beratungsleistungen mit aktuell 172 Projekten an 128 Standorten Städte und Kommunen in der Region in ihrer Stadtentwicklung, was für diese oft eine sehr hohe wirtschaftliche Bedeutung hat.

GdW MB2

G4-EC8

G4-EC1

G4-EC7
G4-EC8

Eine Milliarde Euro für Wohnraum

Die Nassauische Heimstätte investiert in den kommenden vier Jahren jeweils mehr als 500 Millionen € in ihren Wohnungsbestand und in den Neubau.

Über 104 Millionen € veranschlagt das Unternehmen 2015 für die Instandhaltung und Modernisierung seiner ca. 60.000 Wohnungen in ganz Hessen.

Modernisierung

Zwölf Modernisierungsmaßnahmen sind für Wohnungen im Bereich des Regionalcenters Kassel vorgesehen, wo unter anderem 24 Wohnungen in der Erfurter Straße in Fulda auf den energetisch neuesten Stand gesetzt werden. Elf Maßnahmen sind für das Regionalcenter Frankfurt geplant, mit einem Schwerpunkt auf der Vatterstraße in Frankfurt-Riederwald.

Sieben Modernisierungsmaßnahmen sind im Bereich des Regionalcenters Wiesbaden und weitere fünf im Regionalcenter Offenbach geplant. Dort werden 65 Wohnungen in der Schönen Aussicht und im Großen Biergrund für 3,77 Millionen € vollmodernisiert.



Foto: simplygd

Ressourcenschonender Neubau

Ein ähnlich hoher Betrag wie für Modernisierung/Instandhaltung wird 2015 für den ressourcenschonenden Neubau von geförderten und frei finanzierten Mietwohnungen sowie von Eigentumswohnungen veranschlagt, unter anderem in Wiesbaden, Kelsterbach und Offenbach. In Frankfurt hat die Nassauische Heimstätte jüngst gemeinsam mit einem weiteren Wohnungsentwickler das 110.000 m² große Siemens-Areal in Bockenheim erworben, das bereits 2003 als „Siemensstadt“ geplant war, bevor der Konzern sich von seinem Vorhaben zurückzog. Auf der brachliegenden Fläche sollen in den nächsten Jahren rund 1.600 Wohnungen entstehen.

Weil die Mieten in vielen Großstädten davongaloppieren und der Druck auf dem Wohnungsmarkt wächst, hat die Landesregierung die Mietpreisbremse für ausgewählte Wohnlagen eingeführt. Viel Aufregung um Prozente, die Nassauische Heimstätte und Wohnstadt schon lange unterschreiten – freiwillig.

Der Wohnungsmarkt in Hessen hat sich in den vergangenen Jahren komplett geändert. Standen früher in erster Linie drohende Leerstände im Zentrum der öffentlichen Wahrnehmung, bereiten heute steigende Mieten und Knappheit an Wohnraum Sorgen. Die angespannte Situation führt dazu, dass einkommensschwächere Haushalte, zunehmend aber auch Durchschnittsverdiener, Schwierigkeiten haben, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Vielfach besteht die Gefahr, dass die bisherige Wohnbevölkerung aus ihren angestammten Wohnquartieren vertrieben wird. In größeren hessischen Städten ist dieser Prozess bereits spürbar.

Deswegen verfolgt die Nassauische Heimstätte eine sozial ausgewogene und verantwortungsvolle Mietpolitik. Die Schaffung preiswerten und sozial geförderten Wohnraums ist Ziel des Unternehmens.

Die Landesregierung hat auf die aktuelle Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt reagiert und stellt in dieser Wahlperiode 600 Millionen € für geförderten Wohnraum zur Verfügung. Darüber hinaus wurde beschlossen, dass zum Schutz der Mieter weitere Regulierungen eingeführt werden.

Foto: MS



Siemens-Areal in Frankfurt-Bockenheim.

Große Räder der Branche bewegen

G4-15
G4-16

Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, ist zum Vorsitzenden des Vorstands der Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW) gewählt worden.

Die AGW Interessenvertretung

Die AGW hat 47 Mitgliedsunternehmen, die insgesamt 1,9 Millionen Wohnungen in Deutschland bewirtschaften. Die Arbeitsgemeinschaft besteht seit mehr als einem halben Jahrhundert und widmet sich vor allem der Zusammenarbeit und dem Erfahrungsaustausch in wirtschaftlichen, technologischen und organisatorischen Fragen sowie in Aspekten der Stadtquartiersentwicklung. Die AGW versteht sich auch als Interessenvertretung der großen Wohnungsunternehmen gegenüber dem Gesamtverband der deutschen Wohnungswirtschaft (GdW), der unter anderem die politische Lobbyarbeit der Wohnungswirtschaft betreibt.

Dr. Hain wurde für eine Amtszeit von drei Jahren gewählt. Seine Aufgaben sieht der neue AGW-Vorsitzende auch in einer noch engeren Vernetzung der großen Wohnungsunternehmen untereinander: „Gemeinsam stehen wir aktuell vor großen Herausforderungen. Das betrifft den strukturellen Erneuerungsbedarf in den großen Siedlungen aus den 50er-, 60er- und 70er-Jahren ebenso wie die Anforderungen des Klimaschutzes. Wir müssen uns auf den demogra-

fischen Wandel einstellen und auf das sehr unterschiedliche Niveau der Nachfrage nach Wohnungen in den Ballungsräumen und in den sehr ländlichen Gebieten.“

Mit dem GdW als Vertretung der Wohnungswirtschaft gegenüber der Politik möchte der neue AGW-Vorsitzende Dr. Hain noch enger zusammenarbeiten, damit die Anliegen der großen Wohnungsunternehmen nachhaltig Gehör finden. Dr. Hain sieht das Engagement als Ausdruck der im letzten Jahr formulierten Unternehmensleitlinie: „Es entspricht unserem Selbstverständnis als Unternehmen, dass wir die wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen in Deutschland aktiv mitgestalten wollen. Die Übernahme von Verantwortung in den entsprechenden Entscheidungsgremien trägt diesem Anspruch Rechnung.“

Tagung „Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft“

Die Gesellschaft muss so wirtschaften, dass sie zukünftigen Generationen ein intaktes ökologisches, soziales und ökonomisches Gefüge hinterlässt. Welche Rolle Wohnungsunternehmen hierbei spielen, erörterten namhafte Entscheider der Branche im November 2015 im Rahmen der Tagung „Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft“.

Das Themenspektrum reichte von der Umsetzung der EU-Berichtspflicht in Unternehmen über das NaWoh-Zertifikat bis hin zur wohnortnahen Energieerzeugung. In seiner Begrüßungsrede ordnete Dr. Thomas Hain zunächst die verschiedenen Aufgaben der Wohnungswirtschaft unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit ein und betonte die Notwendigkeit eines Gesamtkonzepts.

Als relevante Schnittpunkte nannte er Klimawandel, Energieeffizienz, Demografie, Migration, Umweltbelastung, Rohstoffverknappung und Urbanisierung. Eine große Herausforderung sieht Dr. Hain bei der Entwicklung von Beständen und im Neubau durch die energetischen Anforderungen, die demografische Entwicklung und die Zuwanderung von Flüchtlingen.



Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt.

Ökonomische Kennzahlen

Wir legen höchsten Wert auf einen verantwortungsbewussten Umgang mit den von uns genutzten Ressourcen. Daher sind wir dabei, unsere Strategie und unsere Steuerungs- und Führungsinstrumente konsequent an nachhaltigen Kriterien nationaler und internationaler Standards auszurichten. Nicht nur abstrakt formuliert, sondern in konkreten Projekten.

G4-9 Finanzkennzahlen

Kennzahlen zur Analyse der Rentabilität und zum Finanzmanagement sind ein wichtiger Bestandteil der Berichterstattung zur Ökonomischen Nachhaltigkeit. Die Informationen über unsere Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind an die Kennzahlen unserer Finanzberichterstattung angelehnt und folgen den Empfehlungen zur Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Wohnungswirtschaft des GdW. Die zur Berechnung der Kennzahlen erforderlichen Informationen können Sie auch dem Jahresabschluss entnehmen.

GdW EF1 Die Gesamtkapitalrentabilität, gebildet aus Jahresüberschuss und Zinsen auf das langfristige Fremdkapital im Verhältnis zur Bilanzsumme, lag 2015 bei 3,2% und damit leicht niedriger als 2014 (3,9%).

GdW EF2 Die Eigenmittelrentabilität, gebildet aus der Gegenüberstellung des Jahresergebnisses der Summe aus bilanziellem Eigenkapital und anteiligen Rückstellungen sowie Sonderposten, lag im Berichtszeitraum bei 5,0% (2014 bei 7,7%).

Das EBITA-Fremdkapitalverhältnis, das die Ertragsstärke relativ zum langfristig eingesetzten Fremdkapital darstellt, liegt bei 9,6 % (2014: 10,4%).

GdW EF3

Der durchschnittliche Umsatzerlös aus der Vermietung von Wohnungen lag im Dezember 2015 bei 5,41 €/m². Im Vergleich zu 2014 (5,27 €/m²) ist dies eine Steigerung um 2,7%.

GdW EF4

Die Erlösschmälerungsquote war mit 2,8% stabil im Vergleich zu 2014. Die Eigenkapitalquote lag zum Stichtag bei 23,7%, was eine Steigerung von 4,4%-Punkten zum Vorjahr bedeutet (22,7%).

GdW EF5
GdW EF6

Die Verschuldungsintensität, also das Verhältnis des Buchwerts des langfristigen Fremdkapitals im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche, liegt bei 350 €/m² und ist damit um 1,4% gegenüber 2014 gesunken (355 €/m²).

GdW EF7

Hingegen ist aufgrund eines im Verhältnis zum Vorjahr um 2,6% höheren Cashflows (nach DVFA) die Dynamische Verschuldung von 14,8 Jahre auf leicht 14,2 Jahre gefallen.

Die Tilgungskraft, die das Verhältnis des Cashflows zur planmäßigen Tilgung darstellt, ist leicht von 183,4% im Jahr 2014 auf 179,6% gesunken.

GdW EF8

Die Zinsdeckung entspricht den Zinsen für das langfristige Fremdkapital im Verhältnis zur Jahressollmiete abzüglich der Erlösschmälerungen und liegt bei 17,36%.

GdW EF9

Damit hat sie um 9,9%-Punkte im Verhältnis zu 2014 (19,27%) abgenommen. Der Wert für die Kapitaldienstdeckung blieb mit 44,3% im Vergleich zu 2014 (43,5%) annähernd konstant. Dieser zeigt, wie hoch der Anteil der um Erlösschmälerungen bereinigten Sollmieten aus dem Vermietungsgeschäft innerhalb der Berichtsperiode ist, der für den laufenden Kapitaldienst aufgewendet werden muss.

GdW EF10

Der Mietenmultiplikator, gerechnet als Buchwert der Immobilien im Anlagevermögen im Verhältnis zu den Jahressollmieten abzüglich der Erlösschmälerungen, liegt bei 6,77, im Verhältnis zu 6,99 im Vorjahr.

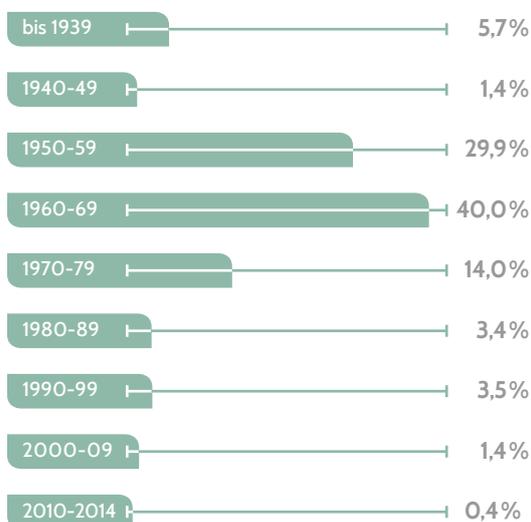
GdW EF11

Bestand

GdW MB1

Zum Stichtag 31.12.2015 befanden sich 59.927 Wohnungen in rund 8.000 Gebäuden im Bestand. Von den

Wohnungsbestand nach Baualtersklassen



GdW MB3

GdW MB7

59.927 Wohnungen standen zum Stichtag 1.337 Wohnungen leer. Dies entspricht einem Leerstand von 2,2% (2014: 2,4%). Die Anzahl der Wohnungen in den jeweiligen Mietklassen ist auf Seite 52 dargestellt. Die Betriebskostenquote für unsere Mieter, sprich der Anteil der monatlich geforderten Betriebskosten im Verhältnis zur vertraglich vereinbarten Monatsnettokaltmiete zuzüglich der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen, lag im Durchschnitt bei 33,9%. Dies bedeutet einen Rückgang um 0,4%-Punkte gegenüber 2014 (34,3%). Im Berichtszeitraum wurden 5.038 Mietverträge gekündigt (4.276 im Jahr 2014), was einer Mieterfluktuation von 7,2% entspricht (7,1% im Jahr 2014). Die Mieterfluktuation innerhalb des eigenen Bestandes wird nicht separat erhoben. Die Mieterzufriedenheit wird regelmäßig per Umfrage ermittelt und die Ergebnisse der letzten Befragung sind auf Seite 64 dieses Berichtes beschrieben.

Die Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes von 59.927 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 3.739.464 m² ist eine Gegebenheit, mit der wir umgehen müssen. In der Abbildung auf der Seite 56 ist der Wohnungsbestand nach Baualtersklassen dargestellt. Wie man sieht, ist mit 69,9% die große Mehrzahl der Wohnungen im Bestand in den Jahren 1950 bis 1969 errichtet worden, 7,1% wurden vor 1950 und 14% zwischen 1970 und 1979 errichtet. Das bedeutet, dass etwa 10% nach Einführung der 1. Wärmeschutzverordnung (1977) gebaut wurden und 2% nach dem Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2002 und besser. Seit 1990 wurden ca. 28.330 Wohnungen modernisiert, davon ca. 8.330 als Vollmodernisierung und ca. 20.000 als Teilmodernisierung. Dies entspricht einem Anteil von rund 50% am Bestand, der älter als 1990 ist.

GdW-BM3

G4-EN6
GdW BM2

Im Jahr 2015 haben wir rund 120 Millionen € für die Sanierung von Wohnraum aufgewendet. Davon sind etwa 80 Millionen € auf die Instandhaltung und rund 40 Millionen € auf Modernisierungsmaßnahmen entfallen. Dafür wurden 455 Wohnungen vollmodernisiert und 357 Wohnungen teilmodernisiert (2014 wurden 409 vollmodernisiert und 578 teilmodernisiert). Dies entspricht einer Modernisierungsrate, sprich dem Anteil der modernisierten Wohnungen im Berichtsjahr im Verhältnis zum Gesamtbestand der vermieteten Wohnungen, von 1,39%/a (1,63%/a im Jahr 2014). Unsere Modernisierungsintensität, das heißt die Ausgaben für Maßnahmen der Modernisierung im eigenen Bestand im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche des eigenen Bestandes, haben wir im Jahr 2015 mit 9,3 €/m² auf hohem Niveau (10,4 €/m² in 2014) gehalten.

*Quelle: Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW)

Neubau

Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 73 Wohnungen im Neubau fertiggestellt. Davon wurden 17 für das Anlagevermögen gebaut und in den Bestand übernommen und 56 Wohnungen als Bauträger für Dritte errichtet. Dies entspricht bei einer Anzahl von 58.584 vermieteten Wohnungen einer Neubauquote von 0,12%.

Beratungsleistungen

Die Investitionen aus Städtebauförderprogrammen, die durch die Managementtätigkeit der NH ProjektStadt in den Kommunen von 2004 bis 2015 verausgabt wurden, betragen rund 650 Millionen €. Wenn man diese Investitionssumme mit dem Faktor 7* multipliziert, um die damit ausgelösten Gesamtinvestitionen zu bemessen, so sind in den 11 Jahren rund 4,55 Milliarden € allein durch die von der Stadtentwicklung betreuten Projekte in Hessen und Thüringen umgesetzt worden. Dies ist aus unserer Sicht ein gewichtiges Argument im Sinne der ökonomischen Nachhaltigkeit, da durch diese Investitionen in Hessen und Thüringen lokale Arbeitsplätze über einen langen Zeitraum gesichert werden konnten.

G4-EC7
GdW QM3

G4-EC4

Finanzielle Unterstützung seitens der Regierung (Subventionen)

Im Zuge unserer Investitionen in Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen im Anlagevermögen kamen 2015 je nach Voraussetzung zum Beispiel folgende subventionierte Finanzierungsmittel (zinsverbilligte Darlehen) und/oder Zuschüsse zum Einsatz:

KfW-Darlehen „Energieeffizient Sanieren – Einzelmaßnahmen“

KfW-Darlehen „Energieeffizient Sanieren – Effizienzhaus“ (Darlehen inkl. Tilgungszuschuss)

KfW-Darlehen „Energieeffizient Bauen 70“ (Darlehen)

KfW-Darlehen „Energieeffizient Bauen – Effizienzhaus 40/55“ (Darlehen inkl. Tilgungszuschuss)

Land Hessen-Darlehen „Soziale Wohnraumförderung – Modernisierung von Mietwohnungen“

Land Hessen-Darlehen „Soziale Wohnraumförderung – Mietwohnungsbau“ (Neubau)

Land Hessen „Hessisches Energieeffizienzprogramm“ (Zinszuschuss oder Tilgungszuschuss)

Regionale Energieversorger „Innovations- und Klimaschutzfonds“ (Baukostenzuschüsse)

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung „Komponentenförderung/Projektmonitoring/Forschung“ (Baukostenzuschüsse)

Kommaldarlehen oder Kommunalzuschüsse

Für die Modernisierung von 152 WE wurden uns 286.000 € Tilgungszuschuss gewährt.

MET mit erweitertem Serviceangebot

Die Unternehmensgruppe sieht für das Geschäftsfeld der immobiliennahen Dienstleistungen noch erhebliches Wachstumspotenzial. Die Konzerntochter MET wird daher zum Unternehmensbereich mit deutlicher personeller Verstärkung ausgebaut.

Deutliches Entwicklungspotenzial

Die Wurzeln der Medien-Energie-Technik Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft MET liegen in der Bereitstellung von Multimediadiensten für die Wohnungsbestände der Wohnstadt. Im Laufe der 25-jährigen Geschichte kamen weitere Dienstleistungen hinzu, wie beispielsweise das Wärmecontracting, der Betrieb mehrerer Photovoltaikanlagen und das Abrechnungsmanagement für Wohnungen der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt und anderer Eigentümer.

Dass die Geschäftsleitung für die immobiliennahen Dienstleistungen noch deutliches Entwicklungspotenzial sieht, machte der für die Immobilienbewirtschaftung verantwortliche Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal im Rahmen der Führungskräfte-Klausur im Februar 2015 deutlich: „Es gibt eine Reihe von Services, etwa im Bereich der Verbrauchsablesung, aber auch der technischen Versorgung unserer Wohnungsbestände, die wir derzeit von externen Dienstleistern erbringen lassen. Diese Wertschöpfungspotenziale möchten wir künftig für die Unternehmensgruppe erschließen.“

Dazu soll eine enge Verzahnung mit der Immobilienbewirtschaftung erfolgen. Entsprechend wird die bisher als Stabsbereich geführte MET zum Unternehmensbereich MET/Konzernservices ausgebaut.

Entwicklung auf Basis von drei Säulen

Die neu geschaffene Stelle des Unternehmensbereichsleiters nimmt seit Mitte 2015 Michael Mahlich ein. Er

verantwortet die drei Geschäftsfelder Multimedia/Contracting, Abrechnungsdienst sowie Gerätedienst und wird im Laufe des Jahres auch die Verantwortung für das Forderungsmanagement, die Debitorenbuchhaltung und die Betriebskosten übernehmen.

Neben dem bestehenden Kerngeschäft Multimedia wird sich das Geschäftsfeld Contracting verstärkt um die Bereitstellung von Wärmeenergie und den Ausbau der Breitbandversorgung in den eigenen Beständen kümmern. Heizanlagen sind viel rationeller und umweltfreundlicher, wenn sie große Wohnblöcke oder gleich ganze Quartiere versorgen. Für solche Anlagen wird gebündeltes Know-how in der Gruppe benötigt.

Erweitert wurde auch der Abrechnungsdienst für den Wärme- und Wasserverbrauch im Bestand der gesamten Unternehmensgruppe. Perspektivisch soll dies auch anderen Wohnungsgesellschaften und Einzeleigentümern angeboten werden.

Mit dem Geschäftsfeld Gerätedienste ist das erweiterte Leistungsportfolio komplett. Zum Aufgabenbereich gehört die Migration fremder Geräteausstattung und der anschließende Betrieb mit der eigenen Messtechnik. Darüber hinaus wird die Ausstattung der Wohnungsbestände mit intelligenter Fernablesung und Geräte monitoring bei Nutzung unserer vorhandenen Kabelinfrastruktur betrieben. Auch hier besteht die Möglichkeit, den Service auf andere Wohnungsgesellschaften auszuweiten.



Foto: OH

Michael Mahlich: „Die messtechnische Ausstattung mit eigenen Geräten in Verbindung mit dem Abrechnungssystem der MET versetzt uns in die Lage, Verbrauchsdaten in kürzeren Intervallen zu verarbeiten und daraus einen Mehrwert sowohl für die Mieter als auch für die Unternehmensgruppe zu generieren.“

G4 CRE-EC7a

Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen

31.12.2014: **15.904** \triangleq **26,3 %**

31.12.2015: **14.985** \triangleq **25,0 %**



Belegungsbindungen:
884 Wohneinheiten
ausgelaufen
78 Wohneinheiten
angekauft

Icon: Freepik/www.Flaticon

GdW EF2

Eigenkapital- rentabilität

5,0 %



Erlösschmälerungs- quote

2,8 %



GdW EF5

GdW EF6

Eigenkapitalquote

23,7 %



Durchschnittliche Mietvertragsdauer

Süd **15,0** Jahre

Nord **12,3** Jahre



GdW MB8

GdW MB9

Mieterfluktuation

7,2 %



Voll- und Teilsanie- rungen seit 1990

28.330

GdW BM3

Icon: Freepik/www.Flaticon

G4-EC6

Anteil der lokal angeworbenen Führungskräfte an Hauptgeschäftsstandorten

Hier: **100 %**

Definition Führungskräfte nach Organigramm: 1., 2. und 3. Führungsebene.

Die Führungskräfte waren zuvor in Deutschland beschäftigt.

G4 CRE-EC7a

Umfang der Entwicklung von wesentlichen Infrastrukturinvestitionen und geförderten Dienstleistungen

17 Wohnungen (5,75 Millionen €) 2. Förderweg mittelbare Belegung

5,75 Millionen € Investitionssumme für geförderten Mietwohnungsbau

Handlungsfeld Soziales

Unser soziales Handlungsfeld gliedern wir in die Bereiche „Mieter“, „Mitarbeiter“ und „Kunden“, die nachfolgend in ihrer aktuellen Entwicklung im Berichtszeitraum dargestellt werden.

Wichtige Indikatoren auf einen Blick

GdW QM2

Sozialmanagement

In der sozialen Quartiersentwicklung werden wir davon geleitet, ein verantwortungsvoller und verlässlicher Partner unserer Mieter zu sein, der über die Wohneinheit hinaus in größeren Zusammenhängen für die Menschen im Quartier denkt. Dabei sind die grundlegenden Pfeiler der respektvolle Umgang miteinander und unser kundenorientiertes Engagement.



Unser Budget für das Sozialmanagement 2015

€ 750.000,-

GdW MB

Mieterzufriedenheit

Die Mieterzufriedenheit ist ein entscheidender Spiegel unserer Leistungsfähigkeit. Regelmäßig erheben wir spezifische Indikatoren mit Hilfe eines unabhängigen Instituts, um unsere Entwicklung konkret zu identifizieren, Verbesserungspotenziale zu eruieren und Stärken auszubauen. Ergebnisse der Befragung auch auf den Seiten 64/65.

Sehr zufrieden oder zufrieden zeigten sich 81 % der befragten Mieter mit ihrer Wohnungsgröße und 90 % bezeichneten unseren Mieter- und Gebäude-TÜV sowie das Angebot für Ältere als sehr sinnvoll.

Note 1 oder 2* für ...

WOHNUNGSGRÖSSE	81 %
WOHNUNGSGRUNDRISS	77 %
GRÜNFLÄCHEN IM UMFELD	71 %
VERSORGUNGSANGEBOT IM UMFELD	76 %
SICHERHEIT IM WOHNUMFELD	64 %
NACHBARSCHAFTLICHES UMFELD	64 %

*Auf einer Schulnotenskala von 1 bis 5.

GdW PEG

Unternehmenszugehörigkeit unserer Mitarbeiter

Aus der Unternehmenszugehörigkeit lesen wir die Zufriedenheit der Mitarbeiter mit der Unternehmensgruppe als Arbeitgeber. Wir freuen uns über eine konstant lange Zugehörigkeit, richten uns aber auch auf die Rekrutierung kompetenter Mitarbeiter am Arbeitsmarkt für ausscheidende Kollegen und Kolleginnen ein.

Unternehmenszugehörigkeit

Durchschnittliche Zugehörigkeit in Jahren.
Alle Mitarbeiter befinden sich in Festanstellung.



G4-EC8

Projektübersicht 2015

Nähere Informationen zu Kundenprojekten aus der Stadtentwicklung erhalten Sie ab Seite 72.



- 77 Projekte „Städtebauliche Sanierung und Entwicklung“
- 12 Projekte „Soziale Stadt“
- 25 Projekte „Stadtumbau“

- 15 Projekte „Aktive Kernbereiche“
- 12 Projekte „Energetische Stadtanierung“ und „Nationale Klimaschutzinitiative“
- 31 Projekte „Sonstige städtebauliche Leistungen/Consulting“

Riedbergwelle

G4-S01

„Das Projekt Riedbergwelle der Nassauischen Heimstätte in Frankfurt ist eine vorbildliche Mischung aus sozialem Wohnungsbau für Bezieher geringer Einkommen, frei finanziertem Wohnungsbau für Haushalte mit mittlerem Einkommen und Klimaschutz durch Passivhausbauweise,“ sagte die hessische Wohnungsbauministerin Priska Hinz beim Richtfest am 3. November 2015. Die Landesregierung hat deshalb das Investitionsvolumen von insgesamt 44 Millionen € mit 9,7 Millionen € gefördert.

Grafik: Stefan Forster Architekten



Die Unternehmensgruppe baut 160 überwiegend geförderte Mietwohnungen auf dem Frankfurter Riedberg. Die Wohnungen besitzen eine Größe zwischen 55 und 113 m² und richten sich an Zwei- bis Fünf-Personen-Haushalte. Alle sind barrierefrei zugänglich.

„Hier werden auch Einkommensschichten mit Wohnraum versorgt, die hart arbeiten, über ein normales Einkommen verfügen, aber dennoch auf dem freien Mietmarkt nur mit Mühe eine Wohnung finden“, so Peter Feldmann, Oberbürgermeister der Stadt Frankfurt am Main.

Markant an der Gestaltung von Stefan Forster Architekten ist ein geschlossener Block mit neun Wohnhäusern, der wellenartig dem Verlauf der Graf-von-Stauffenberg-Allee folgt. Hinzu kommen vier einzelnstehende Gebäude. Mit einer Wärmedämmung von Fassade und Dach sowie einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und einem Anschluss an das städtische Fernwärmenetz erreicht das Ensemble Passivhaus-Standard. Die Flachdächer sind begrünt und alle Wohnungen mit Balkonen oder Terrassen bzw. Dachterrassen ausgestattet. Zwischen den vier freistehenden Häusern und der „Welle“ entsteht ein grünes Areal mit kleinen Hügeln und Spielflächen, das die Bewohner zum Verweilen und Entspannen einlädt.

Bezahlbarer Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen

Das Vorzeigeprojekt verbindet anspruchsvolle Architektur mit außergewöhnlichem Wohnkomfort. Die Riedbergwelle zeigt, dass man geförderten Wohnungsbau mit hoher architektonischer und stadtplanerischer Qualität verwirklichen kann. „Nur wer angemessen wohnt, kann ein würdiges Leben führen“, betonte Dr. Hain, leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe, beim Richtfest.

Neubau barrierefreies Wohnen

19

Wohneinheiten barrierefrei
nach HBO/DIN
18040

54

Wohneinheiten
barrierefrei
erreichbar

GdW BM11

Aktives Sozialmanagement

Bereits im ersten Nachhaltigkeitsbericht hatten wir Maßnahmen unseres Sozialmanagements umfangreich aufgegriffen, um die Grundlagen unseres Geschäftsmodells auch unter den Aspekten des sozialen Ausgleichs darzustellen. Daran hat sich nichts geändert, wenn wir uns auch auf eine knappere Darstellung beschränken.

GdW-QM4

Ein Jahr „Im Dialog“ in Frankfurt-Griesheim

Am 10. September 2015 feierte die Nassauische Heimstätte mit ihren Partnern von Kirche und Caritasverband den erfolgreichen Abschluss der Startphase. Seit rund einem Jahr erhalten Mieter in Frankfurt-Griesheim bei der allgemeinen Sozialberatung „Im Dialog“, Mainzer Landstraße 542, von Ehrenamtlichen Informationen, Rat und Hilfe bei allen Fragen und Problemen des Alltags.

Das Angebot hatte sich nach relativ kurzer Zeit schon hervorragend im Viertel etabliert. Die Lebenssituation vieler Mieter konnte durch die allgemeine Sozialberatung bereits deutlich verbessert werden. Dr. Westphal betonte, dass die Betreuung von Quartieren neben Instandhaltung und energetischer Modernisierung immer auch einen sozialen Aspekt habe.



Pfarrer Rolf Glaser segnet die Beratungsräume ein.

Foto: TR

„Wir betrachten unsere Quartiere stets ganzheitlich.“

„Dass viele Mieter einen hohen Bedarf an Beratung haben, hatten unsere Kundenbetreuer seit geraumer Zeit festgestellt“, berichtete Sandra Gesper, Leiterin des Servicecenters in Frankfurt. „Mit der Caritas hat unser Sozialmanagement einen kompetenten Partner gefunden, der wiederum mit den Kirchengemeinden gut vernetzt ist.“ Pfarrer Rolf Glaser und Pastoralreferent Ralf Albensoeder von den katholischen Kirchengemeinden im pastoralen Raum Nied-Griesheim weckten großes Interesse bei den Gemeinden an dem

Vorhaben. Zwölf der Gemeindemitglieder sind jetzt im Projekt als ehrenamtliche Berater tätig.

Noteingänge: Sichere Orte für Kinder

„Noteingang: Komm rein!“ – steht in großen Lettern auf dem lachenden Haus mit weit geöffneter Tür. Schon von Weitem sind die gelben Aufkleber an den Gebäudeeingängen sichtbar, die den Jüngsten eine sichere Zuflucht bieten. Seit November 2015 hängen sie auch an den Standorten Hofstraße 5 und Schaumainkai 47 der Unternehmensgruppe. Damit beteiligt sich das größte hessische Wohnungsunternehmen an dem Programm „Noteingang – Hier finden Kinder Hilfe“ des Präventionsrates der Stadt Frankfurt am Main.

Bereits seit vielen Jahren kümmert sich die Unternehmensgruppe in ihren Quartieren mit einem breiten Angebot um die Anliegen und Interessen der Kinder und nimmt die Verantwortung für die Jüngsten sehr ernst. Der Noteingang ist nun ein weiterer Beitrag, den Nachwuchs im Alltag zu unterstützen.

Einige Mitarbeiter am Empfang der Zentrale und der Assistenz im Regionalcenter Frankfurt der Nassauischen Heimstätte werden sich zukünftig um die Belange der Kleinen kümmern. Diese Teams wurden vom Präventionsrat geschult und vorbereitet.

Foto: TR



Bei der Eröffnung: V.l.nr. Klaus-Dieter Strittmatter (Präventionsrat), Sicherheitsdezernent Markus Frank, Auszubildende Büsra Yavuz, Peter Ott, Ilhem Ben-Arar, Dagmar Buchwald (Präventionsrat), Martha Koppel, Sieglinde Neumann, Julian Kuhn, Sandra Gesper und Dr. Constantin Westphal.



Foto: KaSo

Keramikkacheln statt Graffiti

Es macht nicht nur Spaß, sondern sieht auch noch phantastisch aus: Im vergangenen Jahr hatten Mieter, Stadtteilgruppen und Mitarbeiter der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt in der Werkstatt der freien Künstlerin Katrin Apel kreative Keramikkacheln gestaltet. Mit einem Mosaik aus allen Werken werden triste Garagenwände in der Julius-Leber-Straße 2 auf dem Schenkelsberg in Oberzwehren verschönert. Engagiert beteiligt an dem Projekt war auch Quartiersmanagerin Birgit Hengesbach-Knoop. Finanziert wurde das gemeinsame Gestalten aus Mitteln des europäischen Sozialfonds.

„Kreative Aktionen stärken das Gemeinschaftsgefühl und wirken sich positiv auf die gesamte Nachbarschaft aus.“

Jürgen Blum, Leiter des Regionalcenters Kassel.

Das Keramikprojekt hatte sich als großer Erfolg erwiesen, der nach Wiederholung rief: „Die Teilnehmer im vergangenen Projekt hatten so viel Spaß und das Ergebnis wurde von den Passanten und Anwohnern so positiv aufgenommen, dass wir beschlossen, ebenfalls mit der Keramikwerkstatt ein zweites Projekt als Pendant zu schaffen“, berichtete Jennifer Linke vom Sozialmanagement der Wohnstadt in Kassel.

Mieterinformation zu Großmaßnahmen

G4-S011

In Wiesbaden mussten im Rahmen eines Neubauprojektes, verbunden mit erforderlichen Abrissmaßnahmen, leider Mietverhältnisse gekündigt werden. Dies führte bei langjährigen und älteren Mietern in manchen Fällen zu Härten, denen mit alternativen Mietangeboten begegnet wurde. Vor diesem Hintergrund wurde ein struktureller Verbesserungsprozess angestoßen.

Denn mit der Betrachtung ganzer Quartiere im Bestand und dank der weiteren Anhebung der Investitionsvolumina steigen der Umfang und die Häufigkeit der Durchführung von Großmaßnahmen erheblich. Als Folge der Altersstruktur der Gebäude im Bestand ist darüber hinaus auch mit Abriss und anschließendem Neubau zu rechnen. Doch selbst bei Erhalt der Gebäude sind Großinstandhaltungen, energetische Sanierung und Modernisierungsmaßnahmen in aller Regel mit spürbaren Einschnitten für unsere Mieter verbunden.

Um die Folgen für die Mieter so erträglich wie möglich zu gestalten, die Mieterzufriedenheit auch während der umfangreichen Bau- oder gar Abriss- und Umsetzmaßnahmen zu erhalten und um eine negative Außendarstellung der Unternehmensgruppe zu vermeiden, wird eine Strategie für Großmaßnahmen im Bestand erarbeitet. Sie soll helfen, aus Sicht der Mieter wesentliche Fragen schon vor Beginn der Maßnahme zu beantworten.

GdW MB

Hohe Zufriedenheit bei den Mietern

Die mittlerweile sechste Umfrage zur Wohnzufriedenheit bescheinigt der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt nicht nur konstant gute Werte bei einer Reihe von Leistungen für die Mieter, sondern auch eine erhebliche Steigerung in der Bewertung der Kommunikation zwischen Vermieter und Mieter. 91% der Befragten würden zudem die Nassauische Heimstätte als Vermieter ihren Freunden weiterempfehlen.

Bestnoten für die Nassauische Heimstätte

In die Bewertung gingen die Kategorien „Vermieter“, „Wohnsituation“, „Kommunikation/Information“ und „Mitarbeiter“ mit jeweils mehreren Teilbereichen ein. In all diesen Segmenten gaben die Mieter die Note 1 oder 2, kein einziger wurde schlechter als mit 2,7 bewertet. Den Grad ihrer Zufriedenheit konnten die Befragten auf einer Skala von 1 (sehr zufrieden) bis 5 (sehr unzufrieden) angeben.

„Wir messen die Mieterzufriedenheit, um daraus Entwicklungen erkennen zu können und konkrete Maßnahmen abzuleiten“, sagt Dr. Constantin Westphal. Beispiel: In den vergangenen Jahren kritisierten die Mieter immer wieder die Öffnungszeiten der Servicecenter. Diese wurden im Jahr 2015 erheblich erweitert. Dies wurde jetzt mit der Note 1,7 (2,4 im Jahr 2013) belohnt.



Foto: OH

Wertschätzung für Mietschuldnerberatung und „Mieter-TÜV“

Noten im Einser-Segment gab es dabei außerdem für die Größe und den Zuschnitt der Wohnung und die Freundlichkeit der Mitarbeiter. Auch die Mietschuldnerberatung, der kostenlose Reparaturservice mit dem Mieter-/Gebäude-TÜV und die Dienstleistungen des Wohn-Service-Teams erfuhren mit Noten von 1,4 bis 1,8 eine hohe Wertschätzung. Die Mietschuldnerberater unterstützen Mieter, die in Zahlungsverzug sind, konstruktiv bei der Suche nach Lösungen. Und dies,

bevor die Probleme überhand genommen haben. 94% der Befragten bewerteten dieses Angebot mit Bestnoten.

Der Service „Mieter-TÜV“, über den Bewohner selbst und unkompliziert kleine Reparaturen in der Wohnung beauftragen können, fand einen annähernd hohen Zustimmungswert (85%). Das gilt auch für die Leistungen des Wohn-Service-Teams (WST), das mittlerweile rund 30.000 Mieterhaushalte der Unternehmensgruppe erreicht. Angeboten werden kostengünstige haushaltsnahe Dienstleistungen wie das Aufhängen von Vorhängen, der Getränketransport oder die Organisation der Sperrmüllentsorgung.

Kommunikation macht Sprung nach vorne

Mit dem Informationsfluss von Vermieter zu Mieter sind die befragten Mieter nun insgesamt wesentlich zufriedener als noch in der Umfrage vor zwei Jahren. So kletterte die Note für die Aushänge im Treppenhaus von 2,5 auf 2,0, die Bewertung der Internetseite verbesserte sich von 2,4 auf eine glatte 2 und die Beurteilung der telefonischen Erreichbarkeit von 2,3 auf 2,1. Die Mieterzeitung „mittendrin“ konnte ihre gute Bewertung von 1,9 bestätigen.

Effizienzpotenziale

Noch effizienter könnte die Unternehmensgruppe aber in der Beschwerdeabteilung werden, die mit 2,4 bewertet wurde. Zwar hatten 80% der befragten Mieter in den vergangenen zwölf Monaten keinen Anlass für eine Beschwerde. 20% aber wandten sich mit einem Problem an das Unternehmen. In den meisten Fällen ging es um Nachbarschaftskonflikte wie Lärmbelästigung oder Treppenhausreinigung. Ein Drittel der Beschwerdeführer fand, dass die Beschwerden in ihrem Sinne gut bearbeitet wurden, zwei Drittel weniger gut. „Gerade Nachbarschaftskonflikte sind oft privatrechtlicher Natur und der Spielraum des Vermieters ist gering. Hier arbeiten wir derzeit daran, unser Konfliktmanagement noch breiter und besser aufzustellen“, versicherte Dr. Westphal.



Das Durchschnittsalter der Mieter beträgt **53** Jahre

27% der Mieter sind über **65** Jahre alt



69%	deutsche Mieter
9,4%	türkische Mieter
6,8%	russische Mieter
5,3%	polnische Mieter

Insgesamt Mieter aus mehr als **100 Nationen**

Icon: Freepik/www.Flaticon



29% sind Familienhaushalte

Durchschnittliches Nettoeinkommen der befragten Haushalte:

ca. 1.620 €



Icon: Freepik/www.Flaticon

Unsere Mitarbeiter

G4 CRE-DMA
Beschäftigung
G4-14

Die Kenntnisse, die Leistungsfähigkeit und das Engagement unserer Mitarbeiter sind die Basis unseres Unternehmenserfolgs. Wir erreichen unsere ambitionierten Ziele nur, wenn wir qualifizierte und motivierte Mitarbeiter haben, die unsere Gesellschaft erfolgreich und überzeugt nach außen vertreten. Die Grundpfeiler unserer Unternehmenskultur sind verantwortungsbewusstes Handeln, respektvoller Umgang miteinander und ein Werte steigerndes Denken und Engagement.

Mitarbeiterstruktur

Zum Stichtag 31.12.2015 beschäftigte die Unternehmensgruppe 718 Mitarbeiter (2014: 678) in einem ausgewogenen Verhältnis von 49,7% weiblicher und 50,3% männlicher Mitarbeiter. Die Teilzeitquote liegt bei 19,9%, wobei die Mehrzahl der Teilzeitkräfte Frauen sind (88%). Die Altersverteilung und Qualifikationsstruktur der Mitarbeiterschaft ist auf Seite 71 dargestellt. 10,7% der beschäftigten Mitarbeiter haben einen Schwerbehindertenstatus. Vertreten wird die Mitarbeiterschaft durch zwei Betriebsräte, Nord und Süd, sowie den Gesamtbetriebsrat, der sich aus 10 Frauen und 10 Männern zusammensetzt. Im Aufsichtsrat stellen die Mitarbeiter 7 von 21 Aufsichtsräten, davon sind 2 weiblich und 5 männlich.

GdW PE7

G4-LA12

Beschäftigung und Mitarbeiterbindung

Als Belege für unser gutes Betriebsklima nehmen wir die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit von fast 20 Jahren, die niedrige Fluktuationsquote von 3,5% (2014: 4,25%) und die Tatsache, dass wir Mitarbeiter haben, die schon in dritter Generation bei uns arbeiten.

Ein wesentlicher Aspekt mit zunehmender Bedeutung für die Ausgestaltung der Beschäftigung und die Mitarbeiterbindung ist für viele Männer und Frauen die Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Die Maßnahmen hierzu stellen wir auf der folgenden Doppelseite dar.

Die Implementierung eines jährlichen Mitarbeitergesprächs zum gegenseitigen Feedback wurde zwischen den Betriebspartnern im Berichtszeitraum abgestimmt und trat mit einer Betriebsvereinbarung zum 01.02.2016 in Kraft.

G4-LA11

Aus- und Weiterbildung

Unsere Mitarbeiter fördern wir durch kontinuierliche Weiterqualifizierung. Kompetenz, Innovation und Zielorientierung sind für uns Grundpfeiler unserer Unternehmenskultur, was in besonderem Maße für Aus- und Weiterbildung zutrifft. Wichtig ist uns dabei, dass un-

G4-10



sere Mitarbeiter sich ihren jeweiligen Fähigkeiten entsprechend im Unternehmenskontext weiterentwickeln können. Der Training- bzw. Weiterbildungsbedarf wird regelmäßig ermittelt und entsprechend geplant, wobei sowohl betriebliche Anforderungen als auch persönliche Bedürfnisse berücksichtigt werden.

2015 hatten wir 6 männliche und 11 weibliche Auszubildende. Die angehenden Immobilienkaufleute haben ihren schulischen Unterricht am Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft EBZ in Bochum begonnen. Nach einem Jahr Pause aufgrund der Änderungen im Berufsbild starteten 2015 wieder junge Mitarbeiter ihre Ausbildung zum Kaufmann/Kauffrau für Büromanagement. Bei den Abschlüssen lag die Erfolgsquote 2015 bei 100%; alle Auszubildenden wurden anschließend übernommen.

GdW PE9

Flexible Arbeitszeitregelungen

Wir bieten sehr flexible Arbeitszeitmodelle an und unterstützen unsere Mitarbeiter bei der Rückkehr aus der Eltern- bzw. Pflegezeit. Nach längeren Phasen der Arbeitsunfähigkeit unterstützen wir die betroffenen Mitarbeiter bei der Wiedereingliederung durch unser Betriebliches Eingliederungsmanagement mit der notwendigen Flexibilität. Die gleitende Arbeitszeit wurde 2014 durch eine Betriebsvereinbarung zwischen den Betriebspartnern vereinbart und nach ei-

ner einjährigen, positiv verlaufenden Probephase im Jahr 2015 verbindlich festgeschrieben. Die Arbeitszeit wird eigenverantwortlich vom Mitarbeiter bzw. im Team gesteuert, entsprechend den Anforderungen des Bereichs. Der Gleitzeitrahmen ist festgelegt auf die Zeit zwischen 6:30 und 20:00 Uhr, innerhalb derer unsere Mitarbeiter und Führungskräfte ihre Arbeitszeit aufgabengerecht gestalten.

Vielfalt und Chancengleichheit

Wir sind ein partnerschaftlicher Arbeitgeber und stehen in der Verpflichtung, unsere Mitarbeiter gleich zu behandeln. 2015 wurde eine neutrale Beschwerdestelle eingerichtet, die unseren Beschäftigten die Möglichkeit einräumt, sich zu beschweren, wenn sie sich im Zusammenhang mit ihrem Beschäftigungsverhältnis vom Arbeitgeber, vom Vorgesetzten, anderen Beschäftigten oder Dritten aus Gründen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder der Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität benachteiligt fühlen. Im Berichtszeitraum wurden keine Beschwerden aufgrund einer Benachteiligung getätigt.

Im Berichtszeitraum waren 27,3% der 2. Führungsebene und 37,2% der 3. Führungsebene Frauen. Wir fördern die Vielfalt unter unseren Mitarbeitern und streben mittelfristig auch eine Besetzung der 2. Führungsebene zu einem Drittel mit Frauen an.

Arbeits- und Gesundheitsschutz

Den vorbeugenden Gesundheitsschutz und die Arbeitssicherheit betrachten wir als eine unserer obersten Unternehmerpflichten und das Management von Sicherheit und Gesundheitsschutz ist für uns ein unverzichtbarer Prozess im Unternehmen. Ein Arbeitgeber-/Arbeitnehmerausschuss zur Arbeitssicherheit ist implementiert.

Wir aktivieren unsere Mitarbeiter zum Thema Sicherheit und Wohlbefinden am Arbeitsplatz durch regelmäßige Informationen in unserem Mitarbeiterjournal und durch gezielte Aktionen wie den Gesundheitstagen (S. 70). Wir bieten gesundheitsbezogene Schulungen zur aktiven Stärkung der Gesundheit und wir verbessern kontinuierlich die Sicherheit und das Wohlbefinden am Arbeitsplatz. Nicht zuletzt streben wir unter dem Aspekt des demografischen Wandels eine Verbesserung der Arbeitsfähigkeit an. Dazu wurden bereits im November 2010 Leitlinien zur betrieblichen Gesundheitsförderung verabschiedet und im Oktober 2011 eine Gesamtbetriebsvereinbarung zum Betrieblichen Gesundheitsmanagement geschlossen. Im Berichtszeitraum kam es zu 22 meldepflichtigen Betriebsunfällen, entsprechend einer Tausend-Mann-Quote (TMQ, Anzahl der melde-

pflichtigen Betriebsunfälle x 1.000 Mitarbeiter/Mitarbeiter (VZÄ) von 33,1. Dies ist eine Steigerung um mehr als das 2,5fache im Verhältnis zu 2014 mit 9 betrieblichen Unfällen und einem TQM-Wert von 12,6. Wir sind den Ursachen in jedem Fall nachgegangen und haben entsprechende Verbesserungen im betrieblichen Ablauf veranlasst.

G4-LA6

Altersvorsorge

Die betriebliche Altersvorsorge ist tarifvertraglich geregelt und stellt sicher, dass durch unterschiedliche Regelungen zur betrieblichen Altersversorgung ein Beitrag zur Zukunftssicherung aller Mitarbeiter gewährleistet ist. Der Tarifvertrag gilt für alle Beschäftigten, die länger als sechs Monate beschäftigt sind, mit Ausnahme für Mitarbeiter in der Probezeit, befristete Beschäftigte und leitende Angestellte. Es wird die Möglichkeit angeboten, durch Arbeitnehmerleistungen eine zusätzliche Altersversorgung aufzubauen. Darüber werden alle Mitarbeiter informiert.

Vergütung und Anreizsysteme

Die Vergütung unserer Mitarbeiter ist tarifvertraglich geregelt und staffelt sich nach Qualifikation, Aufgaben- und Verantwortungsbereich sowie Betriebszugehörigkeit. Die Mitglieder der Geschäftsführung erhalten Bezüge bestehend aus einer Jahresgrundvergütung und einer nach oben begrenzten variablen Vergütung, die sich aus der Zielerreichung der abgeschlossenen Ziel- und Leistungsvereinbarung bestimmt und für das jeweilige Geschäftsjahr mit dem Aufsichtsrat festgelegt wird. Für die leitenden Angestellten gibt es ebenfalls ein Grundgehalt und eine variable Komponente. Die variable Komponente richtet sich an der Zielerreichung des jeweiligen Geschäftsjahres aus und wird individuell jährlich mit der Geschäftsführung vereinbart.

G4-11

Die Erreichung von Nachhaltigkeitszielen ist Bestandteil der Unternehmensstrategie und hat damit auch Einfluss auf die Gestaltung der variablen Anteile der Vergütung der Geschäftsführung und der leitenden Angestellten. Die Leistungsbeurteilung der leitenden Angestellten nimmt die Geschäftsführung jährlich nach Vorliegen des testierten Jahresabschlusses für das abgelaufene Geschäftsjahr vor. Die Erreichung der Unternehmensziele inklusive der Nachhaltigkeitsziele ist Maßstab für den erfolgsabhängigen Vergütungsbestandteil der Geschäftsführung und wird vom Aufsichtsrat beurteilt. Die Geschäftsführung legt dem Aufsichtsrat dazu eine umfangreiche Analyse vor.

G4 CRE-DMA
Arbeits- und
Gesundheitsschutz

G4-LA5

G4-LA8

Optimierung zum familienfreundlichen Unternehmen



Die Fülle an Themen, die in den letzten drei Jahren bearbeitet wurden, und die bereits neu definierten Arbeitsschwerpunkte dokumentieren die Ernsthaftigkeit eines verbindlichen Prozesses, der nun in der geplanten Re-Auditierung der Unternehmensgruppe zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie mündet.

berufundfamilie – Status quo und Ziele

Das Audit zu Beruf und Familie optimiert nach drei Jahren Laufzeit die bereits entwickelten Maßnahmen im Sinne eines familienfreundlichen Unternehmens und unterstützt die Einbindung von Betriebspartnern, Mitarbeitern und Führungskräften. Das hilft auch bei der Rekrutierung neuer Mitarbeiter, die wissen möchten, wie das Unternehmen die Vereinbarkeit von Beruf und Familie ermöglicht. Wer keine Antwort hat, steht im Wettbewerb um die besten Köpfe schlecht da.

Zu den markanten Veränderungen der Unternehmenskultur hin zu mehr Familienfreundlichkeit zählt die Flexibilisierung der Arbeitszeit, die mit dem Ampelkonto geschaffen wurde, ein ganz wichtiger Meilenstein in der Weiterentwicklung.

Damit wurden Freiräume geschaffen, um sich auch einmal spontan der Familie widmen zu können. Ohne große Formalien eine Schulaufführung der Kinder zu besuchen oder einen pflegebedürftigen Angehörigen zum Arzt zu begleiten, bedeutet spürbare Familienfreundlichkeit.

Die Unternehmensgruppe wird vor allem die Führungskräfte noch stärker in die Pflicht nehmen und einige Weiterbildungsangebote zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie nicht mehr auf freiwilliger Basis anbieten, sondern verbindlich machen. Auch in den Mitarbeitergesprächen wird das Thema zukünftig angesprochen. Führungskräfte sollen bei dem Thema mit gutem Beispiel vorangehen und sich nicht hinter einem Arbeitsethos verstecken, unter dem die Familie leidet.

Angebote für Mitarbeiter, die einen Angehörigen pflegen, sind schon aufgrund der demografischen Entwicklung und des steigenden Anteils der älteren Mitarbeiter auch in der Unternehmensgruppe relevant. Deren Kinder sind in der Regel schon groß, aber die hochbetagten Eltern brauchen nun ihre Unterstützung. Da kann die Belastung manchmal noch größer sein. Das Programm Beruf und Familie ist daher ausdrücklich kein Elternprogramm, sondern richtet sich mit spezi-

ellen Angeboten auch an die pflegenden Kolleginnen und Kollegen. Der Familienbegriff wird hier mit Absicht weit gefasst.

Die intensive Beschäftigung mit den verschiedenen Facetten einer familienfreundlichen Personalpolitik hat viel in Bewegung gebracht. Das zeigt der Blick auf die acht Handlungsfelder, die die Unternehmensgruppe im Rahmen der Erstzertifizierung definiert hatte.

Für Eltern mit Kindern und Mitarbeiter mit pflegebedürftigen Angehörigen wurden beispielsweise vielfältige Regelungen und Unterstützungsangebote geschaffen. Eine weitere zentrale Maßnahme war die Flexibilisierung der Arbeitszeit, von der alle Mitarbeiter profitieren und die schon ein Jahr nach der Einführung nicht mehr wegzudenken ist. Mit dem PME Familienservice steht zudem allen Mitarbeitern jederzeit eine externe Anlaufstelle für akute Engpässe im Bereich Kinderbetreuung und Pflege von Familienmitgliedern, aber auch bei persönlichen Notsituationen wie psychischen Belastungen oder Suchterkrankungen zur Verfügung.

Fünf Schritte zur Re-Auditierung

- 1 Im Strategieworkshop mit Geschäftsführung und Funktionsvertretern wird der Status quo bewertet und der strategische Rahmen für die Re-Auditierung festgelegt.
- 2 Im Auditierungsworkshop mit Führungskräften und Umsetzungsverantwortlichen werden weiterführende Ziele und Maßnahmen entlang der acht Handlungsfelder zur Optimierung der familien- und lebensphasenbewussten Personalpolitik erarbeitet.
- 3 Anhand der Vorgaben aus dem Strategieworkshop und basierend auf den Ergebnissen des Auditierungsworkshops wird die neue Zielvereinbarung formuliert.
- 4 Im Managementgespräch werden die Ergebnisse des Verfahrens an die Leitungsebene gespiegelt und die neue Zielvereinbarung abgestimmt. Zudem erfolgt die Festlegung einer Umsetzungsstrategie.

- 5 Die Zielvereinbarung wird von der Geschäftsleitung unterschrieben und bei der berufundfamilie gGmbH eingereicht. Bei einem positiven Bescheid wird das Zertifikat für weitere drei Jahre bestätigt.

Arbeitsgruppe entwickelt Zweistufenplan für mobiles Arbeiten

Die moderne Informations- und Kommunikationstechnologie macht es möglich, dass man praktisch von überall aus arbeiten kann. Das bedeutet, dass ein Teil der anfallenden Arbeit auch von zu Hause aus erledigt werden kann. Daher hatte die Unternehmensgruppe bereits vor drei Jahren bei der Erstzertifizierung als familienfreundliches Unternehmen die Prüfung der Umsetzungsmöglichkeiten für mobiles Arbeiten als Ziel festgeschrieben.

Jetzt hat eine Arbeitsgruppe einen Zweistufenplan entwickelt, wie sich das mobile Arbeiten in die Praxis umsetzen lässt:

In einer ersten Phase sollen Regelungen zum Thema alternierende Telearbeit/mobiles Arbeiten getroffen werden, die die Vereinbarkeit von Beruf und Familie sowie Tätigkeiten bei gesundheitlicher Beeinträchtigung erleichtern.

In einer zweiten Phase sollen dann Regelungen für die generelle Möglichkeit der Beantragung von alternierender Telearbeit/mobilem Arbeiten formuliert werden. Derzeit wird eine Vereinbarung zur Verwirklichung der ersten Stufe formuliert. Im Anschluss daran soll geprüft werden, ob sich das Modell auch auf alle übrigen Mitarbeiter ausweiten lässt.

Fester Bestandteil der Unternehmenskultur

„Auch wenn die bisher umgesetzten Maßnahmen noch nicht abschließend ausgewertet sind, kann ich schon sagen, dass die Unternehmensgruppe das Thema lebensphasenbewusste Personalpolitik mit großer Ernsthaftigkeit angegangen ist“, so berufundfamilie-Auditorin Birgit Mogler, die den Prozess von Beginn an begleitet.

Die im Mai 2016 anstehende Re-Auditierung dient zur Bestandsaufnahme sowie zur Überprüfung und Definition der Ziele für die kommenden drei Jahre. „Bei der Re-Auditierung wird es nun darum gehen, diesen Prozess zu vertiefen und Maßnahmen, die sich bewährt haben, dauerhaft in der Unternehmenskultur zu verankern“, so Birgit Mogler. In der Organisationsentwicklung rechnet man allgemein mit sechs bis zehn Jahren.

Foto: Lorado/Stock

Übernahme von Betreuungskosten

Ein Notfall, eine Panne, ein Wochenendseminar: Immer wieder kann es vorkommen, dass ein Mitarbeiter außerhalb der Gleitzeit gefordert ist. Die Unternehmensgruppe hat eine Regelung für die Übernahme von Betreuungskosten in einem solchen Fall getroffen.

So hat sich die Unternehmensgruppe bereit erklärt, die Kosten für die Betreuung von Familienangehörigen bei einem Arbeitseinsatz außerhalb der Regelarbeitszeit zu übernehmen, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Es handelt sich um einen Einsatz außerhalb des vereinbarten Gleitzeitrahmens
- Ein Vorgesetzter bestätigt, dass dieser Einsatz notwendig ist
- Die Pflegebedürftigkeit kann belegt werden, zum Beispiel mit Hilfe eines ärztlichen Attests
- Der Arbeitnehmer kann seinen Anspruch auf Erhalt von Kindergeld nachweisen
- Die Kinder, die betreut werden müssen, sind maximal 14 Jahre alt

In diesen Fällen übernimmt der Arbeitgeber die Kosten für die Betreuung. Und zwar:

- Für die Kinderbetreuung in Höhe von bis zu 12 € pro Stunde
- Bei pflegebedürftigen Angehörigen orientiert sich die Höhe der Erstattung am üblichen Tagessatz der jeweiligen Pflegestufe

Sofern dieser Arbeitseinsatz nicht kurzfristig angeordnet wird, ist es in einem solchen Fall auch möglich, die Hilfe eines Dienstleisters in Anspruch zu nehmen, um zum Beispiel erfahrene Babysitter oder Pflegefachkräfte vermittelt zu bekommen.

Gesundheitstage 2015

G4 CRE-DMA
Arbeits- und
Gesundheits-
schutz

Anfang Mai 2015 feierten die vom Gesundheitsmanagement der Unternehmensgruppe organisierten Gesundheitstage Premiere. Unter dem Motto „Fitmachen durch Mitmachen“ waren die Mitarbeiter aller Standorte an zwei Tagen dazu eingeladen, Bewegungs- und Entspannungsangebote zu erproben und sich zu Fragen der Fitness und Gesundheit zu informieren.

Fitmachen durch Mitmachen

An den ersten Gesundheitstagen der Unternehmensgruppe nahmen 310 Mitarbeiter beider Betriebsstandorte teil! Die hohe Beteiligung überrascht nicht, verbringen Büroangestellte doch rund 80% ihrer Arbeitszeit in relativ starrer und unnatürlicher Haltung vor ihrem Bildschirm, so das Ergebnis einer repräsentativen Studie der deutschen Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin (BAUA). Die Folgen reichen von Verspannungen im Nacken- und Schulterbereich über Kopfschmerzen bis hin zu Muskelverkürzungen und Gelenkschmerzen.

Foto: KaSo



Dabei ließe sich vielen dieser Beschwerden schon durch kurze und regelmäßige Bewegungseinheiten vorbeugen. Es war daher kein Zufall, dass bei den erstmalig veranstalteten Gesundheitstagen der Unternehmensgruppe genau solche Bewegungs- und Entspannungstechniken vorgestellt wurden.

„Die hohe Zahl der Voranmeldungen für die Mitmach-Angebote hat gezeigt, dass wir damit genau ins Schwarze getroffen haben“, freut sich Ricarda Schwingen vom Fachbereich Personal und Organisation, die das abwechslungsreiche Programm gemeinsam mit dem Team des Betrieblichen Gesundheitsmanagements zusammengestellt hat.

Möglichkeit zu Gesundheits-Checks

Wer wollte, hatte während der beiden Gesundheitstage die Möglichkeit, verschiedene Tests von den anwesenden Experten durchführen zu lassen. Das Angebot reichte von der einfachen Blutdruckmessung über Lungen- und Hörtest bis hin zur Messung der Venenfunktionen und der Auswertung des Fußabdrucks zur Bestimmung eines persönlichen Gangprofils. Aus einer Fülle möglicher Gesundheits-Checks wurden stellvertretend eine Reihe von Messungen und Tests ausgewählt, um Mitarbeiter für das Thema Gesundheitsvorsorge zu sensibilisieren.

Denn häufig werden Fehlentwicklungen erst erkannt, wenn sie bereits deutliche Symptome nach sich ziehen. Wesentlich effektiver ist es jedoch, wenn gesundheitliche Belastungen frühzeitig ausgeräumt werden können. Dieser präventive Gedanke, der hinter den Gesundheits-Checks steht, entspricht unserem Verständnis eines betrieblichen Gesundheitsmanagements, das die Mitarbeiter dabei unterstützen möchte, gesund und fit zu bleiben.

Zahl der Teilnehmer

2 TAGE, 2 STANDORTE, 22 VORTRÄGE,
14 MESSUNGEN, 27 STÄNDE,
13 MITMACHAKTIONEN

Süd ca. **230**

Nord ca. **80**



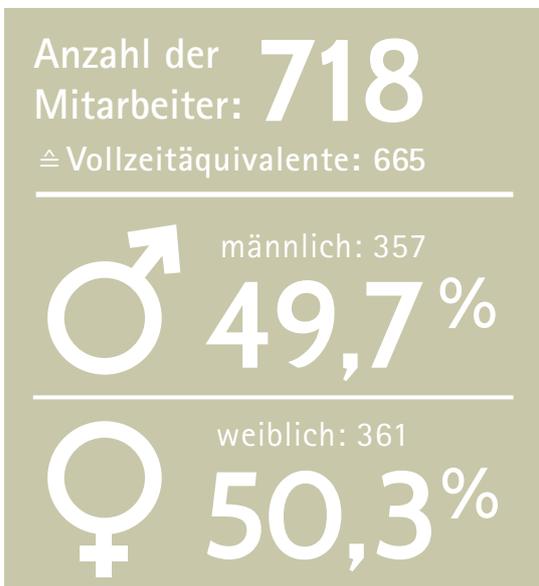
GdW PE4



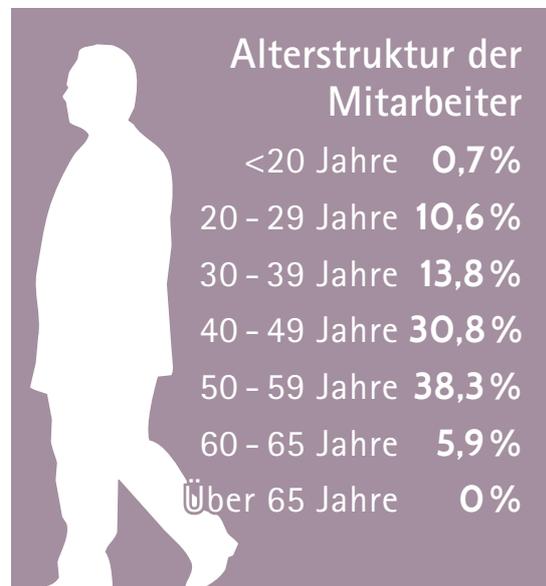
G4-LA6 a



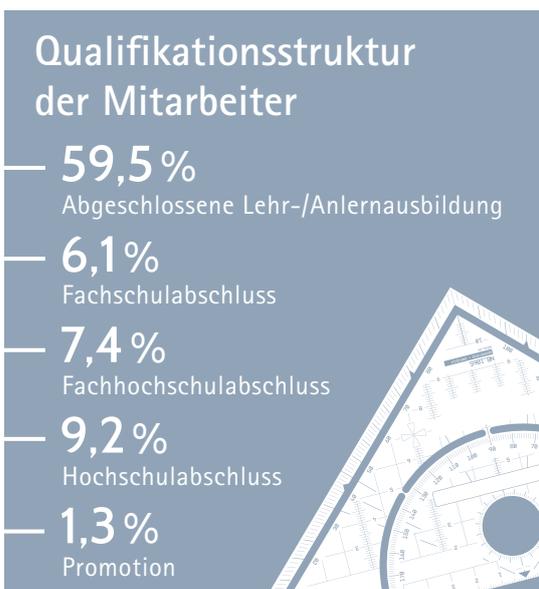
G4-10
GdW PE1
GdW PE3



GdW PE2



GdW PE5



G4-LA6a



Ausgestaltung städtebaulicher Förderprogramme

NH | ProjektStadt

Der Tag der Städtebauförderung am 9. Mai 2015 sollte die Bürgerbeteiligung bei den Themen Städtebauförderung und Stadtentwicklung stärken und Projekten in kleineren Gemeinden, Mittel- und Großstädten ein Forum bieten. Die NH ProjektStadt hat reichhaltige Erfahrung zur Nutzung von Förderprogrammen auf dem Sektor städtebauliche Sanierung und Entwicklung. Einige Beispiele zu verschiedenen Förderprogrammen sollen hier kurz vorgestellt werden.

Bundesprogramm

„Nationale Projekte des Städtebaus 2015“

Die thüringische Stadt Gotha ist 2015 in das Bundesprogramm aufgenommen worden. Die NH ProjektStadt hat die Bewerbung um die Aufnahme ins Programm gestaltet und wird auch den weiteren Prozess der Sanierung begleiten. Konkreter Gegenstand des Projektes ist die denkmalpflegerische Sanierung der äußeren baulichen Hülle in der Gartenstadt „Am Schmalen Rain“ in den letzten noch ausstehenden vier Bauabschnitten der Siedlungssanierung.

KfW-Förderprogramm

Baunataler Innenstadt

Das Klima schützen, Energie sparen, dabei gleichzeitig die eigene Wohnsituation verbessern und das Wohnumfeld aufwerten – all das wird mit einem „Energetischen Quartierskonzept“ in Baunatal erreicht. Die Stadt Baunatal hat unter Zuhilfenahme eines KfW-Förderprogramms die NH ProjektStadt mit der Erarbeitung dieses Konzeptes beauftragt.

Wetzlar – Förderprogramm

„Energetische Stadtsanierung“

Im Januar 2015 wurde die in der Entwicklung und Modernisierung ganzer Stadtviertel erfahrene NH ProjektStadt von der Stadt Wetzlar mit der Erstellung eines Sanierungskonzepts für die aus den 20er-Jahren stammende Siedlung „Stoppelberger Hohl“ beauftragt. Die Sanierung war bereits seit längerem geplant, weil die Gebäudehüllen, Wände, Fenster und Türen sowie die Heizungsanlagen nicht mehr dem heutigen Wohnstandard entsprechen.

Werra-Meißner-Kreis –

ein interkommunales Konzept

Sechs Kommunen haben ein in Hessen einmaliges Vorhaben initiiert. Für ausgewählte Quartiere der teilnehmenden Städte und Gemeinden wird derzeit ein integriertes Energiekonzept erarbeitet, das auf dem KfW-Förderprogramm "Energetische Stadtsanierung" beruht. Es soll Impulse für die Entwicklung des ländlichen Raums geben und parallel den energetischen Umbau im Verbund vorantreiben. Dabei werden individuelle städtebauliche, denkmalpflegerische, baukulturelle, wirtschaftliche und soziale Aspekte berücksichtigt.

Grafik: OpenStreetMaps-Mitwirkende



Foto: LE

Gotha

Die Stadt erhält rund 700.000 € Fördermittel, die für die denkmalpflegerische Sanierung der 94 Ein- und Mehrfamilienhäuser des Quartiers eingesetzt werden.



Foto: IL

Baunatal

Insgesamt 3.500 Bewohner des 55 Hektar großen Innenstadtgebiets werden von den Maßnahmen profitieren.



Foto: NH

Wetzlar

86 Gebäude mit rund 300 Wohneinheiten umfasst das Projekt.



Foto: NH

Werra-Meißner-Kreis

Ziel ist es, die Quartiere an den beteiligten Standorten langfristig lebenswert und energieeffizient zu gestalten.

Darmstadt Mollerstadt: mit mehr Grün gegen CO₂

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt beteiligt sich an einem Pilotprojekt des Förderprogramms „Energetische Stadtsanierung“ und involviert die Bürgerschaft via elektronischer Kommunikationsmedien.

Stadt der Wissenschaft und Kommunikation

Die Stadt Darmstadt hatte sich mit dem Sanierungsgebiet Mollerstadt für ein Pilotprojekt des Förderprogramms „Energetische Stadtsanierung“ der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sowie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung beworben. 2012 erhielt sie den Zuschlag für die Aufnahme in das Förderprogramm. Sanierungsträger ist die NH ProjektStadt.

Der bisherige Schwerpunkt der Stadtsanierung lag auf Maßnahmen im öffentlichen Raum. Nun wird ein weiteres Handlungsfeld, nämlich die energetische und klimatische Aufwertung des Gebietes stärker in den Fokus gerückt.

„Mit unserer Bewerbung wollten wir einen Impuls setzen, um die energetische Stadtsanierung weiter voranzutreiben“, so die damalige Bau- und Umweltseniorin Brigitte Lindscheid. Bei dem Programm geht es im Wesentlichen um die Reduktion von CO₂-Emissionen, die Steigerung der Energieeffizienz und die Energieeinsparung. Hinzu kommen stadtklimatologische Aspekte – wie etwa das Vermeiden von Hitze stress. Da die Mollerstadt einen sehr hohen Grad an Flächenversiegelung aufweist, gilt sie als thermisches Belastungsgebiet.



Foto: NH

Entsiegelte Flächen und intensive Begrünung sorgen in solchen innerstädtischen Quartieren dafür, dass Niederschlagswasser zurückgehalten wird und sich die Umgebung durch Verdunstung abkühlt. Bei der Klimaanpassung und -verbesserung macht es daher Sinn, auch über Begrünungsmaßnahmen nachzudenken.

Mollerstadt 2.0 – Interaktive Bürgerbeteiligung

Vorschläge von Bürgerinnen und Bürgern hierzu wurden in einem Beteiligungsverfahren auch über elektronische Medien eingeholt und werden in den nächsten Jahren in das Programm zur Sanierung dieses Quartiers einfließen. Dazu konnten über Computer,

Smartphones und Tablet-Computer auf der Internetseite www.energetische-stadtsanierung-darmstadt.de Wünsche und Ideen eingegeben werden.

Diese Maßnahmen dienen als Ergänzung bewährter, klassischer Beteiligungsformen (Bürgerversammlungen etc.) durch neue Kommunikationskanäle wie beispielsweise Social Media sowie Einsatz neuer Kommunikations- und Informationstechnologien (Apps, QR-Codes etc.). Aufgrund der heterogenen Akteursstruktur ist die Mollerstadt hierzu in besonderem Maße geeignet. Ziel ist es, der Vielschichtigkeit der Handlungsfelder der energetischen Stadtsanierung durch eine breite Beteiligung Rechnung zu tragen.

Die westliche Innenstadt Darmstadts – auch Mollerstadt genannt – wurde Ende des zweiten Weltkrieges vollständig zerstört. In den 50er Jahren erfolgte der Wiederaufbau weitgehend auf dem historischen Stadtgrundriss. Dort entstand eine für City-Randlagen typische Mischung aus Wohnen, Dienstleistung, Verwaltung und Einzelhandel. Seit 2005 ist die Mollerstadt ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet. Es umfasst eine Fläche von rund 30,4 Hektar; etwa 3.200 Menschen leben in diesem Quartier.



IFA – Integrierte Flüchtlingsansiedlung

G4-DMA

Im Rahmen ihrer Flüchtlingspolitik hat die EU-Kommission im Juni 2015 konkrete Pläne für ein Quotensystem zur Verteilung von Flüchtlingen auf die einzelnen Länder vorgestellt. Deutschland muss demnach innerhalb der EU prozentual den größten Anteil Hilfesuchender aufnehmen. Angesichts der rasant wachsenden Anzahl von Flüchtlingen aus den Krisengebieten der Welt sehen sich Kommunen großen Aufgaben gegenüber.



Foto: Bastografie/photocase.de

Neue Konzepte zur Ansiedlung und Integration

Den geflüchteten Personen eine menschenwürdige Unterbringung zu ermöglichen, wird die drängendste Aufgabe der nächsten Jahre sein. Steigende Flüchtlingszahlen fordern uns heraus, aber sie bieten angesichts des demografischen Wandels auch Chancen. Die Aufnahme von Flüchtlingen ist eine zentrale gesellschaftspolitische Aufgabe und eine Bereicherung. Nicht zuletzt für den Arbeitsmarkt, der wegen des eklatanten Fachkräftemangels dringend Zuwanderung benötigt.

Marion Schmitz-Stadtfeld, Leiterin Integrierte Stadtentwicklung NH ProjektStadt, präsentierte auf einer Fachtagung im März 2015 ein Konzept der Integrierten Flüchtlingsansiedlung. Es empfehle sich, vorhandene private und öffentliche Unterkünfte zu erfassen und dann auf ihre Eignung hin zu prüfen. Klar sei aber auch, dass die Städte und Gemeinden den Flüchtlingsstrom nicht bewältigen können, ohne zusätzliche Kapazitäten bereitzustellen. Hier könne die NH ProjektStadt mit ihrer Bau-Expertise und dem Wissen um die komplexen Wechselwirkungen in der Quartiersentwicklung wertvolle Hilfestellung leisten. „Die Kommunen laufen durch die zur Überbrückung gedachten Einrichtung von Notunterkünften Gefahr, Provisorien zu schaffen, die Nachbarschaften längerfristig prägen“, warnte Marion Schmitz-Stadtfeld.

Der Focus der NH-ProjektStadt liegt auch in diesem Themenfeld auf der kompetenten Beratung von Städten und Gemeinden hinsichtlich effizienter Prozessschritte und langfristiger Lösungen. Ein konkretes Beispiel stellen die gemeinsam mit verschiedenen Planungsbüros erarbeiteten, flexibel kombinierbaren Wohneinheiten dar – die sogenannten „Homies“.

Akzeptanz im Viertel entscheidend

Bei allen Überlegungen zur menschenwürdigen Wohnsituation dürfe aber nicht vergessen werden, dass eine Flüchtlingsunterkunft nur dann in der Nachbarschaft angenommen werde, wenn die begleitende Kommunikation stimme, bekräftigte Schmitz-Stadtfeld. „Das Zauberwort lautet: ‚Sozialer Friede‘ im Quartier und in der Gesellschaft. Dafür brauchen wir abgestimmte Planungsprozesse und ein baukulturelles Niveau, das den städtebaulichen Anspruch eines Quartiers nicht ins Wanken bringt.“

Integrationswissen vernetzen

Um den Austausch zwischen allen Akteuren zu fördern, hat die NH ProjektStadt Anfang des Jahres 2015 die Koordinierungsstelle Integrierte Flüchtlingsansiedlung eingerichtet. Sie soll Wissen bündeln und für künftige Projekte verfügbar machen.

Soziale Eckdaten

Auf diesen Seiten fassen wir ergänzend zu den Daten und Fakten auf den vorigen Kapitelseiten interessante Informationen aus dem sozialen Handlungsfeld zusammen.

G4-11	<p>Kollektivvereinbarungen für Mitarbeiter</p> <p>Durch tarifvertragliche Regelungen, Mitbestimmungsprinzipien und Betriebsvereinbarungen fallen alle Mitarbeiter unter Kollektivvereinbarungen.</p>
G4-LA3 a	<p>Eltern-/Pflegezeit</p> <p>356 Frauen und 362 Männer hatten 2015 Anspruch auf Eltern-/Pflegezeit.</p>
G4-LA6 a	<p>Arbeitsbedingte Erkrankungen von Mitarbeitern</p> <p>Die Art von arbeitsbedingten Erkrankungen oder Verletzungen in der Gesamtbelegschaft umfasst Bänder- riss, Frakturen, Schleudertrauma, psychisches Trauma, Schnittwunden, Zerrungen und Stauchungen. 22 meldepflichtige Betriebsunfälle im Jahr 2015 entsprechen einer Quote von 33,1 pro tausend Mitar- beitern, die zu 75 Ausfalltagen führten. Es sind keine Fälle von Berufskrankheiten bekannt.</p>
G4-LA6 a GdW PE 11	<p>Ausfalltagequote / Krankheitsquote</p> <p>Die generelle Ausfalltagequote für die Gesamtbelegschaft (Gesamtzahl der Fehlzeittage x 200.000/ Anzahl effektiv geleisteter Arbeitsstunden) wurde für 2015 nicht ermittelt. Wir erachten die Abwesenheits- quote als aussagekräftiger (Summe der erkrankungsbedingten Abwesenheitstage dividiert durch die IST-Arbeitstage aller Mitarbeiter). Diese betrug im Berichtszeitraum 6,07%.</p>
G4-LA9 G4-LA10	<p>Weiterbildung</p> <p>Wir berichten die Weiterbildungsintensität nach GdW PE10/G4-LA9 auf der Folgeseite. Ausgewählte Beispiele sind: Englisch in Real Estate, Mietrecht, Zeit- und Selbstmanagement, Führungskräfte-Seminare, Teament- wicklung. Es fanden 43 Inhouse-Seminare statt. Der Trainingsbedarf wird jährlich ermittelt.</p>
G4-LA11	<p>Mitarbeiterbeurteilung</p> <p>Regelmäßige Mitarbeiterbeurteilungen wurden 2015 entwickelt und werden 2016 angewendet.</p>
G4-LA12	<p>Zusammensetzung der Kontrollorgane</p> <p>Gesamtbetriebsrat und Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat umfassen 15 männliche und 12 weibliche Mitglieder (GBR: m=10, w=10; AR: m=5, w=2). Die altersgemäße Zusammensetzung spiegelt das Bild der Gesamtbelegschaft gut wider.</p> <p>Altersgruppen / Geburtsjahrgänge</p> <p>GBR: 1950-1960 = 35%, 1961-1970 = 35%, 1971-1980 = 10%, 1981-1990 = 10%, 1991-2000 = 10% AR: 1950-1960 = 28,6%, 1961-1970 = 57,1%, 1971-1980 = 0%, 1981-1990 = 14,3%, 1991-2000 = 0%</p>
G4-LA16	<p>Beschwerden: Chancengleichheit</p> <p>Beschwerden wegen Diskriminierung/Ungleichbehandlung lagen 2015 seitens der Mitarbeiter nicht vor.</p>
G4-S03 G4-S04 G4-S05	<p>Compliance</p> <p>Alle Mitarbeiter an allen Standorten wurden im Mai 2015 über eine Gesamtbetriebsvereinbarung „Compliance“ aus März 2015 informiert. Die Maßnahmen zur Information und Schulung bezüglich unserer Leitlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung wurden im vorderen Berichtsteil ausführlich be- schrieben. Im Berichtszeitraum hat es keine Compliance-Verstöße gegeben.</p>
G4-S07	<p>Kartellrechtliche Verfahren</p> <p>Verfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten oder Kartell- und Monopolbildung sind bei keinem Unternehmen der Unternehmensgruppe anhängig.</p>

G4-LA9
GdW PE10

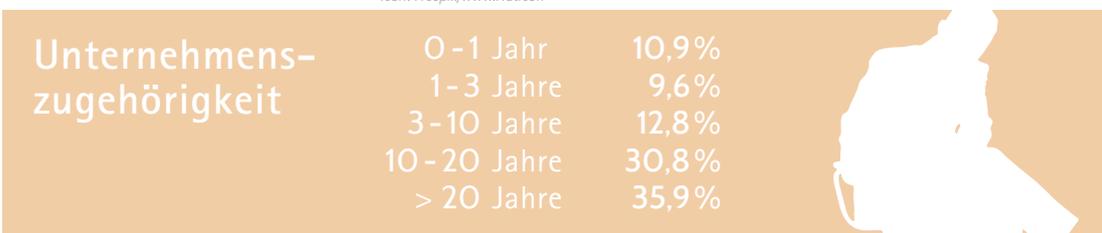


Icon: Freepik/www.Flaticon

G4-LA1
GdW PE12



GdW PE6



GdW PE9



Icon: Freepik/www.Flaticon

GdW PE8



G4-LA3 b



G4-LA3 c
G4-LA3 d



Handlungsfeld Ökologie

Als Wohnungsunternehmen ebenso wie als Stadt- und Projektentwickler gestalten wir Lebensräume verantwortungsbewusst und bieten Menschen dauerhaft eine sichere Zukunft. Hiermit verbinden wir Aspekte zum Klimaschutz und zur energetischen Stadtsanierung und wollen unseren Ressourceneinsatz nachhaltig gestalten.

Wichtige Indikatoren auf einen Blick

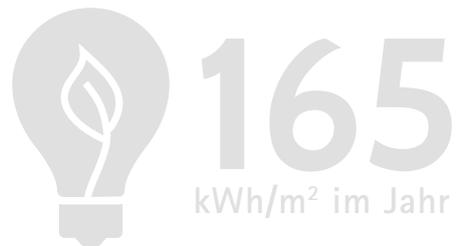
G4-EN6

Senkung Primärenergiebedarf 2015 durch Modernisierung
Der rechnerische Primärenergiebedarf der vermieteten Flächen lag zum 31.12.2015 bei 618.349 MWh/a. Bis zum Stichtag 31.12.2015 wurden rechnerische Minderungen von 5.505 MWh/a durch Modernisierungsmaßnahmen erreicht.



G4-EN5 a
GdW BM5/6

Energieintensität
Die Energieintensität des Gebäudebestandes liegt bei 165 kWh/a m², entsprechend dem rechnerischen Primärenergiebedarf zur Beheizung und Warmwasserbereitung bezogen auf die dadurch beheizte Fläche. 2014 lag der Wert bei 169 kWh/a m² (nachkorrigiert).



Icon: Freepik/www.Flaticon

G4-EN18
GdW BM8/9



Senkung von THG-Emissionen im Wohnungsbestand 2015

1.930 t CO₂

durch teilweise Umstellung auf Ökostrom

G4-EN19

Bewirtschaftete Grünflächen

ca.



Senkung von THG-Emissionen im Wohnungsbestand 2015

12.000 t CO₂

durch teilweise Umstellung auf Gas mit CO₂-Ausgleichszertifikat

G4-EN19

Ökologische Aspekte des betrieblichen Ablaufs

Die Steigerung unserer Ressourceneffizienz, also eine höhere Wertschöpfung, geringerer Energie- und Materialeinsatz und Veränderungen im Verbraucherverhalten, sind wesentliche Bestandteile unserer Nachhaltigkeitsstrategie und wirken sich auch im alltäglichen betrieblichen Handeln aus.

Energieverbrauch

G4-EN3
GdW GP1
GdW GP2

Unser gesamter Energieverbrauch 2015 beläuft sich auf 3,941 GWh/a (2014: 4,514 GWh/a nachberechnet) und beinhaltet den Strom für die eigengenutzten Büro- und Betriebsflächen sowie Baustrom in Neubauprojekten, die Heizwärme für die Büro- und Betriebsflächen sowie in Neubauprojekten und den Treibstoffverbrauch für unsere Fahrzeugflotte. Davon stammen 19,4% (2014: 9,7% nachberechnet) aus regenerativen Quellen. Unser gesamter Stromverbrauch lag im Zeitraum bei 0,96 GWh/a (2014: 0,956 GWh/a nachberechnet), davon 14,4 MWh/a für Baustrom (2014: 35,2 MWh/a). Im Berichtszeitraum haben wir durch Umstellung von Stromlieferverträgen auf Lieferungen aus regenerativen Quellen den Anteil an „Ökostrom“ von 39% im Jahr 2014 auf 74% erhöht. Die restlichen Stromlieferverträge werden sukzessive ebenfalls umgestellt.

Die Primärenergie für Heizwärme betrug für unsere Betriebsgebäude und -flächen (Büros, Betriebshof etc.) 1,899 GWh/a (2014: 1.768 GWh/a nachberechnet) aus nicht erneuerbaren Quellen. Im Neubau wurden 47,4 MWh/a Primärenergie zu Heizzwecken genutzt (2014: 699,4 MWh/a). Der Kraftstoffverbrauch der eigenen Fahrzeugflotte, des Maschinenparks und der Dienstfahrzeuge betrug 1,034 GWh/a (2014: 1,091 GWh/a). Der spezifische Energieintensitätsquotient, berechnet aus dem Stromverbrauch und der Heizenergie für die Betriebsgebäude pro Mitarbeiter (MA) als Vollzeitäquivalent (VZÄ) beträgt 4,4 kWh/MA (VZÄ)a und wurde im Vergleich zu 2014 um 19% gesenkt (2014: 5,4 kWh/MA (VZÄ)a).

G4 CRE-DMA
Abwasser und
Abfall

G4-EN23

Müllaufkommen

Das Müllaufkommen der Unternehmensgruppe an hausähnlichem Restmüll wurde für den Berichtszeitraum mit 738 m³ ermittelt. Für elektronische Kleingeräte wurden separate Sammelbehälter aufgestellt und die Mülltrennung in Papier und Restmüll wird 2016 eingeführt. Die Mengen an Mieterabfällen sind für unsere Unternehmensgruppe nicht oder nur mit großem Aufwand zu erheben, da unterschiedliche Entsorger der Kommunen oder Privatwirtschaft hiermit beauftragt sind.

Die Menge an Abfällen auf den Baustellen wird nicht erhoben, da die Abfälle aus Neubau und Modernisierung direkt von den verursachenden Firmen entsorgt werden.

Papier- und Wasserverbrauch

GdW GP6

Der Wasserverbrauch der Unternehmensgruppe wurde als nicht wesentlich eingestuft, da die Wassernutzung sich auf die der normalen Büronutzung beschränkt. Im Berichtszeitraum wurde der jährliche Papierverbrauch in der Nassauischen Heimstätte mit ca. 3 Millionen Blatt Papier (ca. 30 Paletten) sowie rund einer Million Umschläge pro Jahr erfasst. Im März 2016 haben wir den Bezug von Papier konzernweit kostenneutral nahezu vollständig auf Recyclingpapier umgestellt.

Mobilität

Im Berichtszeitraum wurde ein Konzept zur betrieblichen Mobilität erarbeitet, das im März 2016 abgeschlossen wurde (S. 48-49).

Altlasten und Schadstoffsanierung

G4 CRE-DMA
Landdegra-
dation, Konta-
minierung und
Sanierung

G4 CRE5
G4 CRE-DMA
Arbeits- und
Gesundheits-
schutz

Die Thematik Altlasten und Gebäudeschadstoffe, inklusive Schimmelbefall, begleitet uns in unserer täglichen Arbeit bei der Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung im Bestand. Wir gehen mit der Thematik aufgrund der möglichen Gefährdung unserer Mieter, Mitarbeiter und Baufirmen beziehungsweise aufgrund einer potenziellen Gefahr für die Umwelt sehr sorgfältig um. Wir haben im Berichtszeitraum im Rahmen von 25 Baumaßnahmen in 687 Wohneinheiten mit Schadstoffen belastete Bauteile entfernt. Es wurden insgesamt 71,5 t gefährliche Abfälle deponiert, die als mit Schadstoffen belastete Bauteile beziehungsweise Baumaterialien ausgebaut wurden.

G4-EN25

Auf einer Fläche von 300 m² einer Liegenschaft in Maintal-Dörnigheim wurden im Berichtszeitraum erhöhte Arsenwerte festgestellt. Zurzeit befindet sich das Verfahren in der Mediation zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Regierungspräsidium Darmstadt. Weitere Schritte hängen vom Ausgang des Mediationsverfahrens ab.

Emissionen und Klimaschutz

Die wichtigste Botschaft des Pariser Klimaabkommens ist die Einigung darüber, die Erderwärmung auf deutlich unter zwei Grad zu begrenzen. Damit hat sich die Staatengemeinschaft ein ambitioniertes Ziel gesetzt, das auch für uns in Hessen Ansporn ist. Die sozial verträgliche Reduzierung unserer Treibhausgasemissionen steht als unser wesentlichster Beitrag zum Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel mit an vorderster Stelle.

GdW GP4
GdW GP5

Klimaschutzziele

Die Klimaschutzziele des Landes Hessens und der Bundesrepublik Deutschland sind mit dem Ziel, einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 zu erreichen, ambitioniert. Derzeit werden Klimaschutzpläne unter Beteiligung der gesellschaftlichen Akteure erarbeitet, die weitreichende Auswirkungen für die Wohnungswirtschaft haben werden. Um diesen Zielen bis 2020/2050 zu entsprechen, müsste die jährliche CO₂-Reduktion der Bestände unserer Unternehmensgruppe durch energetische Maßnahmen jedoch von durchschnittlich ca. 2.800 t/a der letzten Jahre, berechnet nach dem einfachen Verfahren der EnEV, auf über 4.000 t/a gesteigert werden. Maßnahmen zur weiteren Senkung der CO₂-Emissionen der Unternehmensgruppe sind die konsequente Dämmung der Gebäude, die Nutzung erneuerbarer Energien, der Einbau effizienter Heiztechnik und vor allem die ganzheitliche Betrachtung auf Quartiersebene im Gebäudeverbund.

Emissionen Scope 1– 3

Wir berichten unsere CO₂ Emissionen anhand des sogenannten Greenhouse Gas Protocol (GHG Protokoll), das die Grundprinzipien der Relevanz, Vollständigkeit, Konsistenz, Transparenz und Genauigkeit der Erfassung der Emissionen definiert. Wir berichten unter Scope 1 die CO₂-Emissionen unserer Heizzentralen der MET. Scope 2 umfasst die Emissionen, die mit eingekaufter Energie für die eigene Nutzung verbunden sind. Wir berichten darunter unsere CO₂-Emissionen resultierend aus dem Verbrauch an Elektrizität, Fernwärme, Gas und Heizöl durch den Betrieb unserer Bürogebäude, die CO₂-Emissionen durch unsere Fahrzeugflotte und die CO₂-Emissionen aus der betrieblichen Reisetätigkeit mit der Bahn und dem Flugzeug. Scope 3 umfasst die indirekten mit der Geschäftstätigkeit verbundenen Emissionen aus durch Dritte erbrachten Dienstleistungen und erworbenen Vorleistungen. Wir berichten unter Scope 3 die CO₂-Emissionen des Heizwärmebedarfs unserer Wohnungsbestände, die den mit Abstand größten An-

teil unserer CO₂-Bilanz darstellen, den wir durch unser Handeln beeinflussen können. Die CO₂-Emissionen durch Reisetätigkeiten mit der Bahn und Flugzeug berichten wir daher abweichend unter Scope 2.

Scope 1

Unsere für die Energieerzeugung zuständige Tochter MET versorgt 4.013 Wohneinheiten mit Wärme für die Beheizung und Warmwasserversorgung und betreibt dafür 69 eigene Heizanlagen an ebenso vielen Standorten. Alle Anlagen werden mit Gas beheizt, mit Ausnahme einer mit Pellets betriebenen Anlage in Wiesbaden. Insgesamt wurden 26.310 MWh/a Heizwärme erzeugt und an die Mieter verkauft. Der Anteil regenerativer Energieträger an der Wärmeversorgung lag 2015 bei 0,4%, entsprechend einer erzeugten Heizenergie von 113 MWh/a. Die CO₂-Emission, die durch die Erzeugung der Heizenergie der von der MET betriebenen Heizzentralen erzeugt wurde, betrug im Berichtszeitraum 8.475 t CO₂ (2014: 7.199 t). Die den Werten zugrundeliegenden Energiewerte wurden messtechnisch ermittelt. Die Erhöhung von 17% geht zum einen auf eine zusätzliche Anlage zur Versorgung von 164 Wohneinheiten und zum anderen auf eine höhere Heizwärmenachfrage im Jahr 2015 zurück. Neben den CO₂-Emissionen entstehen bei der Heizwärmeerzeugung rechnerisch u.a. 7,4 t CH₄, 76 kg N₂O, 411 kg SO₂, 6,4 t NO_x, 17 kg HCl, 264 kg Staub und 4,7 t CO (berechnet mit GEMIS 4.94).

G4-EN15

GdW GP3

Scope 2

Die Scope 2 CO₂-Emissionen betragen im Berichtszeitraum 946 t CO₂ (2014: 1.262 t nachkalkuliert), entsprechend einer spezifischen CO₂ Intensitätsquote von 1,42 t CO₂/Mitarbeiter (VZÄ) pro Jahr (2014: 1,99 t CO₂/Mitarbeiter (VZÄ) pro Jahr). Die Abnahme der Scope 2 CO₂-Emissionen um ca. 317 t CO₂ (25%) resultiert einerseits aus der Reduzierung aus der Umstellung von Stromlieferverträgen auf Strom aus erneuerbaren Energien (-216 t CO₂), geringeren Baustrom- und Heiz-

G4-EN16

energieverbräuchen auf Baustellen aufgrund geringeren Baufertigstellungen im Neubau in 2015 (-117 t CO₂) und einem geringeren Kraftstoffverbrauch für unsere Fahrzeugflotte (-21 t CO₂). Andererseits stieg der Heizwärmeverbrauch unserer Geschäftsstandorte (+29 t CO₂), es wurden zusätzlich zu den Angaben im Jahr 2014 die CO₂-Emissionen im Nahverkehr der Deutschen Bahn (+3 t CO₂) ausgewiesen. Die Anzahl der Flugreisen (+5 t CO₂) war im Jahresvergleich höher (siehe auch Seite 79 Energieverbräuche).

Die CO₂-Emissionen aus dem Stromverbrauch basieren auf dem im Berichtszeitraum abgerechneten Stromverbrauch unserer 12 wesentlichen Geschäftsstandorte, einer Hochrechnung für unsere Kleinstandorte, dem berechneten Stromverbrauch unserer Neubauprojekte und einer Nachkalkulation unserer Stromverbräuche im Jahr 2014. Die CO₂-Emissionen aus dem Heizenergieverbrauch unserer Geschäftsstandorte wurden auf der Basis des ermittelten Verbrauchs 2014 hochgerechnet (+7,4% im Vergleich mit 2014, entsprechend der gemessenen Steigerung des Bedarfs der MET) und der Heizwärmeverbrauch im Rahmen der Baumaßnahmen für unsere in 2015 abgeschlossenen Neubauprojekte wurde berechnet. Die Kraftstoffverbräuche der Firmenfahrzeuge wurden vollständig erfasst, die durch den Anteil der Reisen mit der Bahn, der nicht mit Ökostrom erfolgte, wurden durch die Deutsche Bahn ausgewiesen und die CO₂-Emissionen getätigter Flugreisen wurden berechnet. Nicht umlagefähige Stromverbräuche und die Heizenergie für Leerstand wurden vernachlässigt. Ebenfalls nicht berücksichtigt wird die CO₂-Emission durch den Berufspendelverkehr unserer Mitarbeiter.

G4-EN17

Scope 3

G4-EN6

Die CO₂-Emissionen, die durch die Erzeugung der Heizenergie für Wärme und Warmwasser für die vermieteten Wohnungen erzeugt wurden, betragen im Berichtszeitraum rechnerisch 160.654 t (2014: 165.721 t nachkalkuliert). Die CO₂-Intensität des Gebäudebestandes lag dementsprechend bei 42,9 kg CO₂/m²a (2014: 44,0 kg CO₂/m²a). Die rechnerische Reduzierung der CO₂-Emissionen von 5.067 t CO₂ ergab sich aus der Umsetzung der laufenden Maßnahmen der energetischen Sanierung und Modernisierung (1.297 t CO₂) und aus dem Verkauf von Wohneinheiten (3.770 t CO₂). Diese Angabe basiert auf den rechnerisch ermittelten Primärenergiebedarfswerten für die einzelnen Gebäude des Bestandes, berechnet nach dem vereinfachten Verfahren nach EnEV, und beinhalten daher auch die in Scope 1 aufgeführten Verbräuche bzw. CO₂-Emissionen. In der Berechnung nicht berücksichtigt sind

die CO₂-Einsparungen durch die verstärkte Nutzung regenerativer Energieträger. Für die Berechnungen der CO₂-Emissionen wurden folgende Emissionsfaktoren zugrunde gelegt:

Gesamtemissionsfaktor	
Strom	0,408 kg/kWh
Heizöl	3,092 kg/l
Erdgas	2,385 kg/m ³
Flüssiggas	1,821 kg/l
Diesel	3,155 kg/l
Benzin	2,874 kg/l
Holzpellets	0,137 kg/kg

Anteil regenerativer Energieträger

GdW BM7

Mit 6 eigenen Photovoltaikanlagen erzeugte die MET im Berichtszeitraum 170 MWh Strom (2014: 163 MWh) und speiste diese in das Netz ein. Da dieser Strom nicht selbst verbraucht wird, ist er nicht in den Angaben zu Scope 2 enthalten. Der in Scope 2 berichtete Anteil an Strom aus erneuerbaren Energien stieg aufgrund der Umstellung von Lieferverträgen von 39% in 2014 auf 73% im Jahr 2015. Weiterhin wurden Stromlieferverträge für den Allgemeinstrom für 24.590 Wohneinheiten auf Strom aus erneuerbaren Energien umgestellt, sodass im Jahr 2015 der Allgemeinstrom für ca. 50% des Wohnungsbestands aus erneuerbaren Quellen stammt, entsprechend einem Verbrauch von ca. 5,8 GWh/a. Weiterhin wurde die Energieversorgung für die Erzeugung von Heizenergie und Warmwasser für rund 7.000 Wohnungen auf CO₂-neutralen Gasbezug umgestellt, entsprechend einem Verbrauch von 53,8 GWh/a. Daraus resultieren CO₂-Einsparungen von 14.118 t CO₂/a. Davon entfallen 188 t CO₂/a auf Scope 2 und 13.930 t CO₂/a auf Scope 3, die jedoch methodisch nicht in der Energiebedarfsrechnung nach dem vereinfachten Verfahren der EnEV zu Scope 3 berücksichtigt werden.

GdW GP3

G4-EN6

G4-EN19

Beitrag zum hessischen Klimaschutzplan

Wir bringen uns mit unserer Erfahrung aktiv in der Landesarbeitsgruppe zur hessischen Klimaanpassungsstrategie/CO₂-neutralen Landesverwaltung ein und sind in den ad-hoc-Arbeitsgruppen zur Erarbeitung des hessischen Klimaschutzplans in der Arbeitsgruppe „Leben und Wohnen“ vertreten. Die Arbeitsgruppe Leben und Wohnen betrachtet Fragestellungen zur Minderung von Treibhausgasemissionen innerhalb der Haushalte und ihre Einbettung in eine klimagerechte Quartiers- und Stadtplanung.

G4-15

Artenvielfalt im Quartier

G4 CRE-DMA
Biodiversität

Als einer der großen Flächenbewirtschafter in Hessen bieten wir auch vielen Pflanzen- und Tierarten Lebensraum. Mit einer Vielzahl an Maßnahmen kombinieren wir ein lebenswertes Umfeld für unsere Mieter mit einem artgerechten Habitat für Flora und Fauna.

Selbstverpflichtung für biologische Vielfalt

Als eines der ersten Unternehmen in Hessen ist die Unternehmensgruppe am 11. September 2015 im Beisein der Hessischen Umweltministerin und Aufsichtsratsvorsitzenden Priska Hinz eine Selbstverpflichtung für Biologische Vielfalt eingegangen. Bei ihrer Begrüßung der rund 200 Veranstaltungsteilnehmer in der Frankfurter Jugend-Kultur-Kirche Sankt Peter bezeichnete die Ministerin die Erhaltung der Biodiversität als eine der zentralen Herausforderungen unserer Zeit und warb bei Bürgern sowie Vertretern von Kommunen und Wirtschaft für aktive Unterstützung.

Felix Lüter, der die Selbstverpflichtung als Nachhaltigkeitsbeauftragter der Unternehmensgruppe unterzeichnete, erklärt die Zielsetzung: „Die Partnerunternehmen der Kampagne erklären sich dazu bereit, sich Auswirkungen auf die Artenvielfalt im Rahmen ihrer

Betriebstätigkeit bewusst zu machen. Wo es möglich ist, sollen negative Auswirkungen begrenzt und die Vielfalt der Arten und Lebensräume gefördert werden.“

Foto: HMUKLV/Sven Ehlers



Bei der Präsentation der Kampagne: V.l.n.r. Gerhard Eppler (Landesvorsitzender NABU Hessen), Felix Lüter (Nachhaltigkeitsbeauftragter der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt) und Gregor Disson (Geschäftsführer VCI Landesverband Hessen).

Absichtserklärung Artenpatenschaft

Anlässlich der Veranstaltung gab Priska Hinz auch den Startschuss für die Kampagne „Wildes Hessen?! – Mehr Vielfalt in Garten, Dorf und Stadt“. Sie wurde in der Nachhaltigkeitsstrategie Hessen entwickelt, die die Biologische Vielfalt im Frühjahr 2014 als Schwerpunktthema ganz oben auf die Agenda gesetzt hatte.

Die Initiative zielt darauf ab, Bürgerinnen und Bürger, Vereine, Schulen, Kindergärten und Kommunen für Arten und Gattungen in der Natur und vor der eigenen Haustür zu begeistern. Doch nicht nur das Engagement einzelner Personen ist gefragt, auch Unternehmen sind gefordert, ihre Möglichkeiten zu



nutzen und aktiv zu werden. Mit dem Urban-Gardening-Projekt „Essbare Siedlung“ und den „Bienenweiden“ im Frankfurter Stadtteil Niederrad setzt sich die Nassauische Heimstätte/Wohnstadt bereits jetzt für den Schutz und Erhalt der Biologischen Vielfalt ein.

Zum Kampagnenstart von „Wildes Hessen?!“ stellten vier Unternehmen ihre Aktionen und Pläne vor. Auch die Unternehmensgruppe war mit ihrem Projekt in Niederrad dabei. Anschließend unterzeichneten sie ihre Absichtserklärung zur Übernahme von Artenpatenschaften und verpflichteten sich damit, als „Botschafter“ den Artenschutz bei der Gestaltung der betriebseigenen Freiflächen zu berücksichtigen.

G4-EN14 Erste Blühstreifen in Niederrad und Wiesbaden-Klarenthal

„Die Übernahme der ‚Artenpatenschaft für blütenreiche Betriebsgelände‘ passt zu den in unserer Nachhaltigkeitsstrategie festgelegten ökologischen Grundsätzen zur Bewirtschaftung unserer Grünflächen“, so Michael Mayer-Marczona, Leiter des Fachbereichs Freiflächenmanagement.

Vielfältiges Potenzial bieten vor allem die Quartiere von Nassauischer Heimstätte und Wohnstadt, wo idealerweise unter Einbeziehung der Mieter Blühstreifen mit heimischen Kräutern und Wildblumen angelegt werden können. Mayer-Marczona: „Solche Flächen entstehen derzeit in Zusammenarbeit mit den Kollegen aus den Servicecentern vor einer Seniorenwohnanlage in Wiesbaden-Klarenthal und im Rahmen der Quartiersentwicklung in Frankfurt Niederrad.“ So werden Bienen und Hummeln bereits im kommenden Sommer an mehreren Standorten ein abwechslungsreiches Nahrungsangebot vorfinden.

Nisthilfen für Mauersegler

Mit der voranschreitenden Dämmung von Wohngebäuden hat das Angebot an Nistplätzen für den Mauersegler in den letzten Jahren spürbar abgenommen. Das ist für die standorttreuen Vögel besonders

dramatisch, weil die Paare über viele Jahre hinweg zu ihrer angestammten Bruthöhle zurückkehren.

„Nistplätze für rund 300 Mauerseglerpaare entstehen.“

Systematische Integration von Nistkästen in Modernisierungen

Künftig wird die Anbringung entsprechender Nistkästen ein regelmäßiger Bestandteil von Modernisierungen im Bestand sein. Dieses Vorgehen wurde 2015 abgestimmt. Mit der Modernisierungsplanung 2016 werden im Rahmen der Teil- und Vollmodernisierung von 84 Bestandsgebäuden Nistplätze für die rund 300 Mauerseglerpaare errichtet. Durch dieses systematische Vorgehen wird die Unternehmensgruppe innerhalb weniger Jahre zum Vorreiter unter den Wohnungsgesellschaften und leistet einen wichtigen Beitrag zum Erhalt der biologischen Vielfalt im Umfeld der Siedlungen.



Ohne Unterstützung finden Mauersegler immer seltener geeignete Nistplätze.

Foto: KR

Konversion und Schonung von Flächenressourcen

Bei städtebaulichen Projekten der NH ProjektStadt spielt die Schonung von naturbelassenen und unversiegelten Flächen als wertvolle und begrenzte Ressource eine große Rolle. Konzepte der Reaktivierung und Umnutzung werden hier beispielhaft vorgestellt.

Konversion in Heidelberg

Durch den sukzessiven Abzug von US- und NATO-Streitkräften wurden im Stadtgebiet der Universitätsstadt Heidelberg ca. 180 Hektar auf insgesamt fünf Konversionsflächen frei. Bereits seit 2012 steuert die NH ProjektStadt im Auftrag der Stadt Heidelberg gemeinsam mit einem Partner den Dialogischen Planungsprozess zur Definition von Entwicklungsoptionen. Zur Schaffung objektiver Planungsgrundlagen für alle realisierbaren städtebaulichen Konzepte wurden dazu vorbereitende Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht und darüber hinaus gehende Erhebungen und Analysen durchgeführt.

Kirchheim Patton Barracks

Die in Kirchheim gelegenen Patton Barracks (14,8 Hektar) wurden im Januar 2014 von den US-Streitkräften an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben übergeben. Die Stadt Heidelberg setzt sich seitdem mit den Potenzialen dieser ehemaligen Militärfäche auseinander und hat vor, die Fläche zu kaufen. Für das Areal ist eine vorwiegend gewerbliche Nutzung aus Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen, Medienwirtschaft, IT-Unternehmen oder Gesundheitswirtschaft geplant. Beim EU-Wettbewerb RegioWIN erhielt das „Business Development Center Organische Elektronik“ bereits die Auszeichnung als Leuchtturmprojekt und die Aussicht auf sieben Millionen€ an Fördergeldern.

Composing: Hosoya Schaefer Architects/Kay Sommer



Zukunft: Patton Barracks in Heidelberg.

Bei einem Bürgerforum im November 2014 gab es erstmals Gelegenheit, Vorschläge und Anregungen für die künftige Entwicklung der Patton Barracks einzubringen. Breite Zustimmung erfuhr der Vorschlag der Verwaltung, auf den Patton Barracks eine urbane Wirtschaftsfläche mit ergänzenden Nutzungen zu entwickeln. Ein Schwerpunkt sollte ein Technologie-, Innovations- und Produktionspark werden. Im ersten Halbjahr 2015 trugen dann noch mehrere Expertenrunden ihre Anregungen zusammen. Auf der Basis dieser Eingaben haben drei Planerbüros in einem dreitägigen Planeratelier im Juli 2015 erste Ansätze erarbeitet und mit den Experten aus Wirtschaft, Sport, dem Stadtteil Kirchheim und drei Vertretern der Bürgerschaft diskutiert. Die städtebaulichen Konzepte wurden danach ausgearbeitet.

Historischer Stadtkern von Münchenbernsdorf

Durch die gezielte Forcierung der Innenentwicklung sollten neben der Bewahrung der kompakten städtischen Struktur und des historischen Zentrums auch Flächen und natürliche Ressourcen am Ortsrand geschont werden.

Die ostthüringische Kleinstadt Münchenbernsdorf, gelegen zwischen Gera und dem Hermsdorfer Autobahnkreuz, hat mit den Herausforderungen des demografischen Wandels, wie Überalterung und Bevölkerungsrückgang, zu kämpfen. Sinnbild der Problemlage war der Markt inmitten des historischen Stadtkerns, der besonders stark von Leerstand und Verfall betroffen war.

Ursprünglich zentraler Platz im Ort, entwickelte sich der Marktbereich in späteren Phasen gegenüber anderen Stadtbereichen eher negativ und weist inzwischen erhebliche strukturelle und städtebauliche Defizite auf. Die Hauptgeschäftsbereiche befinden sich mittlerweile entlang der Hauptverkehrsstraße. Daher waren die Wiederbelebung und das Zurückführen des historischen Zentrums in das Blickfeld der Stadt ein priorisiertes Ziel der Umgestaltung. Bei der

baulichen Umsetzung war eine fühlbare Veränderung in der Platzqualität erstes Anliegen. Barrierefreiheit war zum einen aufgrund der zentralen Lage im Ort aber auch aufgrund der Alterung der Bevölkerungsstruktur ein wichtiger Aspekt im gesamten Planungs- und Umsetzungsprozess. Eine umfassende, zeitgemäße und funktionsgerechte Umgestaltung des Platzes wurde durchgeführt.

Konzeptionell zentral ist die Thematik der „Themengärten“. Diese sind, neben dem Erhalt und Wiederaufbau historischer Gegebenheiten mit Schloßtor und Brunnen, wichtige Voraussetzungen zur Schaffung von Aufenthaltsqualität. Damit sollen die funktionellen Missstände verringert und eine weiterführende Impulswirkung erreicht werden.



Foto: NH

Historisches Zentrum in Münchenbernsdorf.

Bebra: Einkaufsstadt statt grüner Wiese

Die Stadt Bebra führt das Einkaufszentrum bel in eigener Regie – als Grundstein für die Zukunftsfähigkeit und Motor für die Entwicklung in der gesamten Region.

Florierender Handel in den Innenstädten und in sich geschlossene Einkaufszentren werden häufig als Gegensätze betrachtet. Das Shoppingcenter auf der grünen Wiese wird oftmals zum Sinnbild für die Verödung ehemals belebter Zentren. Doch es gibt auch Beispiele dafür, dass alteingesessene Geschäfte in der City und ein Shoppingcenter nebeneinander durchaus voneinander profitieren können. Ein Vorzeigeprojekt für solche Entwicklungen ist das bel in Bebra. Das mit seiner City-Lage eben gerade nicht die Kaufkraft vor die Tore zieht.

Besonderes Merkmal: Das Center wird von der Stadtentwicklung Bebra GmbH (SEB), einer Tochtergesellschaft der Stadt, selbst gemanagt, die darauf achtet, dass das Warenangebot ausgewogen bleibt und das bel angestammte Läden in der City nicht gefährdet. Das scheint im Wesentlichen gut zu gelingen, denn mit einer steigenden Besucherfrequenz entwickelt sich Bebra mehr und mehr zum beliebten Mittelzentrum.

Auch die Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes soll mehr Kunden in die Innenstadt locken. Ziel ist es dabei, diesen zentralen Platz städtebaulich aufzuwerten und ihn noch besser an die Innenstadt anzubinden. Durch eine Neuordnung soll darüber hinaus mehr Verkehr aus der Stadt geleitet werden. Dadurch wird der Stadtkern als Wohn-, Arbeits- und Handelsstandort gestärkt und

für Bewohner und Besucher noch interessanter. Zudem wurde eine Grünspange zwischen Einkaufszentrum und Bahnhofsvorplatz geschaffen und so die Attraktivität der angrenzenden Fußgängerzone nachhaltig gesteigert. Das gesamte Areal erhält durch dieses gut aufeinander abgestimmte Maßnahmenpaket ein völlig neues Gesicht und geht damit einen zukunftsfähigen Weg.



Einkaufszentrum bel in Bebra.

Foto: NH

Entwickeln von anspruchsvollen Planungskonzepten mit Gewässerbezug

In den vergangenen Jahren waren die Planer unserer Geschäftsstelle in Weimar an vier Projekten beteiligt, in denen städtebauliche Elemente und Hochwasserschutz eine zentrale Rolle spielten.

Kleinstädtisches waterfront development

Bei den Projekten in Friedrichroda und Mihla stehen mit den Bächen Schilfwasser beziehungsweise Lauter Gewässer 2. Ordnung im Mittelpunkt. In Dingelstädt steht die Unstrut als Gewässer 1. Ordnung im Fokus, wobei am Plan auch der Mühlgraben als Gewässer 2. Ordnung grundhaft saniert wurde.

Dingelstädt

Die Unstrut in Dingelstädt gilt allgemein als hochwasseranfällig. Vor allem ein sehr starkes Hochwasser in den 50er-Jahren sorgte für große Zerstörungen. Zusätzlich ist der Mühlgraben durch Rückstau aus der Unstrut bei Hochwasserereignissen für Überflutungen der angrenzenden Bebauung verantwortlich. Als Grundlage/Vorgabe bei der Umgestaltung wurde der HQ 100 angenommen. Dies bezeichnet ein statistisch

gesehen alle 100 Jahre auftretendes Hochwasserereignis, ein sogenanntes Jahrhunderthochwasser.

Anlass der Sanierungsarbeiten waren der erneuerungsbedürftige Zustand des „Plan“ und der Wunsch nach einer Aufwertung des öffentlichen Freiraumes in diesem Bereich. Der Plan wird seiner historischen Bedeutung nun wieder gerecht und stellt als Teil des Unstrutradweges ein Aushängeschild der Stadt Dingelstädt und einen attraktiven innerstädtischen Wohnstandort dar.

Die bauliche Umsetzung begann im Juli 2012. Als prägendes städtebauliches Element wurde der Mühlgraben mit der Umgestaltung verstärkt in den Fokus von Anwohnern und Besuchern gerückt. So wurde er entsprechend des historischen Aussehens in zusätzlichen Bereichen wieder geöffnet. Nach historischem Vorbild wurde ebenfalls ein Wasserrad wiedererrichtet,



Dingelstädt – Plan mit Mühlgraben nach Fertigstellung.

Foto: NH

das seit Jahrzehnten nicht mehr vorhanden war. Doch die Aufwertung des Bereichs beinhaltete weit mehr. Zentral waren der grundlegende Ausbau und die oberflächenmäßige Sanierung des Gesamtbereiches. Bei der Erneuerung der Oberflächen, des Beleuchtungssystems und anderer gestalterischer Elemente wurde an bisherige Umgestaltungen in der Dingelstädter Altstadt angeschlossen. Durch zusätzliche Begrünung erhielt der Platz eine höhere Aufenthaltsqualität. Im Zuge der Gesamtmaßnahme wurde der Mühlgraben umfassend saniert. Auch die Sanierung der Unstrutmauern wurde

entsprechend dem Bestand vorgenommen und war zur Gewährleistung der statischen Standsicherheit Voraussetzung zur Sanierung der Platzfläche. Das Brückenbauwerk über die Unstrut im östlichen Bereich wurde als Stahlbrücke erneuert und trägt ebenso zur gestalterischen Verbesserung und Aufwertung bei.

Naturschutzrechtliche Belange wurden unter anderem unterstützt, indem in die zu sanierenden Unstrutmauern Nisthöhlen als Bruthilfe für gewässernahe Vogelpopulationen eingebaut wurden.



Saniertes Lauterflussbett mit angrenzenden Bereichen „Am Bach“

Foto: NH

Mihla

Die Lauter mündet kurz nach dem Bereich „Am Bach“ in die Werra. Diese ist in Westthüringen und speziell im Bereich Creuzburg – Mihla – Treffurt sehr hochwasseranfällig. In diesem Jahrtausend wurde die Region bereits von zwei „Jahrhunderthochwassern“ heimgesucht. Das Wasser der Werra drückt während

Hochwasserereignissen zurück in den bereits selbst überfüllten Lauterbach. So besitzen die Hochwasserereignisse in diesem Bereich besonders große Auswirkungen. Deshalb wurde hier als Grundlage bei der Umgestaltung der HQ 200 angenommen. Die Umsetzung erfolgte zwischen 2013 und 2015.



Foto: WV

„Die Verbindung von Elementen aus Städtebau und Hochwasserschutz musste im gesamten Planungs- und Umsetzungsprozess beachtet werden.“

Susanne Tahineh, Leiterin des Thüringer Büros der NH ProjektStadt in Weimar.

Ökologische Eckdaten

Auf diesen Seiten fassen wir ergänzend zu den Daten auf den vorigen Kapitelseiten interessante Informationen aus dem ökologischen Handlungsfeld zusammen.

GdW GP1
G4-EN3 a

Energieverbrauch aus nicht erneuerbarer Herkunft

3.174 MWh/a (2014: 4.078 MWh/a*) als Energieverbrauch aus Strom, Wärme, Kraftstoffverbrauch aus nicht erneuerbaren Quellen.

G4-EN3 b
GdW GP3

Energieverbrauch aus erneuerbarer Herkunft

766 MWh/a (2014: 436 MWh/a*) als Energieverbrauch aus Strom, Wärme und Kraftstoffverbrauch aus erneuerbaren Quellen.

G4-EN3 c

Energieverbrauch zur Verfügung gestellter Energie

Energieverbrauch zur Verfügung gestellter Energie aus nicht erneuerbarer Quelle: **34.799 MWh/a**.

Energieverbrauch zur Verfügung gestellter Energie aus erneuerbaren Quellen: **262 MWh/a**.

G4-EN5 a
GdW GP2

Energieintensitätsquotient pro Mitarbeiter

Energieintensitätsquotient: **4.048 kWh/a MA** (2014: 5.049 kWh/a MA*) als Gesamtenergieverbrauch Strom und Wärme aus nicht-erneuerbaren und erneuerbaren Quellen für die genutzten Betriebsgebäude und -flächen.

G4-EN7 a

Senkung Energiebedarf durch Beratung bei Auftraggebern

Für eine Bilanzierung von Einsparpotenzialen können wir bei Maßnahmen der NH ProjektStadt nicht auf eigene Daten zurückgreifen, da gerade die Stadtentwicklung in fast allen ihren Maßnahmen (zum Beispiel Städtebauliche Sanierung, Städtebaulicher Denkmalschutz, „Stadtumbau“ oder auch „Aktive Kernbereiche“) private Immobilieneigentümer und nicht die Kommune selbst bei der baulichen Umsetzung von Projekten berät. Ob, wann, in welchem Umfang und mit welchem Ergebnis solche Projekte dann tatsächlich umgesetzt werden, entzieht sich unserer Kenntnis. Wir können daher die „Senkung des Energiebedarfs durch Beratung bei Auftraggebern“ in unseren **172** Maßnahmen nicht seriös ermitteln.

G4-EN23

Abfall – Mieter und Baustellen

Die Mengen an Mieterabfällen sind für die Unternehmensgruppe nicht oder nur mit großem Aufwand zu erheben, da unterschiedliche Entsorger der Kommunen oder Privatwirtschaft hiermit beauftragt sind. Die Menge an Abfällen auf den Baustellen wird nicht erhoben, da die Abfälle aus Neubau und Modernisierung direkt von den verursachenden Firmen entsorgt werden. Im Unternehmen sind 2015 **738 m³** haushalts-ähnlicher Restmüll angefallen.

G4-EN32
G4-EN33

Anzahl der unter ökologischen Aspekten bewerteten Lieferanten

Im Zuge der Bearbeitung der Schwerpunktthemen Verantwortungsvolle Beschaffung und Nachhaltigkeit im Bauprozess wird der zukünftige, schrittweise Aufbau einer Bewertung von Produkten, Materialien und Lieferanten auch unter Nachhaltigkeitsaspekten thematisiert. Eine digitale Firmenliste der Lieferanten wird mit derzeit über **2.700** Firmen geführt. Ökologische Aspekte werden bislang dabei nicht berücksichtigt. Erhebliche tatsächliche und potenzielle negative ökologische Auswirkungen in der Lieferkette sind nicht bekannt. Konkrete Maßnahmen wurden folglich nicht ergriffen.

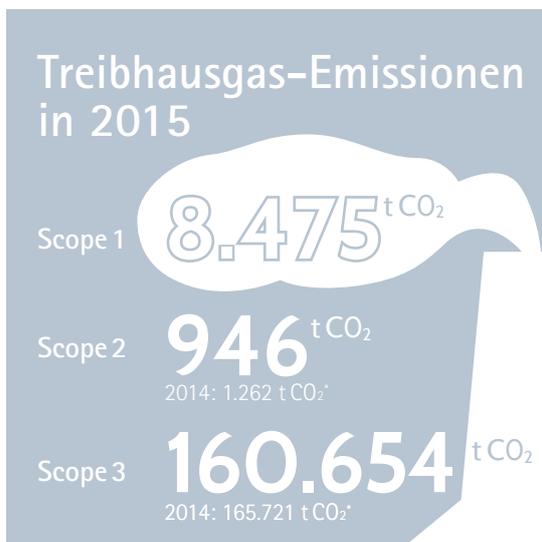
G4-EN27

Klimaschutzkonzepte

Die NH ProjektStadt begleitete im Berichtszeitraum 2015 insgesamt **14** Klimaschutzmaßnahmen in folgenden Kreisen, Städten und Gemeinden: Baunatal; Fulda Zieher-Nord, Langen, Niestetal (4x); Werra-Meißner-Kreis, Raunheim-Kelsterbach (2x), Rüsselsheim, Flörsheim, Wald-Michelbach, Hofheim-Marxheim.

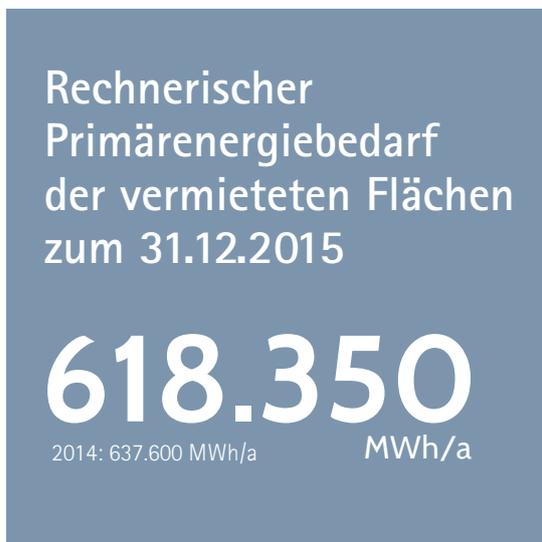
* nachkalkuliert

G4-EN15-17
GdW GP4



Icon: Freepik/www.Flaticon

G4-EN4



G4-EN30



* nachkalkuliert

Handlungsfeld Produktverantwortung

Als Eigentümer und Betreiber eines der zehn größten Wohnimmobilienportfolios in Deutschland sind wir uns unserer besonderen Produktverantwortung bewusst. Das Wahrnehmen der Betreiberverantwortung und der daraus resultierenden Pflichten ist die Basis für unseren Unternehmenserfolg.

Wichtige Indikatoren auf einen Blick

G4-PR1

Mietersicherheit

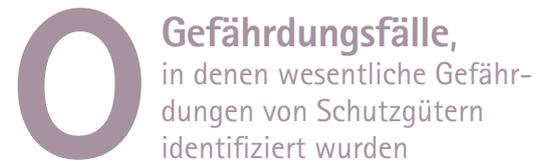
Anteil der Gebäude, Anlagen und Liegenschaften, die unterjährig regelmäßig hinsichtlich ihrer Verkehrs- und Betriebssicherheit begangen werden. Zu den Maßnahmen zählen jährlich durchzuführende Sicherheitschecks, dauernde Anwesenheit von Haus- und Siedlungsbetreuern in den Siedlungen, häufige Kontrollen durch Techniker.



G4-PR3

Gefährdungen

Hierzu zählen Fälle, in denen wesentliche Gefährdungen von Schutzgütern identifiziert wurden. Unsere Mitarbeiter sind angewiesen, alle möglichen und tatsächlichen Gefährdungspotenziale zu erkennen und umgehend abzustellen.



G4-PR3



Icon: Freepik/www.Flaticon

G4 CRE5



G4-PR1



G4 CRE5



Verantwortung vor Ort

Die Verantwortung für das „Produkt Wohnen“ führt in alle Handlungsfelder und lässt sich von den zuvor beschriebenen kaum trennen. Dennoch wollen wir kurz anhand von zwei Beispielen die Aspekte Mietersicherheit und zeitgemäße Mieterservices herausheben.



Foto: AO/123rf.com

Neues Kletterspielgerät

Darmstadts Baudezernentin Cornelia Zuschke und die Jugenddezernentin Barbara Akdeniz haben am 12. Mai 2015 gemeinsam mit Vertretern der Nassauischen Heimstätte ein neu errichtetes Kletterspielgerät in der Rudolf-Mueller-Anlage im Darmstädter Woogsviertel vorgestellt. Die Unternehmensgruppe unterstützt die Verbesserung des Wohnumfelds für alle Mieteraltersgruppen und versteht es als Verantwortung gegenüber den Mietern, neben gutem Wohnraum auch ein angenehmes Wohnumfeld zu schaffen.

Die Kletterlandschaft besteht aus einer Seil-Kletter-Spielanlage aus Robinienholz auf Metallpfostenschuhen mit Balanciermikado, einer Slackline, einer Reckstange, Stelzen, einer Tritttelleranlage, einem Verweilnetz und einem Fünfeckturm. An den Kosten von 43.000 € beteiligte sich die Nassauische Heimstätte, die in Darmstadt rund 1.600 Wohnungen bewirtschaftet, mit 17.500 €. Die Differenz finanziert die Wissenschaftsstadt Darmstadt aus ihrem Spielplatzbudget.

Die Spielplatzlandschaft wird um einen anspruchsvollen Bewegungsparcours bereichert. Gerade bei der gezielten Förderung der motorischen Entwicklung der Kinder ist der Zugang zu solchen Spielgeräten von größter Wichtigkeit.

MET: In vielen Sprachen fernsehen

Die Mieter der Unternehmensgruppe können jetzt nicht nur 9 verschiedene Fremdsprachenpakete nutzen, sondern auch zusätzliche deutschsprachige TV-Sender in digitaler Qualität empfangen. Im Kabelanschluss ist auch ein kostenfreier Internetanschluss enthalten.

Über 95% aller Wohnungen bei Nassauischer Heimstätte und Wohnstadt sind mit einem Kabelanschluss ausgestattet, über den das Programmangebot von Unitymedia empfangen werden kann. „Als großer Vertragspartner für Unitymedia können wir das Multimediaangebot für unsere Mieter aufgrund einer neuen Kooperation weiter verbessern“, so Urban Keller von der Tochtergesellschaft MET.

Fernsehen in seiner größten Vielfalt heißt es für die Mieter, denn sie erhalten neben dem bekannten analogen Programmangebot im Basispaket rund 86 digitale TV-Programme und etwa 70 digitale Radiosender dazu.

Verbindung zur alten Heimat

Im Radio und im TV die eigene Muttersprache hören zu können ist wichtig, um die Verbindung zur alten Heimat zu halten. Das neue Serviceangebot umfasst Optionen für das Fernsehen aus Russland, der Türkei, Polen, Bosnien, Serbien, Kroatien, Italien, Spanien, Portugal oder der arabischen Welt.

G4-PR3

Vorreiter im Klimaschutz

Sechs Fragen an Dr. Christian Hey, den im hessischen Umweltministerium zuständigen Abteilungsleiter für Klimaschutz, nachhaltige Stadtentwicklung, biologische Vielfalt und die Nachhaltigkeitsstrategie des Landes Hessen.

Langfristige Klimaschutzziele

Hessen will beim Klimaschutz eine Vorreiterrolle übernehmen. Bereits im Mai 2015 hat die hessische Landesregierung das langfristige Klimaschutzziel beschlossen: Bis 2050 will Hessen klimaneutral sein. Die Treibhausgasemissionen sollen im Vergleich zum Jahr 1990 bis 2050 um mindestens 90% reduziert werden. Bereits bis 2020 sollen die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 um 30% und bis zum Jahr 2025 um 40% sinken.

Hessen ist eine der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands und Europas. Mit Blick auf den Flughafen Frankfurt und als Transitland für nationalen und internationalen Verkehr ist das Land besonders gefordert. Darum erarbeitet Hessen einen eigenen Klimaschutzplan, der nicht nur den Klimaschutz, sondern auch die Anpassung an die Folgen des Klimawandels berücksichtigt. Der Integrierte Klimaschutzplan 2025 soll konkrete Maßnahmen enthalten, mit denen die Klimaschutzziele 2020 und 2025 erreicht werden können. Beauftragt mit der Erarbeitung dieser Maßnahmen und des Integrierten Klimaschutzplans ist ein Konsortium aus mehreren international anerkannten Forschungseinrichtungen unter der Leitung des Öko-Instituts e.V. Die Maßnahmenentwicklung basiert auf einer breiten öffentlichen Beteiligung. Ein Entwurf der Maßnahmen des Klimaschutzplans steht zwischen dem 10. Mai und 17. Juni 2016 öffentlich zur Kommentierung im Internet.

Durch die Verknüpfung des Klimaschutzplans mit der Nachhaltigkeitsstrategie betritt man bundesweit

Neuland. Bis Ende 2016 soll der Gesamtprozess abgeschlossen sein und der Klimaschutzplan dem Kabinett zur Beschlusslage vorgelegt werden können.

Frage 1:

Was erwarten Sie von der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt als größte hessischer Wohnungsbaugesellschaft im Hinblick auf Ihre Zielsetzungen zu den beschlossenen mittelfristigen Klimaschutzzielen des Landes Hessens für die Jahre 2020 und 2025 und dem Integrierten Klimaschutzplan 2025?

Dr. Hey: Der Hessische Klimaschutzplan setzt anspruchsvolle kurz- und mittelfristige Ziele. Hessen steht dabei ganz vorn, aber nicht allein. Ähnliche Ziele werden in vielen Bundesländern und auch in anderen Regionen Europas entwickelt. Das entspricht der neuen Handlungsmaxime der Weltklimakonferenz von Paris: Die ratifizierenden Staaten verpflichten sich zu denjenigen Verminderungen, die ihnen jeweils erreichbar erscheinen. Was versprochen wurde, wird in regelmäßigen Zeitabständen überprüft und im Hinblick auf die verbleibende Lücke zum globalen Ziel nachgeschärft, die Temperaturerhöhung auf deutlich unter 2 Grad, möglichst sogar auf 1,5 Grad zu begrenzen.

Das Signal von Paris ist: Es findet ein globaler Wettlauf um die besten Klimakonzepte statt und daran beteiligt sich auch Hessen.

Dazu gehört zwingend die Wärmewende. Hierbei kann und sollte die Unternehmensgruppe Nas-



Foto: HMUKLV

„Der Integrierte Klimaschutzplan 2025 wird konkrete Maßnahmen enthalten, mit denen die Klimaschutzziele 2020 und 2025 erreicht werden können.“

Priska Hinz, Hessische Ministerin für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz; Aufsichtsratsvorsitzende der Unternehmensgruppe Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt.

sauische Heimstätte/Wohnstadt im Neubau und im Bestand vorbildlich sein. Für den Neubau gilt der Passivhausstandard als die Messlatte für zukunftsorientiertes und klimabewusstes Bauen. Beim Bestand geht man sinnvollerweise schrittweise vor. Zunächst gilt es, wo dies noch nicht schon erfolgt ist, die Bausubstanz aus den Jahren vor 1977 zu modernisieren. Dann schrittweise auch den neueren Bestand. Dabei wird es um das Ziel Klimaneutralität gehen: In Quartieren geht es darum, die richtige Balance zwischen Effizienzmaßnahmen und den Umstieg des Restenergiebedarfs auf nachhaltig erzeugte erneuerbare Energien zu finden.

Selbstverständlich müssen dabei die anderen Ziele im Auge behalten werden. Es besteht ein erheblicher Bedarf an zusätzlichen preisgünstigen Wohnungen und zwar gerade dort, wo die Flächennutzungskonkurrenz besonders groß ist. Dabei kann aber auch die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt von einer historischen Niedrigzinsphase profitieren, die Investitionen günstig machen. Manche Investition in Energieeffizienz rentiert sich dennoch erst, wenn man lange Amortisationszeiten ansetzt und davon ausgeht, dass die Niedrigpreisphase für fossile Energieträger nicht ewig hält.

Ich würde mich sehr freuen, wenn die Unternehmensgruppe unter diesen Rahmenbedingungen viele unternehmerisch vorzeigbare, innovative und zukunftsweisende Lösungen entwickelt. Das Land wird diesen Weg als größter Gesellschafter begleiten, indem auch die zielorientierten Förderprogramme genutzt werden können.

Frage 2:

Eine der derzeit angedachten Maßnahmen des Klimaschutzplanes ist der Aufbau eines systematischen Monitorings des Hessischen Gebäudebestandes. Was erwarten Sie diesbezüglich von der Unternehmensgruppe?

Dr. Hey: Ziel des Gebäudemonitorings ist die systematische Erfassung des energetischen Zustands und der Verbrauchswerte des hessischen Gebäudebestandes. Aus diesen Daten lassen sich der Modernisierungsfortschritt und die Verbrauchsminderung von Gebäuden ablesen. Zunächst sollen Wohngebäude, später auch Nichtwohngebäude erfasst werden. Die Maßnahme ist eine wichtige Grundlage, die energetische Sanierung zu planen und umzusetzen.

Das Fachkonsortium des Klimaschutzplans, das diese Maßnahme erarbeitet hat, schlägt vor, das Ener-

Integrierter Klimaschutzplan Hessen 2025



gieeffizienz-Monitoring modellhaft in hessischen Wohnungsunternehmen und für öffentliche Liegenschaften einzuführen. Das betrifft dann auch die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt. Sie kann durch einen aktiven Beitrag zur Erfassung der Daten zeigen, wie ein umfassendes Gebäudemonitoring funktionieren kann. Sicher liefern die dabei gemachten Praxiserfahrungen auch wichtige Hinweise für die weitere Umsetzung des geplanten Gebäudemonitorings.

Frage 3:

Mit der Marke NH ProjektStadt und als hessischer Marktführer für Stadtentwicklung begleiten wir Kommunen bei der Erarbeitung von Klimaschutz- und energetischen Quartierskonzepten und deren Umsetzung. Wie können wir das Land Hessen in der Erreichung der Klimaschutzziele im Bereich der Stadtentwicklung unterstützen?

Dr. Hey: Die NH ProjektStadt und natürlich auch alle anderen Dienstleister im Bereich der Stadtplanung und des Klimaschutzes haben eine wichtige Funktion als Berater und Multiplikatoren. In dieser Rolle gilt es, Kommunen und private Eigentümer bei der konsequenten Berücksichtigung der Klimaschutzanforderungen zu begleiten und zu unterstützen. Das fängt bei der Einbeziehung des Klimaschutzes auf der Ebene von Stadtentwicklungskonzepten an und geht bis zur konkreten Sanierungsberatung einzelner Gebäudeeigentümer.

Das Land schafft hierfür wichtige Voraussetzungen: Um den Klimaschutz in der Stadtentwicklung weiter zu stärken, passen wir derzeit die Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung – RiLiSE an. Die neuen Richtlinien werden zukünftig stärkere Akzente im Klimaschutz setzen. Gleiches gilt im Übrigen auch für den Bereich der Anpassung an den Klimawandel. Der Klimawandel wird große Herausforderungen für die Städte und Gemeinden mit sich bringen: Infolge der steigenden

Durchschnittstemperaturen werden wir insbesondere in den Städten und Ballungsräumen mit einer hohen Hitzebelastung, Starkregen- und Sturmereignissen zu kämpfen haben. Die Extremwetterereignisse im Mai 2016 sollten daher als Warnsignale sehr ernst genommen werden. Wir sind gut beraten, unsere Städte an die veränderten klimatischen Bedingungen anzupassen. Auch hier sehe ich ein ganz wichtiges Aufgabenfeld für die NH ProjektStadt.

Frage 4:

Wir organisieren die Erstberatung zur energetischen Gebäudesanierung in städtebaulichen Fördergebieten und haben erste Projekte zur Energiesparberatung für unsere Mieter durchgeführt. Welche Optionen sehen Sie, diese Aktivitäten auszuweiten?

Dr. Hey: Bei der Erstberatung zur energetischen Gebäudesanierung besteht ein hoher Aufklärungs- und Beratungsbedarf. Ich würde mir wünschen, dass diese in allen Städten und Gemeinden selbstverständlicher Bestandteil der Sanierungsberatung im Rahmen der Städtebauförderung und außerhalb dieser ist.

Im Entwurf des Hessischen Klimaschutzplanes wird auch die Idee einer Medienkampagne zur Verminderung der Raumtemperatur vorgeschlagen. Durch bewusste Beheizung lassen sich gleichermaßen Kosten und Klimagase einsparen. Wir würden uns freuen, wenn die Unternehmensgruppe an der Aufklärungsarbeit aktiv teilnimmt. Das betrifft selbstverständlich auch die Käuferberatung für die Anschaffung effizienter Haushaltsgeräte, die bei Betrachtung der gesamten Energiekosten über ihre Lebensdauer oft günstiger dastehen, als ein billiger Energieverschwender.

Frage 5:

Eine der großen Herausforderungen für die Umsetzung von Energiesparmaßnahmen ist es, diese sozial verträglich zu gestalten, das heißt im Wesentlichen aufkommensneutral für die Mieter, die aufgrund ihres geringen Haushaltseinkommens darauf angewiesen sind. Welche unterstützenden Maßnahmen plant hier das Land Hessen?

Dr. Hey: Das Land hat in der letzten Zeit seine Wohnraumförderung deutlich verbessert. Diese dient dem Ziel, zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Mittel wurden deutlich aufgestockt und die Konditionen der Förderung durch Zinssenkungen und Kombination mit Zuschüssen verbessert. Für die Jahre 2015 bis 2019 können insgesamt rund eine Milliarde Euro aus den Förderprogrammen des Landes in den Wohnungsbau investiert werden. Diese Mittel können gemeinsam mit den Programmen der KfW in Anspruch genommen werden, die gerade im Bereich der Förderung der Energieeffizienz sehr attraktiv sind und durch das Hessische Energieeffizienzprogramm weiter verbessert werden. Diese Förderung kommt letztlich dem Mieter einer Wohnung in Form einer geringeren Miete und geringerer Nebenkosten zugute.

Frage 6:

Sie planen den Abschluss einer Zielvereinbarung mit der Unternehmensgruppe Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt zur energetischen Sanierungsquote mit der ein gemeinsamer Prozess zur Erreichung der Klimaschutzziele in Hessen unterstützt werden soll. Was sind da Ihre Erwartungen?

Dr. Hey: Eine solche Zielvereinbarung bzw. eine Selbstverpflichtung ist eine weitere Idee des Hessischen Klimaschutzplanentwurfs. Wir haben das aber im Hinblick auf die Unternehmensgruppe noch nicht im Detail geprüft. Das müssen wir gemeinsam weiterverfolgen.



Foto: HMIUKLV

„Hessen ist eine der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands und Europas. Darum erarbeitet Hessen einen eigenen Klimaschutzplan.“

Dr. Christian Hey, Abteilungsleiter im Umweltministerium für Klimaschutz, nachhaltige Stadtentwicklung, biologische Vielfalt und für die Nachhaltigkeitsstrategie des Landes Hessen.

Eckdaten zur Produktverantwortung

G4 CRE5	<p>Flächensanierungen</p> <p>Die Gesamtfläche der im Berichtszeitraum dekontaminierten und sanierten Flächen zur beabsichtigten Nutzung betrug 5.892 m² im Wiesbadener Künstlerviertel.</p>
G4 CRE5	<p>Wohnungssanierungen</p> <p>2015 wurden insgesamt 687 Wohneinheiten (WE) auf kontaminierte Flächen/Bauteile untersucht. Es wurden 3 Teilmodernisierungen mit (84 WE), 18 Vollmodernisierungsmaßnahmen (437 WE) und 4 Instandhaltungsmaßnahmen (166 WE) durchgeführt.</p>
G4-PR2	<p>Gefährdungsfälle</p> <p>Fälle, in denen wesentliche Gefährdungen von Schutzgütern identifiziert wurden, liegen für 2015 nicht vor. Unsere Mitarbeiter sind angewiesen, Gefährdungspotenziale zu erkennen und umgehend abzustellen.</p>
G4-PR2	<p>Verletzung eines Rechts- oder Schutzgutes</p> <p>Fälle einer wesentlichen Verletzung eines Rechts- oder Schutzgutes von Mietern liegen uns für den Berichtszeitraum ebenfalls nicht vor.</p>
G4-PR5	<p>Mitarbeiterzufriedenheit</p> <p>Aktuelle Umfrageergebnisse liegen nicht vor. Die für 2015 geplante Mitarbeiterbefragung ist aus Gründen einer anderen Priorisierung verschoben worden.</p>
GdW BM10	<p>Anteil barrierefreier Gebäude im Bestand</p> <p>Status 2015: 297 Gebäude mit barrierefreiem Zugang, 2.488 Gebäude mit bis zu 3 Stufen zum Zugang. 509 Gebäude mit barrierefreiem Treppenhaus, 2.276 Gebäude mit bis zu 3 Treppen zur Wohnung.</p>
G4-PR4 G4-PR8	<p>Beschwerdeverfahren Mieter</p> <p>Für die Beschwerden unserer ehemaligen, gegenwärtigen und potenziellen Mieter sind die Service- und Regionalcenter als Anlaufstelle zuständig. Alle Mieterbeschwerden werden dort bearbeitet, wenn nötig der Geschäftsleitung zur Kenntnis gebracht und nachverfolgt. Die Anzahl der Beschwerden wurde bislang nicht erfasst. Zukünftig werden wir darüber hinaus eine neutrale Anlaufstelle als Beschwerdestelle einrichten und einen Prozess zur einheitlichen Behandlung von Kunden- beziehungsweise Mieterbeschwerden implementieren, der auch die Fallzahl dokumentiert.</p>
G4-PR8	<p>Schutz der Privatsphäre</p> <p>Als Indikator nehmen wir die eingegangenen Anfragen an das Unternehmen bezüglich des Datenschutzes von Seiten unserer Kunden, Geschäftspartner und Mitarbeiter auf und verfolgen deren Behandlung. Im Berichtszeitraum erfolgten 3 Anfragen von Mitarbeitern, keine Anfragen von Geschäftspartnern und 4 Mieteranfragen. Alle Anfragen wurden klärend beantwortet. Wir verfolgen die Entwicklung des Datenschutzes bezüglich gesetzlicher Anforderungen und deren Auslegung und prüfen die Auswirkung auf das Unternehmen. In 2015 gab es keine gesetzlichen Neuerungen, die Auswirkungen auf unser Unternehmen haben.</p>
G4-PR8	<p>Datenschutz</p> <p>In einem Fall hat sich der Hessische DSB an uns gewandt, weil eine Mieterin der Meinung war, dass wir Daten ohne Rechtsgrundlage an einen Rechtsbeistand übermittelt hätten. Der betreffende Mitarbeiter hat nach bestem Wissen und Gewissen gehandelt, weil sowieso allen Beteiligten der Sachverhalt hinlänglich bekannt war. Nach entsprechender Erklärung unsererseits hat der Hessische DSB den Vorgang ohne Sanktionen gegenüber uns abgeschlossen. Der Mitarbeiter wurde explizit darüber informiert, künftig nur noch mit unseren Vertragspartnern zu kommunizieren, um Datenmissbrauch auszuschließen.</p>
G4-PR9 G4-S08 G4-EN29	<p>Bußgelder</p> <p>Bußgelder wegen Nichteinhaltung von Vorschriften in Bezug auf die Bereitstellung und Nutzung von Produkten und Dienstleistungen sowie von Umweltvorschriften sind bei keinem Unternehmen der Unternehmensgruppe angefallen. Bußgelder wegen Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften lagen 2015 nicht vor.</p>

GRI G4 Context Index

Index nach GRI G4 Kern, inkl. GRI G4 Construction and Real Estate Sector Supplement (GRI G4-CRESS), (CRE)

	Indikator		Seite	Erfüllung	Kommentare	
Allgemeine Standardangaben						
Strategie und Analyse	G4-1	Erklärung des CEO	14-15	●		
	G4-2	Chancen/Risiken	10	●	In Ergänzung zu GRI G4 „Kern“	
Organisationsprofil	G4-3	Name der Organisation	K1	●		
	G4-4	Wichtigste Marken, Produkte, Dienstleistungen	K1, 8	●		
	G4-5	Hauptsitz der Organisation	K1	●		
	G4-6	Länder mit Tätigkeitsschwerpunkten	9	●		
	G4-7	Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	K1, 8, 9	●		
	G4-8	Bediente Märkte	9	●		
	G4-9	Größe der Organisation	K1, 9, 56	●		
	G4-10	Anzahl der Beschäftigten	66, 71	●		
	G4-11	Arbeitnehmer mit Kollektivvereinbarungen	67, 76	●		
	G4-12	Beschreibung der Lieferkette	41, 44-45	●		
	G4-13	Wichtige Veränderungen	8	●		
	G4-14	Berücksichtigung des Vorsorgeansatzes	10, 66	●		
	G4-15	Unterstützte Chartas, Prinzipien und Initiativen	11, 45, 55, 81	●		
	G4-16	Mitgliedschaften in Verbänden und Interessensvertretungen	11, 55	●		
Ermittelte wesentlich Aspekte und Grenzen	Externe Prüfung					
	G4-17	(-) Organisationsstruktur	K1, 8, 20, 21, 23	●	Weitere Informationen im Geschäftsbericht 2015 auf den Seiten 8-11, 64-67 und 146-152	
	G4-18	(-) Verfahren der Wesentlichkeitsanalyse	20	●		
	G4-19	(-) Liste der wesentlichen Aspekte	22	●		
	G4-20	(-) Wesentliche Aspektgrenzen intern	22	●		
	G4-21	(-) Wesentliche Aspektgrenzen extern	22	●		
	G4-22	(-) Veränderte Formulierungen	K4	●		
	G4-23	(-) Wichtige Änderungen im Umfang	K4	●		
Einbindung von Stakeholdern	G4-24	(-) Liste der einbezogenen Stakeholdergruppen	22	●		
	G4-25	(-) Ermittlung und Auswahl der Stakeholder	22	●		
	G4-26	(-) Ansatz für die Einbeziehung von Stakeholdern	22	●		
	G4-27	(-) Themen und Anliegen aus Stakeholder-Prozess	22	●		
Berichtsprofil	G4-28	Berichtszeitraum	K4	●		
	G4-29	Datum der Veröffentlichung des letzten Berichts	K4	●		
	G4-30	Berichtszyklus	K4	●		
	G4-31	Anlaufstelle für Fragen zum Bericht oder seiner Inhalte	K4	●		
	G4-32	Gewählte „In Übereinstimmung“-Option, GRI-Index	K4	●	In Übereinstimmung „Kern“	
	G4-33	Externe Prüfung des Berichts	K4	●		
Unternehmensführung	G4-34	Führungsstruktur der Organisation	8, 23	●		
Ethik und Integrität	G4-56	Werte, Grundsätze, Verhaltensstandards	6-7	●		
Spezifische Standardangaben						
Angaben Managementansatz	G4-DMA	Managementansatz	24-27, 30-31, 40-41, 44-45, 75	●	Siehe auch Bericht 2014	
Ökonomie	G4 CRE-DMA	Ökonomische Leistung	Managementansatz Ökonomie	24-27, 30	●	
	G4-EC1	Direkt erwirtschafteter und verteilter wirtschaftlicher Wert		53	●	
	G4-EC2	Klimawandel: Risiken/Chancen für die Organisation		25	●	
	G4-EC3	Deckung der Verpflichtungen aus dem Pensionsplan			○	Als nicht wesentlich bewertet
	G4-EC4	Finanzielle Unterstützung seitens der Regierung		57	●	
	G4-EC5	Standardeintrittsgehälter zum lokalen Mindestlohn		U3	●	
	G4-EC6	Lokal angeworbene Führungskräfte		59	●	
	G4 CRE-DMA	Indirekte ökonomische Auswirkungen	Managementansatz	24-27	●	
	G4-EC7	Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen		54, 57, 59	●	
	G4-EC8	Umfang indirekter wirtschaftlicher Auswirkungen		53, 54, 60	◐	
G4-EC9	Ausgaben für lokale Lieferanten		44-45	◐	Beschaffung ist als Schwerpunktthema identifiziert worden. Fortschritte im nächsten Bericht	

Erfüllung: ● voll, ◐ teilweise, ○ nicht
Externe Prüfung: (-) nicht geprüft

Index nach GRI G4 Kern, inkl. GRI G4 Construction and Real Estate Sector Supplement (GRI G4-CRESS), (CRE)

	Indikator	Seite	Erfüllung	Kommentare	
Ökologie	G4 CRE-DMA Material	Managementansatz	24-27, 41, 42, 44-46	●	Materialien ist als Schwerpunktthema identifiziert worden. Eine Projektgruppe ist initiiert. Fortschritte im nächsten Bericht
	G4-EN1	Eingesetzte Materialien nach Gewicht oder Volumen		○	Bisher werden eingesetzte Baumaterialien nicht mengenmäßig erfasst
	G4-EN2	Anteil der Sekundärrohstoffe am Gesamtmaterialeinsatz		○	
	G4 CRE-DMA Energie	Erläuterung des Managementansatzes für Energie	24-27	●	
	G4-EN3	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	79, 88	●	
	G4-EN4	Energieverbrauch außerhalb der Organisation	89	●	
	G4-EN5	Energieintensität	78, 88	●	
	G4-EN6	Verringerung des Energieverbrauches	57, 78, 81	●	
	G4-EN7	Senkung des Energiebedarfs für Produkte und Dienstleistungen	88	●	
	G4-EN8	Gesamtwasserentnahme nach Quelle		○	Als nicht wesentlich bewertet
	G4-EN9	Durch Entnahme beeinträchtigte Wasserquellen		○	Als nicht wesentlich bewertet
	G4-EN10	Aufbereitetes und wiederverwendetes Wasser		○	Als nicht wesentlich bewertet
	G4 CRE-DMA Biodiversität	Managementansatz	24-27, 82	●	
	G4-EN11	Standorte mit hohem Biodiversitätswert		○	Geringe Priorität. Daten für den Berichtszeitraum nicht verfügbar.
	G4-EN12	Auswirkungen auf die Biodiversität in Schutzgebieten		○	Geringe Priorität. Daten für den Berichtszeitraum nicht verfügbar.
	G4-EN13	Geschützte oder renaturierte Lebensräume		○	Geringe Priorität. Daten für den Berichtszeitraum nicht verfügbar.
	G4-EN14	Durch Geschäftstätigkeit gefährdete Arten	83	●	
	G4 CRE-DMA Emissionen	Managementansatz	24-27, 80	●	
	G4-EN15	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	80, 89	●	
	G4-EN16	Indirekte Energiebezogene THG-Emissionen (Scope 2)	80, 89	●	
	G4-EN17	Weitere indirekte TGH-Emissionen (Scope 3)	81, 89	●	
	G4-EN18	Intensität der THG-Emissionen	78	●	
	G4-EN19	Reduzierung der THG-Emissionen	78, 81	●	
	G4-EN20	Emissionen Ozon-abbauender Stoffe		○	Als nicht wesentlich bewertet
	G4-EN21	Nox, Sox und andere signifikante Luftemissionen		○	Als nicht wesentlich bewertet
	G4-DMA Abwasser und Abfall	Managementansatz	24-27, 79	●	
	G4-EN22	Abwassereinleitung nach Qualität und Einleitungsort		○	Als nicht wesentlich bewertet
	G4-EN23	Gesamtgewicht des Abfalls nach Art und Entsorgungsmethode	79, 88	●	
	G4-EN24	Gesamtzahl und -volumen signifikanter Verschmutzungen		○	Als nicht wesentlich bewertet
	G4-EN25	Gewicht des gefährlichen Abfalls	79	○	Als nicht wesentlich bewertet
	G4-EN26	Gewässer, die von der Abwassereinleitung betroffen sind		○	Als nicht wesentlich bewertet
	G4-EN27	Verringerte ökologische Wirkung von Produkten und Dienstleistungen	25, 88	●	
	G4-EN28	Zurückgenommene verkauften Produkte		○	Als nicht wesentlich bewertet
	G4-EN29	Bußgelder wegen Nichteinhaltung von Umweltgesetzen	95	●	
G4-DMA Transport	Managementansatz	24-27, 48	●		
G4-EN30	Transport von Produkten, Gütern, Mitarbeitern	89	●		
G4 CRE-DMA Landdegradation, Kontaminierung und Sanierung	Managementansatz	24-27, 79	●		
G4 CRE5	Flächen- und Wohnungssanierungen	79, 84-85, 90, 95	●		
G4-EN31	Aufwendungen und Investitionen für Umweltschutz		○	Wurde in der Erhebung zurückgestellt	
G4-EN32	Überprüfung neuer Lieferanten nach ökologischen Kriterien	45, 88	●	Teil des Themenschwerpunkts Beschaffung	
G4-EN33	Negative ökologische Auswirkungen in der Lieferkette	45, 88	●	Teil des Themenschwerpunkts Beschaffung	
G4-EN34	Anzahl Beschwerden zu ökologischen Auswirkungen	26	●		
Soziales	G4 CRE-DMA Beschäftigung	Managementansatz	24-27, 66-69	●	
	G4-LA1	Neu eingestellte Mitarbeiter und Personalfuktuation	77	●	
	G4-LA2	Betriebliche Leistungen nur für Vollzeitbeschäftigte		○	Als nicht wesentlich bewertet
	G4-LA3	Rückkehrate an den Arbeitsplatz, Verbleibsrate nach Elternzeit	76-77	●	

Erfüllung: ● voll, ● teilweise, ○ nicht

Index nach GRI G4 Kern, inkl. GRI G4 Construction and Real Estate Sector Supplement (GRI G4-CRESS), (CRE)

	Indikator	Seite	Erfüllung	Kommentare	
Soziales	G4-LA4	Mitteilungsfristen von betrieblichen Veränderungen		○	Als nicht wesentlich bewertet
	G4 CRE-DMA Arbeits- und Gesundheitsschutz	Managementansatz	24-27, 67, 70, 79	●	
	G4-LA5	Arbeitgeber-/Arbeitnehmerrausschüsse zur Arbeitssicherheit	67	●	
	G4-LA6	Verletzungen, Berufskrankheiten, Ausfalltage usw.	67, 71, 76	●	
	G4-LA7	Arbeiter mit hoher Erkrankungsrate oder -gefährdung		○	Als nicht wesentlich bewertet
	G4-LA8	Gesundheits- und Sicherheitsthemen mit förmlichen Vereinbarungen	67	●	
	G4-LA9	Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Mitarbeiter	76-77	●	
	G4-LA10	Programme für Kompetenzmanagement und lebenslanges Lernen	66, 76	●	
	G4-LA11	Regelmäßige Beurteilung von Mitarbeitern	66, 76	●	
	G4-LA12	Zusammensetzung der Kontrollorgane	66, 76	●	
	G4-LA13	Verhältnis der Vergütung von Frauen und Männern		○	Als nicht wesentlich bewertet, da tarifvertraglich geregelt
	G4-LA14	Lieferanten, die auf Arbeitspraktiken überprüft wurden	45	○	Teil des Themenschwerpunkts Beschaffung
	G4-LA15	Negative Auswirkungen auf Arbeitspraktiken in der Lieferkette	44-45	○	Teil des Themenschwerpunkts Beschaffung
	G4-LA16	Beschwerden zur Chancengleichheit	76	●	
	G4-HR1	Investitionsvereinbarungen mit Menschenrechtsklauseln		○	Als nicht wesentlich bewertet
	G4-HR2	„Schulungsstunden von Mitarbeitern zu Menschenrechtspolitikern“		○	Als nicht wesentlich bewertet
	G4-HR3	Gesamtzahl der Diskriminierungsvorfälle		○	Als nicht wesentlich bewertet
	G4-HR4	Gefährdung von Vereinigungsfreiheit oder Kollektivverhandlungen		○	Als nicht wesentlich bewertet
	G4-HR5	Risiko von Kinderarbeit		○	Als nicht wesentlich bewertet
	G4-HR6	Risiko von Zwangs- oder Pflichtarbeit		○	Als nicht wesentlich bewertet
	G4-HR7	Geschultes Sicherheitspersonal zu Menschenrechtspolitik		○	Als nicht wesentlich bewertet
	G4-HR8	Verletzung der Rechte der indigenen Bevölkerung		○	Als nicht wesentlich bewertet
	G4-HR9	Geprüfte Geschäftsstandorte bzgl. Menschenrechten		○	Als nicht wesentlich bewertet
	G4-HR10	Lieferanten anhand von Menschenrechtskriterien überprüft	45	○	Teil des Themenschwerpunkts Beschaffung
	G4-HR11	Negative menschenrechtliche Auswirkungen in der Lieferkette	45	●	Teil des Themenschwerpunkts Beschaffung
	G4-HR12	Beschwerden in Bezug auf menschenrechtliche Auswirkungen	45	●	Teil des Themenschwerpunkts Beschaffung
	G4-S01	Einbindung lokaler Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogramme	61 ff	●	
	G4-S02	Negative Auswirkungen auf lokale Gemeinschaften		○	Als nicht wesentlich bewertet
	G4-S03	Überprüfung zu Korruptionsrisiken	45, 76	●	
	G4-S04	Schulungen über Leitlinien zur Korruptionsbekämpfung	45, 76	●	
	G4-S05	Bestätigte Korruptionsfälle und ergriffene Massnahmen	45, 76	●	
	G4-S06	Politische Spenden		○	Als nicht wesentlich bewertet, da grundsätzlich keine Spenden auf politischer Ebene geleistet wurden
	G4-S07	Verfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten	76	●	
	G4-S08	Bußgelder wegen Nichteinhaltung von Gesetzen, Vorschriften	95	●	
	G4-S09	Lieferanten: Überprüfung zu gesellschaftlichen Auswirkungen	45	●	Teil des Themenschwerpunkts Beschaffung
	G4-S010	Lieferkette: Negative Auswirkungen auf die Gesellschaft	45	●	Teil des Themenschwerpunkts Beschaffung
G4-S011	Beschwerden in Bezug auf Auswirkungen auf die Gesellschaft	63	●		
G4 CRE-DMA Verbrauchersicherheit	Managementansatz	24-27	●		
G4-PR1	Gesundheit und Sicherheit von Produkt- und Dienstleistungen	90	●		
G4-PR2	Nichteinhaltung von Vorschriften in Bezug auf die Auswirkungen von Produkten	95	●		
G4-PR3	Produkt- und Dienstleistungsinformationen	52, 90-91	●		
G4-PR4	Nichteinhaltung von Vorschriften zur Kennzeichnung von Produkten und Dienstleistungen	95	●		
G4-PR5	Ergebnisse von Umfragen zur Kundenzufriedenheit	95	●		
G4-PR6	Verkauf verbotener oder umstrittener Produkte		○	Als nicht wesentlich bewertet	
G4-PR7	Nichteinhaltung von Vorschriften zu Werbung		○	Als nicht wesentlich bewertet	
G4-PR8	Beschwerden in Bezug auf den Schutz der Privatsphäre	95	●		
G4-PR9	Bußgelder zur Nutzung von Produkten und Dienstleistungen	95	●		

Erfüllung: ● voll, ● teilweise, ○ nicht

GdW

	Indikator	Seite	Erfüllung	Kommentare	
Perspektive „Nachhaltiges Ertrags- und Finanzmanagement“	GdW EF1	Gesamtkapitalrentabilität	56	●	
	GdW EF2	Eigenmittelrentabilität	56, 59	●	
	GdW EF3	EBITDA-Fremdkapital-Verhältnis	56	●	
	GdW EF4	Umsatzerlöse aus Vermietung	56	●	
	GdW EF5	Erlösschmälerungsquote	56, 59	●	
	GdW EF6	Eigenmittelquote	56, 59	●	
	GdW EF7	Verschuldungsintensität	56	●	
	GdW EF8	Tilgungskraft	56	●	
	GdW EF9	Zinsdeckung	56	●	
	GdW EF10	Kapitaldienstdeckung	56	●	
	GdW EF11	Mietenmultiplikator	56	●	
	GdW EF12	Net Asset Value		○	Keine Priorisierung im Berichtszeitraum
Perspektive „Nachhaltiges Management von Mieter- und Mitgliederbeziehungen“	GdW MB1	Vermietete eigene Wohnungen	52, 56	●	
	GdW MB2	Marktanteil	53	◐	
	GdW MB3	Vermietungsquote	52, 57	●	
	GdW MB4	Durchschnittsmiete im Bestand	52	●	
	GdW MB5	Durchschnittsmiete bei Erstvermietung		○	Gravierende regionale Unterschiede
	GdW MB6	Mietenstruktur	52	●	
	GdW MB7	Betriebskostenquote	57	●	
	GdW MB8	Durchschnittliche Mietvertragsdauer	59	●	
	GdW MB9	Mieterfluktuation	59	●	
	GdW MB	Mieterzufriedenheit	60, 64	●	
Perspektive „Nachhaltiges Bestandsmanagement“	GdW BM1	Neubauquote	52	●	
	GdW BM2	Modernisierungsintensität	52, 57	●	
	GdW BM3	Anteil seit 1990 energetisch voll- bzw. teilmodernisierter Wohnungen	57, 59	●	
	GdW BM4	Instandhaltungsintensität	52	●	
	GdW BM5/6	Energieintensität des Gebäudebestands	78	●	
	GdW BM7	Anteil regenerativer Energieträger an der Wärmeversorgung	81	●	Anteil aus erzeugter und verkaufter Heizenergie
	GdW BM8/9	CO ₂ -Intensität im Gebäudebestand	78	●	
	GdW BM10	Anteil barrierefreier Wohnungen im Bestand	95	●	
	GdW BM11	Anteil barrierefreier Wohnungen im Neubau	61	●	
	GdW BM	Verhältnis von Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand zu Abschreibungsaufwand	U3	●	
Perspektive „Nachhaltiges Personalmanagement“	GdW PE1	Anzahl der Mitarbeiter	K1, 71	●	
	GdW PE2	Altersstruktur der Mitarbeiter	71	●	
	GdW PE3	Anteil weiblicher/männlicher Mitarbeiter	71	●	
	GdW PE4	Anteil der Mitarbeiter mit Behinderung	71	●	
	GdW PE5	Qualifikationsstruktur der Belegschaft	71	●	
	GdW PE6	Unternehmenszugehörigkeit	60, 77	●	
	GdW PE7	Teilzeitquote	66	●	
	GdW PE8	Ausbildungsquote	77	●	
	GdW PE9	Übernahmequote	66, 77	●	
	GdW PE10	Weiterbildungsintensität	77	●	
	GdW PE11	Abwesenheitsquote	76	○	
	GdW PE12	Mitarbeiterfluktuation	77	●	
Perspektive „Nachhaltiges Quartiersmanagement“	GdW QM1	Quartiers- bzw. stadtteilbezogener Marktanteil		○	Als nicht wesentlich bewertet
	GdW QM2	Finanzielle Förderung lokaler Nachbarschaften	30, 60	●	
	GdW QM3	Finanzielle Förderung von Maßnahmen zur Verbesserung des baulichen Wohnumfelds	30, 57	◐	Kaum dokumentierbar wegen Hebelwirkung Dritter
	GdW QM4	Soziale Kooperationen	62	●	
Perspektive „Nachhaltiges Management unternehmensinterner Geschäftsprozesse“	GdW GP1	Energieverbrauch des Unternehmens	79, 88	●	
	GdW GP2	Energieintensität des Unternehmens	79, 88	●	
	GdW GP3	Anteil erneuerbarer Energien an der Energieversorgung des Unternehmens	80-81, 88	●	
	GdW GP4	CO ₂ -Emissionen des Unternehmens	80-81,89	●	
	GdW GP5	CO ₂ -Intensität des Unternehmens	80-81	●	
	GdW GP6	Wasserverbrauch des Unternehmens	79	○	Als nicht wesentlich bewertet
	GdW GP7	Wasserintensität des Unternehmens		○	Als nicht wesentlich bewertet

Erfüllung: ● voll, ◐ teilweise, ○ nicht

Ökonomische Vergleichszahlen

Indikatoren	Wert oder Information 2014	Wert oder Information 2015	GRI-/GdW-Index
Eigenkapitalrentabilität	7,70 %	5,0 %	GdW EF1
EBITDA – Fremdkapitalverhältnis	10,4 %	9,6 %	GdW EF3
Umsatzerlöse aus Vermietung	5,27 €/m ² mtl.	5,41 €/m ² mtl.	GdW EF4
Erlösschmälerungsquote	2,8 %	2,8 %	GdW EF5
Eigenmittelquote	22,7 %	23,7 %	GdW EF6
Verschuldungsintensität	355 €/m ²	350 €/m ²	GdW EF7
Tilgungskraft	183,4 %	179,6 %	GdW EF8
Zinsdeckung*	19,27 %	17,36 %	GdW EF9
Kapitaldienstdeckung	45.123.929 €	41.546.892 €	GdW EF10
Mietenmultiplikator	6,99	6,77	GdW EF11
Dynamischer Verschuldungsgrad	14,8 Fremdkapital/ Cashflow (nach DVFA)	14,2 Fremdkapital/ Cashflow (nach DVFA)	-
Vermietete eigene Wohnungen	60.450	59.927	GdW MB1
Leerstandsquote	2,4 %	2,2 %	GdW MB3
Durchschnittsmiete im Bestand	5,27 €/m ²	5,41 €/m ²	GdW MB4
Mietenstruktur (monatlich in €/m ²)			GdW MB6
< 5,00 €	43,64%	39,57%	
5,00 - 5,99 €	25,19%	24,65%	
6,00 - 6,99 €	22,89%	23,15%	
7,00 - 7,99 €	6,62%	10,56%	
8,00 - 8,99 €	1,18%	1,30%	
9,00 - 9,99 €	0,37%	0,55%	
>10,00 €	0,11%	0,23%	
Betriebskostenquote	34,3 %	33,9 %	GdW MB7
Durchschnittliche Mietvertragsdauer	Süd: 14,4 Jahre Nord: 9,5 Jahre	Süd: 15,0 Jahre Nord: 12,3 Jahre	GdW MB8
Mieterfluktuation	7,1 %	7,2 %	GdW MB9
Neubauquote	0,29 %	0,12 %	GdW BM1
Modernisierungsintensität**	10,4 €/m ²	9,3 €/m ²	GdW BM2
Anteil seit 1990 energetisch voll- bzw. teilmodernisierter Wohnungen	27.500	28.330	GdW BM3
Instandhaltungsintensität**	16,3 €/m ²	20,9 €/m ²	GdW BM4
Energieintensität des Gebäudebestands	169 kWh/am ²	165 kWh/am ²	GdW BM5/6

* Zinsen für langfristiges Fremdkapital dividiert durch (Jahressollmiete - Erlösschmälerung) x 100
 ** Ohne Eigenleistung

Verhältnis von Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand zu Abschreibungsaufwand	1,12	1,37	GdW BM
Spanne des Verhältnisses der Standardeintrittsgehälter nach Geschlecht zum lokalen Mindestlohn an Hauptgeschäftsstandorten	Mindestlohn 8,50 €, Durchschnittsgehalt Süd: 20,51 € Stundenlohn Nord: 17,34 € Stundenlohn	Mindestlohn 8,50 €, Durchschnittsgehalt Süd: 21,76 € Stundenlohn Nord: 17,86 € Stundenlohn	G4-EC5
Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen (Bestand: Stichtag 31.12.)	15.904 WE	14.985 WE	G4-EC7
Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen (Neubau: Stichtag 31.12.)	9,39 Millionen € 51 WE	5,75 Millionen € 17 WE	G4-EC7

Soziale Vergleichszahlen

Indikatoren	Wert oder Information 2014	Wert oder Information 2015	GRI-/GdW-Index
Anzahl der Mitarbeiter (VZÄ)	635	665	GdW PE1
Anzahl der Mitarbeiter (Anzahl)	678	718	GdW PE1
Altersstruktur der Mitarbeiter			GdW PE2
< 20	0,70 %	0,70 %	
20 - 29	10,40 %	10,60 %	
30 - 39	13,60 %	13,80 %	
40 - 49	29,70 %	30,80 %	
50 - 59	36,90 %	38,30 %	
60 - 69	8,8 %	5,90 %	
> 65	0 %	0 %	
Anteil weiblicher/männlicher Mitarbeiter	341 w, 337 m 50,3 %, 49,7 %	361 w, 357 m 50,3 %, 49,7 %	GdW PE3
Anteil der Mitarbeiter mit Schwerbehindertenstatus	10,80 %	10,70 %	GdW PE4
Durchschnittliche Unternehmenszugehörigkeit	19,2 Jahre	20,0 Jahre	GdW PE6
Teilzeitquote	21,68 %	19,91 %	GdW PE7
Ausbildungsquote	3,10 %	2,3 %	GdW PE8
Weiterbildungsintensität	1,14 Tage/aMA	1,4 Tage/aMA	GdW PE10
Abwesenheitsquote	13,40 %	6,07 %	GdW PE11
Mitarbeiterfluktuation	4,25 %	3,50 %	GdW PE12
Budget Sozialmanagement	750.000 €	750.000 €	GdW QM2
Anteil Frauen in Führungspositionen	35 %	35 %	

Ökologische Vergleichszahlen

Indikatoren	Wert oder Information 2014	Wert oder Information 2015	GRI-/GdW-Index
Energieverbrauch zur Verfügung gestellter Energie- und regenerativer Anteil (Wärme und Strom)	29.706 MWh/a 229 MWh/a	34.799 MWh/a 262 MWh/a	G4 EN3c G4 EN3b/ GdW GP3
Energiebedarf vermieteter Flächen	637.576 MWh/a	618.350 MWh/a	G4 EN4
Energieintensitätsquotient	5.049 kWh/MAa	4.048 kWh/MAa	G4 EN5a/ GdW GP2
Energieintensität des Gebäudebestandes	169 kWh/m ² a	165 kWh/m ² a	GdW BM5/6
Senkung Primärenergiebedarf durch Modernisierung	2.250 MWh/a	5.505 MWh/a	G4 EN6
Direkte, durch Erzeugung generierte Treibhausgas-Emissionen (Scope 1)	7.199 t CO ₂	8.475 t CO ₂	G4 EN15
Indirekte Treibhausgas-Emissionen (Scope 2)	1.262 t CO ₂	946 t CO ₂	G4 EN16
Weitere indirekte Treibhausgas-Emissionen (Scope 3)	165.721 t CO ₂	160.654 t CO ₂	G4 EN17
CO ₂ -Intensität pro m ²	44,0 kg CO ₂ /m ² a	42,9 kg CO ₂ /m ² a	G4 EN18/ GdW BM8/9
CO ₂ -Intensität pro WE	2,74 t CO ₂ /WEa	2,69 t CO ₂ /WEa	G4 EN18/ GdW BM8/9
CO ₂ -Einsparungen aus Programmen des CO ₂ -neutralen Energieeinkaufs	–	14.188 t CO ₂	G4 EN19
Budget Baumpflege	377.000 €	115.000 €	
Budget Baumersatzpflanzungen	72.000 €	141.000 €	
Freiflächen in eigener Bewirtschaftung	68,8 ha	68,8 ha	

Produktbezogene Vergleichszahlen

Indikatoren	Wert oder Information 2014	Wert oder Information 2015	GRI-/GdW-Index
Barrierefreier Neubau	51 WE	73 WE	GdW BM11
Anteil barrierefreier Wohnungen			GdW BM10
barrierefrei zum Gebäude	keine Angaben	297 WE	
bis zu 3 Stufen zum Gebäude	keine Angaben	2.488 WE	
barrierefreies Treppenhaus	keine Angaben	509 WE	
bis zu 3 Stufen im Treppenhaus	keine Angaben	2.276 WE	

Impressum | Über diesen Bericht

Herausgeber

Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte/Wohnstadt
Schaumainkai 47
60596 Frankfurt am Main
Tel.: 069 6069-0
post@naheimst.de
www.naheimst.de

Projektleitung

Jens Duffner, Leiter Unternehmenskommunikation
jens.duffner@naheimst.de
Felix Lüter, Nachhaltigkeitsbeauftragter der
Unternehmensgruppe
felix.lueter@naheimst.de

Konzept, Gestaltung und Realisation

RKDS Partners, Frankfurt, Basel, Essen
www.rkds-partners.com

Fotografie

Olaf Hermann, Langen

Bildnachweis

123rf.com; AO Angela Orth; BA Beatrix Andel; Bastografie/photocase.de; Fotolia/ Ingo Bartussek; Freepik über www.flaticon.com; Hosoya Schaefer Architects; HMKLV Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz; IL Ingolf Linke; iStock; Kay Sommer; KaSo Karsten Socher; KR Klaus Roggel; LE Lutz Ehard; MS Marc Stroheldt; NH Nassauische Heimstätte/Wohnstadt und NH ProjektStadt; OH Olaf Hermann; OpenStreetMaps-Mitwirkende; PB Peter Büchel; RC Ruecker Consult GmbH; RS Roland Sorger; simply.gd; Stadt Frankfurt a.M.; Stefan Forster Architekten; TR Thomas Rohnke; WV Walter Vorjohann; Fotohintergrund Titel: OH Olaf Hermann

Druck

Druck- und Verlagshaus Zarbock, Frankfurt

Bestellungen

Der Bericht kann unter post@naheimst.de bestellt werden. Im Internet finden Sie eine Download-Version unter: www.naheimst.de/unternehmen/engagement/nachhaltig/

Hinweise zu diesem Bericht

Die Unternehmensgruppe berichtet „in Übereinstimmung“ mit der Version „Kern“ nach den Richtlinien der Global Reporting Initiative (GRI) G4. Darüber hinaus sind die Leitlinien des GdW zur Nachhaltigkeitsberichterstattung für die Wohnungswirtschaft mit den entsprechenden Kennziffern berücksichtigt worden. Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht ist der zweite der Unternehmensgruppe, ein jährlicher Berichtzyklus ist vorgesehen. Eine Übersicht der behandelten GRI-/GdW-Indikatoren findet sich auf den Seiten 96-99. Relevante Veränderungen der Formulierungen oder des Umfangs fanden nicht statt.

G4-32

G4-29

G4-30

G4-22

G4-23

Berichtszeitraum

Die Angaben beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2015.

G4-28

Externe Begleitung

Die Berichtserstellung und die damit verbundenen internen Prozesse zur Nachhaltigkeitsstrategie, zum Managementansatz und zur Datengenerierung wurden von RKDS Partners begleitet. Eine externe Prüfung seitens der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Domizil-Revisions AG erfolgte für den Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis 31.12.2015. Der Bestätigungsvermerk findet sich auf Seite 174 des Geschäftsberichtes 2015. Eine weitergehende externe Prüfung dieses Berichtes erfolgte nicht.

G4-33

Redaktionelle Hinweise

Redaktionsschluss für diesen Bericht war der 31.12.2015. Darüber hinaus wurden wesentliche Entwicklungen bis zum 31.03.2016 berücksichtigt. Hierauf wird im Text explizit hingewiesen.

Aus Gründen der Lesbarkeit wurde im vorliegenden Bericht auf eine geschlechterspezifische Differenzierung verzichtet und überwiegend die männliche Bezeichnung gewählt. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichstellung grundsätzlich für beide Geschlechter.

Anlaufstelle für Fragen

Fragen bezüglich dieses Berichtes und unserer Nachhaltigkeitsstrategie richten Sie bitte schriftlich an:

Felix Lüter, Nachhaltigkeitsbeauftragter der Unternehmensgruppe, felix.lueter@naheimst.de

G4-31





UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

HAUPTSITZE

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH | Schaumainkai 47 | 60596 Frankfurt am Main
T: 069 6069 - 0 | F: 069 6069 - 300 | E: post@naheimst.de | www.naheimst.de

Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH | Wolfsschlucht 18 | 34117 Kassel
T: 0561 1001 - 0 | F: 0561 1001 - 1200 | E: mail@wohnstadt.de | www.wohnstadt.de