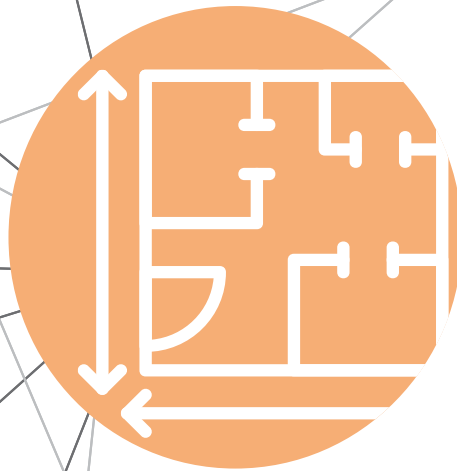




VERNETZT PLANEN.
NACHHALTIG WIRKEN.



Nachhaltigkeitsbericht 2016



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 Grundsatzfragen 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.

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

1.2.4 Wir erstellen unseren dritten Nachhaltigkeitsbericht für das Berichtsjahr 2016 nach den internationalen Vorgaben der Global Reporting Initiative GRI Standards.

1.2.5 Eine strukturierte Mitarbeiterbefragung zur allgemeinen Zufriedenheit ist in Vorbereitung. Darüber hinaus initiieren wir „Impulsprojekte“ mit dem Ziel einer unmittelbaren Effizienzsteigerung im Betrieb, einer niedrighschwelligen 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.

1.3.3 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.

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.

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

2.1.1

2.1.2

2.1.3

2.1.4

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.

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

2.2.1

2.2.2

2.3 Transport und E-Mobilität

Es ist unser Ziel, den CO₂-Ausstoß bei Dienstfahrten 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.	
2.5.3		
	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.	
2.6.2		
	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 CO ₂ -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 Unternehmensinteressen 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 den Seiten 8 bis 11).	3.6.1

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt



NH ProjektStadt

102-5 Die **Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH**, Frankfurt/Main, bietet seit über 95 Jahren umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Bauen und Entwickeln. Sie beschäftigte im Berichtszeitraum 2016 730 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 59.263 Mietwohnungen in 118 Städten und Gemeinden. Diese werden aktuell von rund 280 Mitarbeitern in vier Regionalcentern betreut, die in 13 Servicecenter untergliedert sind.

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. Darüber hinaus steht sie für entsprechende infrastrukturelle Maßnahmen zur Verfügung.

102-2
102-6

Auf einen Blick		Nassauische Heimstätte	Wohnstadt	NH ProjektStadt	MET
Bilanzsumme	2016	1.623,1 Mio. €	542,4 Mio. €	110,6 Mio. €	8,3 Mio. €
	2015	1.532,5 Mio. €	571,4 Mio. €	54,2 Mio. €	8,7 Mio. €
	2014	1.534,0 Mio. €	587,4 Mio. €	63,4 Mio. €	4,4 Mio. €
Anlagevermögen	2016	1.381,6 Mio. €	503,5 Mio. €	0 €	4,5 Mio. €
	2015	1.307,7 Mio. €	527,8 Mio. €	0 €	2,7 Mio. €
	2014	1.272,9 Mio. €	546,5 Mio. €	0 €	1,1 Mio. €
Unternehmensleistung	2016	308,8 Mio. €	111,4 Mio. €	61,9 Mio. €	17,0 Mio. €
	2015	307,8 Mio. €	108,0 Mio. €	35,6 Mio. €	13,8 Mio. €
	2014	293,7 Mio. €	105,7 Mio. €	53,1 Mio. €	8,7 Mio. €
Eigenkapital	2016	495,8 Mio. €	79,8 Mio. €	36,3 Mio. €	2,23 Mio. €
	2015	470,8 Mio. €	75,5 Mio. €	33,0 Mio. €	0,03 Mio. €
	2014	450,0 Mio. €	71,7 Mio. €	30,9 Mio. €	0,03 Mio. €
Eigenkapitalquote	2016	30,5 %	14,7 %	32,8 %	26,8 %
	2015	30,7 %	13,2 %	60,9 %	0,3 %
	2014	29,3 %	12,2 %	48,7 %	0,7 %
Jahresüberschuss	2016	29,4 Mio. €	4,4 Mio. €	0 €	0 €
	2015	25,1 Mio. €	3,7 Mio. €	0 €	0 €
	2014	35,6 Mio. €	1,4 Mio. €	0 €	0 €
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2016	75,3 Mio. €	32,2 Mio. €	-9,2 Mio. €	8,5 Mio. €
	2015	89,0 Mio. €	27,0 Mio. €	-6,9 Mio. €	4,4 Mio. €
	2014	59,4 Mio. €	19,9 Mio. €	26,2 Mio. €	3,1 Mio. €



Geleitwort



Foto: HMKLV



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

Liebe Leserinnen und Leser,

ich freue mich über den nun dritten Nachhaltigkeitsbericht der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt, der uns zeigt, welche Fortschritte das Unternehmen gemacht hat und welche Herausforderungen weiter vor uns liegen.

Dem Gesellschafterauftrag einer sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsverorgung der breiten Schichten der Bevölkerung kommt in Zeiten eines einerseits weiter steigenden Bedarfs in den Ballungsgebieten und andererseits begrenztem Angebot mit entsprechendem Mietpreisanstieg eine besondere Bedeutung zu.

Daher ist die beschlossene Kapitalaufstockung von über 200 Millionen Euro durch das Land Hessen für den Neubau von bezahlbarem Wohnraum sicher ein wesentlicher Meilenstein. Damit wird die Unternehmensgruppe in den nächsten Jahren mit 4.900 neuen Wohnungen einen beträchtlichen Beitrag zur Stabilisierung der Wohnungsmärkte in den Ballungsräumen leisten.

Doch es mangelt nicht an Geld, sondern vor allem an baureifen Grundstücken, um mehr bezahlbare Wohnungen zu bauen. Die rasche Baulandentwicklung ist daher eine der vordringlichen Aufgaben, bei der das Land die Kommunen unterstützen möchte. Ich freue mich daher außerordentlich, dass die Nassauische Heimstätte mit der Hessischen Landgesellschaft als starke Partner für die Unterstützung der Kommunen für die Mobilisierung von Flächen für bezahlbaren Wohnraum im Rahmen unserer Bauland-Offensive zur Verfügung stehen.

Die Herausforderungen, denen wir in diesem Zusammenhang begegnen, sind vielfältig und komplex. Sie ergeben sich im Wesentlichen aus den Folgen des demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels, des Klimawandels, des Rückgangs der Biodiversität und der gesellschaftlichen beziehungsweise sozialen Veränderungen in unseren Städten. Darauf hat sich die Unternehmensgruppe mit ihrer Strategie und den eingeleiteten Maßnahmen eingestellt und nimmt damit eine Vorreiterrolle ein.

Ich danke der Geschäftsführung und allen Mitarbeitern für ihr hohes Engagement und ihren täglichen Einsatz, wünsche der Unternehmensgruppe weiterhin viel Erfolg auf dem weiteren Weg und Ihnen viel Freude beim Lesen.

Priska Hinz





WO FINDEN SIE WAS?

Um die relevanten Informationen zur nachhaltigen Entwicklung so übersichtlich wie möglich zu strukturieren, finden Sie hier auf einen Blick, wo im vorliegenden Bericht oder auf der Internetseite www.naheimst.de die betreffenden Hinweise zu finden sind.

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN



Im Bericht

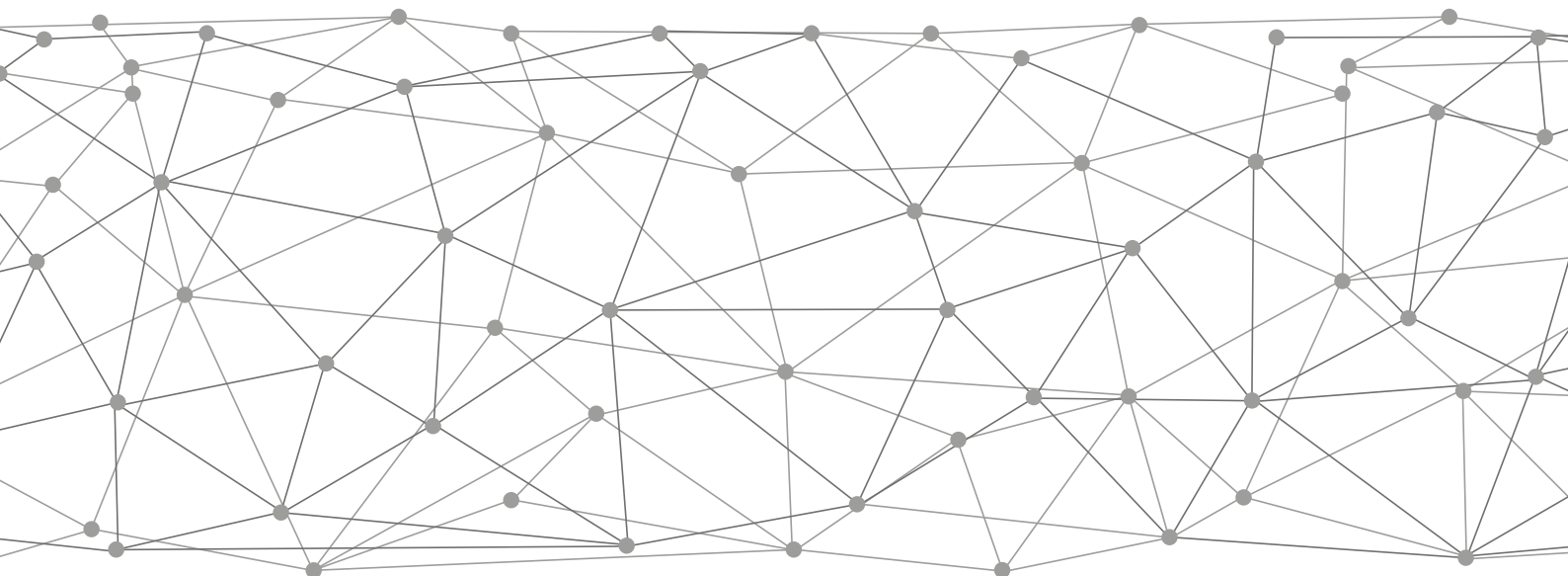
	Seite
Kennzahlen auf einen Blick	K1
Unternehmenskontext	6-7
Glossar	94-95
GRI-Indikatorenübersicht	96-99
Kennzahlenübersicht	100
Impressum/Über diesen Bericht	K4

Links

Konzernkennzahlen
Standorte



102-4
102-6
102-45



SCHWERPUNKTTHEMEN



Im Bericht

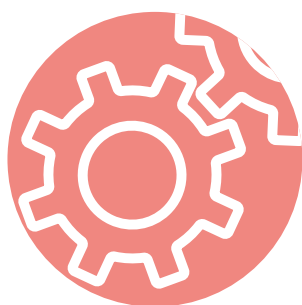
	Seite
Energetische & soziale Quartiersentwicklung	18-27
Nachhaltiges Bauen & Betreiben	28-35
Verantwortungsvolle Beschaffung	36-39

Links

Nachhaltigkeitsberichte
2014/2015



MANAGEMENTANSATZ



Im Bericht

	Seite
Ziele	K2-U2
Statement Aufsichtsrat	1
Statement Geschäftsführung	4-5
Zielerreichung	8-11
Managementansätze 12-15, 42, 54, 80, 90	
Engagement & Auszeichnungen	16-17

Links

Leitbild
Wesentlichkeitsanalyse & Nachhaltigkeitsmanagement
Geschäftsführung



102-18

HANDLUNGSFELDER



Im Bericht

	Seite
Ökonomie	40-51
Soziales	52-77
Ökologie	78-87
Produkt	88-93

Links

Nachhaltigkeitsberichte
2014/2015





Vorwort der Geschäftsführung



Dr. Constantin Westphal, Monika Fontaine-Kretschmer, Dr. Thomas Hain

Foto: OH

Liebe Leserinnen und Leser,

102-14
102-16

wir freuen uns, Ihnen mit unserem dritten Nachhaltigkeitsbericht darzulegen, wie wir im Jahr 2016 gewirkt haben und was wir noch planen. 2014 haben wir uns auf einen strategisch ausgerichteten Weg gemacht und seitdem unsere zahlreichen Berührungspunkte mit den Themen der nachhaltigen Stadtentwicklung und des nachhaltigen Bauens und Betreibens von Wohnungsbauten in Schwerpunkte gebündelt. Eine fokussierte Entwicklungsstrategie wurde erarbeitet und mit der Umsetzung begonnen.

Unser Handeln gründet auf dem Leitbild einer nachhaltigen Entwicklung, bei der soziale, ökonomische und ökologische Maßnahmen zur Verbesserung der Ökobilanz auf der Agenda stehen. Der dringende Aufruf zur Nachhaltigkeit als Verantwortung aller Bürgerinnen und Bürger und das Ziel des wirtschaftlichen Erfolgs zum Wohle unserer Mieter, Anteilseigner, Mitarbeiter und der Gesellschaft – all dies gilt es, tagtäglich auf einen Nenner zu bringen.

Eine der großen Herausforderungen ist die Knappheit an bezahlbarem Wohnraum in den Ballungsgebieten. Die Politik hat das schon lange erkannt und so erhielt die Unternehmensgruppe als größtes öffentliches Wohnungsunternehmen in Hessen von ihren Gesellschaftern eine kräftige Kapitalaufstockung von über 200 Millionen Euro, um noch stärker in den Wohnungsneubau investieren zu können.

Ausgestattet mit dieser Summe steht nun über zusätzlich aufgenommene Fremdmittel eine Milliarde Euro zur Verfügung, mit denen in den kommenden Jahren 4.900 neue Wohnungen in ganz Hessen gebaut werden – 60% mehr als geplant. Ein Schwerpunkt liegt auf dem Rhein-Main-Gebiet, wo der Bedarf aufgrund der steigenden Bevölkerungszahlen stetig wächst. Über diesen Vertrauensbeweis haben wir uns sehr gefreut.



Allerdings fehlt es an baureifen Grundstücken, um mehr bezahlbare Wohnungen zu bauen. Zur Baulandentwicklung gründete das Land die Bauland-Offensive Hessen GmbH als Tochterunternehmen der Nassauischen Heimstätte. Die Aufgabe der Bauland-Offensive wird sein, die hessischen Städte und Gemeinden zu unterstützen, Entwicklungspotenziale bisher mindergenutzter oder brachgefallener Flächen in integrierten Lagen auszuschöpfen. Weiterhin geht es darum, den Kommunen wirtschaftlich tragfähige Nachnutzungsstrategien aufzuzeigen und bei der Aufstellung einer Bauleitplanung mitzuwirken.

Mit unserer bundesweit renommierten Marke NH ProjektStadt haben wir einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung durch die Vergabe von Fördermitteln für zahlreiche unserer Kunden erzielt: Bei den Programmen Stadtumbau, Aktive Kernbereiche, Soziale Stadt und Städtebaulicher Denkmalschutz haben wir 2016 für die von unseren Stadtentwicklern betreuten Kommunen über 20 Millionen Euro eingeworben.

Durch den von uns forcierten Quartiersansatz, die Konzentration auf die Vollmodernisierung und den zunehmenden Einsatz von regenerativen Energieträgern konnte bereits ein respektables Ergebnis in der CO₂-Reduzierung erzielt werden. Auch mit der Überarbeitung unserer Standardbaubeschreibung unter Berücksichtigung der Grundsätze des nachhaltigen Bauens sowie der Erarbeitung eines Leitbilds der Beschaffung und der Etablierung des neu geschaffenen Kompetenzcenters für das Einkaufs- und Vertragsmanagement haben wir die Grundlage geschaffen, die vor uns stehenden Aufgaben verantwortungsvoll und erfolgreich zu bearbeiten.

Um diese Ansätze weiter in unserem Unternehmen zu verankern, haben wir einen Mitarbeiter-Informationstag im Rahmen des „4. Hessischen Tages der Nachhaltigkeit“ veranstaltet. Auf dem als Baugrund erworbenen Siemens-Areal in Frankfurt am Main drehte sich einen Tag lang alles um Umwelt, Natur, Ressourcenschonung und Energieersparnis.

Die bisherigen Maßnahmen und die Erkenntnisse aus der Umsetzung unserer Strategie haben klar gezeigt, dass das aktive Management der wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte für unser Unternehmen entscheidend ist, um als Wohnungsunternehmen, Projektentwickler und Stadtentwicklungsunternehmen langfristig erfolgreich zu bleiben.

Wie Sie aus der Darstellung unserer Zielerreichung entnehmen können, sind wir in einem guten Teil unserer Aufgaben vorangekommen. Mit den eingeleiteten Veränderungen sehen wir uns gerüstet, den eingeschlagenen Weg, vernetzt zu planen und nachhaltig zu wirken, weiter zu verfolgen. In diesem Sinne hoffen wir, dass Sie uns weiterhin dabei unterstützen, unseren Beitrag für eine nachhaltige Entwicklung in Hessen und darüber hinaus zu liefern.



Dr. Thomas Hain



Dr. Constantin Westphal



Monika Fontaine-Kretschmer



DAS UNTERNEHMEN

Der Auftrag aus dem Gesellschaftervertrag, breiten Schichten der Bevölkerung sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, ist für die Unternehmensgruppe der zentrale Maßstab in einem Umfeld vielfältiger Veränderungen.

¹⁰²⁻⁷
GdW MB1

59.263 Wohneinheiten

> 150.000 Mieter

> 100 Nationen

118 Städte & Gemeinden

1.620 € Haushaltseinkommen (netto Ø)



GdW MB4
GdW MB6
417-1

5,52 € Miete/m² Ø

< 5 € 36,0%

5-5,99 € 24,5%

6-6,99 € 24,5%

7-7,99 € 12,4%

≥ 8 € 2,6%



¹⁰²⁻⁸
GdW PE1

713 Mitarbeiter*

348 w/365 m

< 20 Jahre 0,0%

20-39 Jahre 25,81%

40-49 Jahre 29,03%

50-59 Jahre 40,11%

> 60 Jahre 5,05%

*exklusive Auszubildende





Leerstandsquote 1,8 %

GdW MB3

Nummer Eins der Stadt- und Projektentwicklung

GdW QM1
GdW MB2
417-1

92 Projekte „Städtebauliche Sanierung“
11 Projekte „Soziale Stadt“
24 Projekte „Stadtumbau“
14 Projekte „Aktive Kernbereiche“
13 Projekte „Energetische Stadtsanierung“
13 Projekte „Sonst. städtebauliche Leistungen“

Sicherer und sozial
verantwortbarer Wohnraum
für breite Bevölkerungsschichten



UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT



Investitionen in den Bestand

20,4 €/m ² Instandhaltungs- intensität
9,2 €/m ² Modernisierungs- intensität

GdW BM4

GdW BM2

Wohnungsbestand nach Baualtersklassen

bis 1939	5,4 %
1940-49	1,1 %
1950-59	29,8 %
1960-69	40,3 %
1970-79	13,6 %
1980-89	3,7 %
1990-99	3,8 %
2000-	2,3 %





Stand unserer Zielerreichung

Nachfolgend führen wir unseren Stand zur Zielerreichung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum auf. Dazu wurden die intern verantwortlichen Stellen um eine eigene Bewertung gebeten, die in der Lenkungsgruppe Nachhaltigkeit sowie zwischen Nachhaltigkeitsbeauftragten und Geschäftsführung abgestimmt wurden. Die Zielerreichung stellt somit eine kritische Innensicht unserer nachhaltigen Entwicklung dar.

1. Allgemeine Ziele

1.1 Know-how-Transfer

1.1.1 Internes Fachwissen weiterentwickeln

In den Schwerpunktprojekten „Energetische und soziale Quartiersentwicklung“ und „Nachhaltigkeit in Bauprozess und Betrieb“ arbeiten die Arbeitsgruppen abteilungs-, bereichs- und geschäftsfeldübergreifend eng zusammen und entwickeln damit das interne Fachwissen weiter. Fortbildungsmaßnahmen zum Thema Nachhaltiges Bauen sind in Vorbereitung. Bei Grundsatzfragen wird die integrierte und interdisziplinäre Zusammenarbeit durch die Lenkungsgruppe Nachhaltigkeit gesteuert. In der Projektarbeit findet eine integrierte und interdisziplinäre Zusammenarbeit der Bereiche Stadtentwicklung und Immobilienbewirtschaftung in den Projekten der Energetischen und sozialen Quartiersentwicklung statt.

2015 ●●○○○ 2016 ●●●○○

1.1.2 Entwicklung von Branchenstandards

Die Initiierung und Teilnahme an der Entwicklung von Branchenstandards in für uns wesentlichen Bereichen der Nachhaltigkeit ist nach wie vor ein mittelfristiges Ziel. Ein erster Austausch auf der Ebene von Nachhaltigkeitsbeauftragten der Branche wurde durch uns im Jahr 2016 angestoßen.

2015 ○○○○○ 2016 ●○○○○

1.2 Nachhaltigkeitskommunikation

1.2.1 Meinungsführerschaft

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt wird zunehmend in der Wohnungswirtschaft als der Nachhaltigkeit verpflichtetes Unternehmen wahrgenommen. Dies belegen die durchweg positiven Rückmeldungen auf unsere Berichterstattung.

2015 ●○○○○ 2016 ●●○○○

1.2.2 Unser Beitrag zur regionalen Entwicklung

Die Zufriedenheit unserer Mieter und die Kundenzufriedenheit bei unseren Stadtentwicklungsprojekten belegen, dass unser positiver Beitrag zur nachhaltigen regionalen Entwicklung bei unseren Anspruchsgruppen wahrgenommen wird.

2015 ●●○○○ 2016 ●●○○○

1.2.3 Einbindung der Anspruchsgruppen

Am 22. September 2016 wurden alle Mitarbeiter im Rahmen des 4. Hessischen Tages der Nachhaltigkeit eingela-

den, sich umfassend über die Themen der Nachhaltigkeit zu informieren. Eine Einbindung wesentlicher Anspruchsgruppen ist für 2017 in Vorbereitung. Die Berücksichtigung von Lieferanten und Dienstleistern erfolgt im Zuge des Aufbaus des zentralen Einkaufs ab 2018.

2015 ●●○○○ 2016 ●●○○○

1.2.4 Jährlicher Nachhaltigkeitsbericht nach GRI

Die Unternehmensgruppe berichtet jährlich.

2015 ●●●●● 2016 ●●●●●

1.2.5 Mitarbeiterbefragung

Zur regelmäßigen Einbindung der Mitarbeiter wurde im Dezember 2016 die erste digitale Mitarbeiterbefragung zum Thema des betrieblichen Gesundheitsmanagements durchgeführt.

2015 ●●○○○ 2016 ●●●○○

1.2.6 Initiierung von Impulsprojekten

Für 2016/17 wurden drei weitere Impulsprojekte festgelegt: (1) schrittweise Umsetzung der Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes für die Mitarbeitermobilität sowie für die Mietermobilität in ausgewählten Siedlungen, (2) Proaktive unterjährige Information der Mieter über persönliches Verbrauchsverhalten, und (3) Entwicklung einer altersgerechten Arbeitsgestaltung zum Erhalt der Arbeitsfähigkeit der Beschäftigten bis ins Rentenalter. Projekt eins ist in Umsetzung, Projekt zwei ist zurückgestellt, im Projekt drei wurden Erkenntnisse aus einer Pilotphase für die weitere Umsetzung generiert.

2015 ●●●●● 2016 ●●●●●

1.3 Risikomanagement und Compliance

1.3.1 Weiterentwicklung unseres Risikomanagements

Für das in 2015 konzeptionell erweiterte Risikomanagement wurde im Berichtszeitraum die standardisierte unternehmensweite Erfassung und Auswertung der wesentlichen Risiken weiterentwickelt und implementiert.

2015 ●●●●● 2016 ●●●●●

1.3.2 Einbezug der wesentlichen Nachhaltigkeitsrisiken

Die Einbeziehung der wesentlichen Nachhaltigkeitsrisiken erfolgt derzeit auf Bereichsebene. Eine strukturierte Erfassung ist in Bearbeitung.

2015 ●○○○○ 2016 ●○○○○



1.3.3 Aufbau eines Compliance Managementsystems

Das im Berichtszeitraum 2015 eingeführte Compliance Managementsystem umfasst alle uns betreffende Rechtsnormen, vertragliche Vereinbarungen und Selbstverpflichtungen.

2015 ●●●● 2016 ●●●●

1.4 Verantwortliche Beschaffung

1.4.1 Beschaffung von Produkten und Dienstleistungen

Für die Bündelung der einkaufsrelevanten Aufgaben im Konzern wurde ein zentrales Kompetenzzentrum „Einkauf und Vertragsmanagement“ gegründet. Im Rahmen des Entwicklungsprozesses dieses Bereiches wurde gemeinsam mit allen an den Einkaufsprozessen beteiligten Bereichen ein spezifisches Leitbild und eine Strategie entwickelt. Bei der Entwicklung wurde die Integration von Nachhaltigkeitskriterien sichergestellt.

2015 ●●○○ 2016 ●●○○

1.4.2 Bewertung unserer Lieferanten

Im Rahmen des Aufbaus des Kompetenzzentrums „Einkauf und Vertragsmanagement“ wird derzeit eine Vorgehensweise zur Bewertung unserer Lieferanten entwickelt.

2015 ●○○○ 2016 ●○○○

1.4.3 Lokale Beschaffung

Eine unserer Einkaufsprinzipien ist die lokale Beschaffung, sofern dies möglich und wirtschaftlich vertretbar ist, um sicher zu stellen, dass möglichst viel Wertschöpfung in unserem eigenen Wirkungsraum verbleibt.

2015 ●●○○ 2016 ●●○○

2. Ökologische Ziele

2.1 Klimawandel – Prävention und Adaption

2.1.1 Senkung unserer Treibhausgasemissionen

Unsere direkten Treibhausgasemissionen (Scope 1) stiegen um 11 %. Unsere indirekten CO₂-Emissionen (Scope 2) stiegen um 3 %. Die von uns beeinflussten CO₂-Emissionen wurden um 3 % gesenkt (Scope 3).

2015 ●●○○ 2016 ●●○○

2.1.2 Klimaschutz und Klimawandel Beratung und Neubau

In der Projektentwicklung wurde im Berichtszeitraum 202 Wohneinheiten fertiggestellt mit einem durchschnittlichen Primärenergiebedarf von 25 kWh/m².

2015 ●●○○ 2016 ●●○○

2.1.3 Anpassungserfordernisse

Immobilienbewirtschaftung

Die Modernisierung unserer Bestände wird nach dem intern entwickelten Leitfadens für die energetische und soziale Quartiersentwicklung umgesetzt. 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.

2015 ●○○○ 2016 ●○○○

2.1.4 Ausbau erneuerbarer Energien

Der Anteil von Strom aus erneuerbaren Quellen für unsere Geschäftshäuser und den Allgemeinstrom wurde im Berichtszeitraum von 74 % auf 94 % gesteigert.

Weiterhin wurde der Anteil der CO₂-neutralen Gasversorgung unserer Bestände von 12 % (01.01.2016) auf 22 % zum 01.01.2017 gesteigert. Der Bestand an Photovoltaikanlagen ist mit 19 Anlagen in 2016 konstant geblieben.

2015 ●○○○ 2016 ●○○○

2.2 Materialien und Bauprodukte

2.2.1 Verantwortliche Auswahl

Mit der Weiterentwicklung unserer Standardbaubeschreibung geht auch die verantwortliche Materialauswahl einher. In 2016 wurde hierzu eine Analyse- und Konzeptionsphase durchgeführt, um im Folgejahr die Novellierung einer zentralisierten Standardbaubeschreibung durchzuführen. Die Nachhaltigkeitsbewertung von Materialien und Bauprodukten erfolgt sukzessive über die Folgejahre.

2015 ●○○○ 2016 ●○○○

2.2.2 Belegte Nachhaltigkeitseigenschaften

Die Ergebnisse unserer in 2015 durchgeführten Dämmstoffstudie werden in der Praxis umgesetzt. Eine Evaluierung ist alle fünf Jahre beschlossen. Eine Zertifizierung von jeweils einem Neubauvorhaben nach NaWoh und DGNB ist für 2017/2018 geplant.

2015 ●○○○ 2016 ●○○○

2.3 Transport und E-Mobilität

2.3.1 Senkung des CO₂-Ausstoß und des Reiseverkehrs

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, das sich nun der Umsetzung (siehe 1.2.6) befindet. Neben der unternehmensseitigen Beteiligung an der DB Challenge wurde unter dieser Rubrik auch eine Dienstwagenordnung für die personenbezogenen Fahrzeuge der 1./2. Führungsebene erarbeitet/freigegeben.

2015 ●○○○ 2016 ●○○○

2.4 Umweltauswirkungen von Produkten und Dienstleistungen

2.4.1 Ermittlung der wesentlichen Umweltauswirkungen

Die wesentlichen Umweltauswirkungen der Unternehmensgruppe leiten sich aus den Schwerpunktprojekten ab. Eine weitergehende, strukturierte Ermittlung von Umweltauswirkungen unserer Produkte und Dienstleistungen ist derzeit kein Schwerpunkt.

2015 ○○○○ 2016 ○○○○

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

2.5 Energie

2.5.1 Energetische Verbesserung unseres Bestandes

Wir erfassen die Energieverbräuche unserer Aktivitäten aus nichterneuerbaren und erneuerbaren Quellen sowie die Dritten zur Verfügung gestellte Energie. Die Maßnahmen der Modernisierung unserer Wohnungsbestände erfolgen mit dem Ziel der bestmöglichen Unterschreitung der gesetzlich geforderten Anforderungen. Die erzielten Einsparungen werden berechnet und der rechnerische Primärenergiebedarf aller unserer Liegenschaften wird erfasst. Die MET erstellte in 2016 die verbrauchsgerechte Abrechnung für Heizung- und Warmwasser für >99% des zentralbeheizten Wohnungsbestandes der Unternehmensgruppe. Wir sensibilisieren und motivieren unsere Mieter zum bewussten Energieverbrauch. Wir bieten allen Neumieter im Stadtgebiet Frankfurt sowie Bestandsmieter in verschiedenen Projektquartieren in Kooperation mit dem Caritasverband Frankfurt e.V. und dem Energiereferat der Stadt Frankfurt kostenlose Energiesparberatungen. In der energetischen Stadtsanierung unterstützen wir Kommunen mit Quartierskonzepten, die auch eine Energieberatung für die Bewohner vor Ort beinhalten.

2015 ●●○○ 2016 ●●○○

2.5.2 Berücksichtigung zukünftiger Anforderungen

Die derzeitigen Anstrengungen reichen absehbar nicht aus, um das klimapolitische Energieeffizienzziel der Landes und der Bundesregierung eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050 zu erreichen. Seit 2013 konnte der Anteil der Vollmodernisierungen um 133% erhöht werden. Der Primärenergiebedarf der modernisierten Gebäude konnte dadurch in den Kalenderjahren 2015 und 2016 um ca. 50% verbessert und auf rd. 70 kWh/(m²a) halbiert werden. In 2016 wurde ein internes GIS-gestütztes Beratungsverfahren beschlossen, mit dem die Auswahl von Gebäuden und Maßnahmen im Zuge der Mehrjahresplanung weiter hinsichtlich der energetischen Klimaschutzziele optimiert werden soll. Das Verfahren soll in 2017 erstmals zur Anwendung kommen.

2015 ●●○○ 2016 ●●○○

2.5.3 Ausbau der Erzeugung erneuerbarer Energien

Bei der Modernisierung der Wärmeversorgung unserer Liegenschaften kommt, wo möglich, Fernwärme mit einem guten Primärenergiefaktor zum Einsatz. In 2016 wurden drei erste Liegenschaften zur Umsetzung eines Mieterstrommodells ab 2017 in Kooperation mit der Mainova ausgewählt.

2015 ○○○○ 2016 ●○○○

2.6 Biodiversität

2.6.1 Einbezug der Natur- und Artenschutzaspekte

Die mit der Selbstverpflichtung zur biologischen Vielfalt mit dem Land eingegangenen Verpflichtungen werden umgesetzt. In einer wachsenden Zahl eigener Siedlungen werden „Bienenweiden“ etabliert. Ab der Modernisierungsplanung 2016 werden jährlich im Rahmen der Modernisierung als Standard an den Bestandsgebäuden

Nistplätze für Mauerbrüter errichtet. In Frankfurt Niederrad ist ein erstes Mieter-Urban-Gardening-Projekt mit dem Titel „Essbare Siedlung“ seit 2015 in Umsetzung.

2015 ●●○○ 2016 ●●○○

2.6.2 Verantwortliche (Bau-) Materialauswahl

Die Entwicklung von Empfehlungen und Anforderungen zur verantwortlichen (Bau-)Materialauswahl ist Teil der Aktivitäten im Rahmen der Arbeitsgruppe zur Nachhaltigkeit im Bauprozess und Betrieb. Die Nachhaltigkeitsbewertung von Materialien und Bauprodukten erfolgt sukzessive über die Folgejahre.

2015 ●○○○ 2016 ●○○○

2.7 Altlasten und Gebäudeschadstoffe

2.7.1 Verantwortlicher Umgang mit Schadstoffen

Die Themen Altlasten und Gebäudeschadstoffe werden von uns proaktiv im Rahmen der Sanierung und Modernisierung unserer Wohnungsbestände bearbeitet und wir stellen sicher, dass der Umgang damit verantwortungsvoll und sicher erfolgt.

2015 ●●●● 2016 ●●●●

2.7.2 Vorbeugung, Beseitigung von Schimmelpilzbefall

Das Thema Vorbeugung von Schimmelpilzbefall ist für uns ein wichtiges Thema, da bei energetisch modernisierten Gebäuden die Anforderungen an das Nutzerverhalten steigen und wir unsere Mieter entsprechend informieren müssen.

2015 ●●○○ 2016 ●●○○

2.8 Lieferung von Heizwärme – MET

2.8.1 Steigerung der Energieeffizienz

Durch die Erneuerung und Modernisierung von bestehenden Contracting Anlagen durch moderne Gasbrennwert Technik steigern wir kontinuierlich unsere Energieeffizienz.

2015 ○○○○ 2016 ●●○○

2.8.2 Reduzierung des CO₂-Ausstoßes

Die Umstellung auf die Befeuerung mit klimaneutralisiertem Gas wurde in 2016 initiiert. Eine Umstellung der Verträge erfolgt sukzessive in 2017.

2015 ○○○○ 2016 ●○○○

2.8.3 Kraft-Wärme-Kopplung und regenerative Energie

Die MET hat in 2016 ihr erstes BHKW in Betrieb genommen.

2015 ○○○○ 2016 ●○○○

3. Soziale Unternehmensziele

3.1 Aus- und Weiterbildung Personalentwicklung

3.1.1 Kompetenzerhaltung und -entwicklung

Die Entwicklung einer alters- und altersgerechten Arbeitsgestaltung zum Erhalt der Arbeitsfähigkeit der

Beschäftigten bis ins Rentenalter wurde als Impulsprojekt aufgesetzt.

2015 ●●○○ 2016 ●●○○

3.1.2 Aus-, Weiterbildungs- und Trainingsbedarf

Der Aus- und Weiterbildungsbedarf und der Trainingsbedarf werden im Rahmen der jährlichen Mitarbeitergespräche ermittelt und bei der Auswahl der Mitarbeiter für entsprechende Maßnahmen werden sowohl die Unternehmens- als auch die Mitarbeiterinteressen berücksichtigt. Die Anzahl der intern angebotenen Weiterbildungsseminare stieg von 38 in 2014 auf 73 in 2016.

2015 ●●○○ 2016 ●●●○

3.2 Beschäftigung und Mitarbeiterbindung Beruf und Familie

3.2.1 Stärkung der Bindung an das Unternehmen

Unser Ziel, die Bindung vorhandener Mitarbeiter an das Unternehmen zu stärken, haben wir insofern erreicht, als dass die Fluktuationsrate bei steigender Mitarbeiterzahl im Vergleich zu 2014 von 4,25% auf 3,1% gesunken ist.

2015 ●●●● 2016 ●●●●

3.2.2 Familienbewusste Unternehmenskultur

Die im Rahmen der Re-Auditierung zu berufundfamilie in 2015 eingegangenen Verpflichtungen werden umgesetzt (siehe Seite 68).

2015 ●●●● 2016 ●●●●

3.2.3 Weiterentwicklung als attraktiver Arbeitgeber

Die Maßnahmen werden umfangreich auf den Seiten 60-71 beschrieben.

2015 ●●●● 2016 ●●●●

3.3 Beschwerdeverfahren

3.3.1 Neutrale Beschwerdestelle für unsere Mieter

Eine neutrale Anlaufstelle für unsere Mieter als Beschwerdestelle wird unseres Erachtens nicht benötigt. Allen Beschwerden wird nachgegangen. Die Einrichtung eines zentralen Call-Centers für Beschwerden führte zu einer deutlichen Verbesserung der Mieterzufriedenheit.

2015 ○○○○ 2016 ●●○○

3.4 Kundengesundheit und -sicherheit

3.4.1 Betreiberverantwortung

Alle Liegenschaften wurden im Laufe des Jahres regelmäßig hinsichtlich ihrer Betriebs- und Verkehrssicherheit begangen und es wurden keine offenen Fälle einer Gefährdung festgestellt.

2015 ●●●● 2016 ●●●●

3.4.2 Effiziente Wahrnehmung der Betreiberpflichten

Alle Liegenschaften wurden im Laufe des Jahres regelmäßig hinsichtlich ihrer Betriebs- und Verkehrssicherheit begangen und es wurden keine offenen Fälle einer Gefährdung festgestellt.

2015 ●●●● 2016 ●●●●

3.5 Vielfalt und Chancengleichheit

3.5.1 Nichtdiskriminierung

Im Berichtszeitraum wurden keine Vorfälle von Diskriminierung von Mietern bzw. Mitarbeitern festgestellt. Unsere Mitarbeiter in den Service Centern und Mitarbeiter mit Personalverantwortung wurden entsprechend geschult.

2015 ●●●● 2016 ●●●●

3.5.2 Gleichbehandlung und Chancengleichheit

Im Berichtszeitraum wurden keine Beschwerden von Mietern bzw. Mitarbeitern hinsichtlich der Gleichbehandlung und Chancengleichheit festgestellt.

2015 ●●●● 2016 ●●●●

3.5.3 Erhöhung der Vielfalt

Der Anteil weiblicher Führungskräfte der 2. Führungsebene beträgt 18,2% und der der 3. Führungsebene 32,6%. 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.

2015 ●●○○ 2016 ●●●○

3.5.4 Chancengleichheit, Integration und Inklusion in der Kommunalberatung

Die Themen der Chancengleichheit, Integration und Inklusion sind fester Bestandteil unserer Kommunalberatung.

2015 ●●●● 2016 ●●●●

3.6 Arbeits- und Gesundheitsschutz

3.6.1 Integration von Sicherheit und Gesundheit in die Kultur

Die Themen der Sicherheit und Gesundheit sind fester Bestandteil unserer Unternehmenskultur und in die Abläufe des Unternehmens fest integriert. Wir haben in 2016 eine Mitarbeiterumfrage zu Themen des betrieblichen Gesundheitsmanagement durchgeführt. Eine externe Schulung der Baustellenkoordinatoren ist für 2017 geplant. Auf den Baustellen werden prinzipiell externe Sicherheits- und Gesundheitskoordinatoren eingesetzt. Weitere Maßnahmen sind die Durchführung von Arbeitssituationsanalysen, die Bereitstellung von Impfangeboten (Impfstatus), das Erheben von Mitarbeiter-Feedback durch Mitarbeiterbefragung und die Pilotierung von gesundheitsfördernden Maßnahmen. Die Unternehmensgruppe wurde beim Corporate Health Award ausgezeichnet. Der 2. Gesundheitstag ist am 31. Mai erfolgt.

2015 ●●●● 2016 ●●●●

Ziel nicht erfüllt ○○○○

Ziel teilweise erfüllt ●●○○

Konzeption zur Umsetzung ●○○○

Ziel weitgehend erfüllt ●●●○

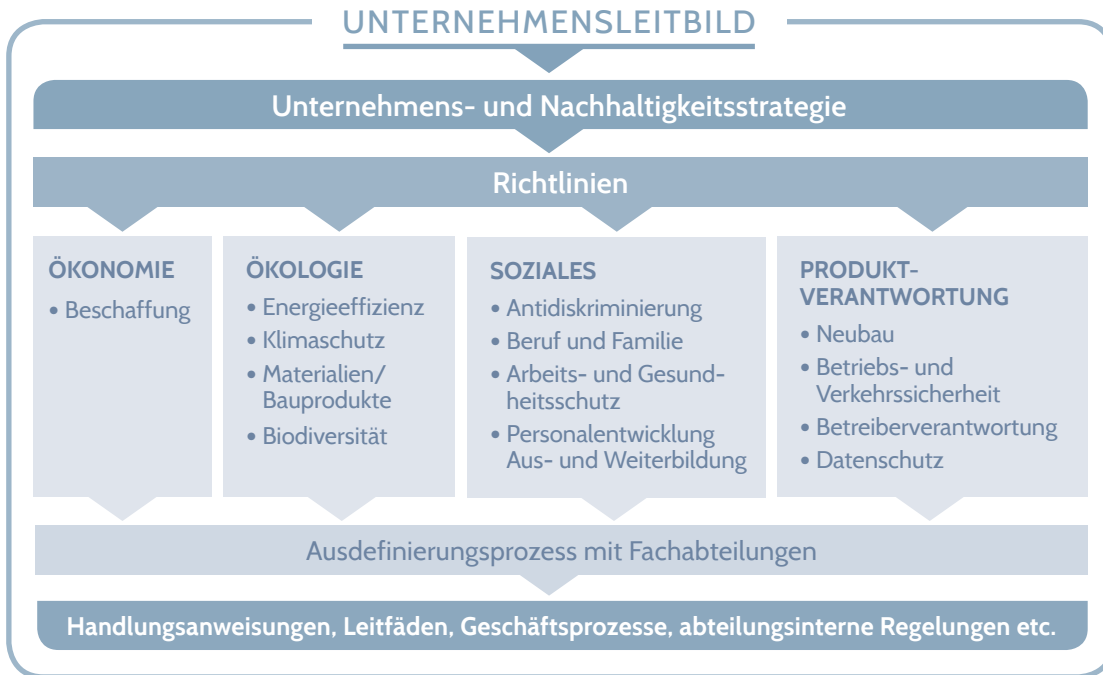
Umsetzung in Bearbeitung ●○○○

Ziel erfüllt ●●●●



Nachhaltig managen

Die wirtschaftlichen, sozialen und umweltbezogenen Auswirkungen durch das unternehmerische Handeln der Unternehmensgruppe werden erfasst, bewertet und aktiv bearbeitet.



102-18

102-40 Wesentlichkeitsanalyse

102-42 Im Rahmen einer Wesentlichkeitsanalyse in 2014/2015
102-43 wurden die für die Unternehmensgruppe relevanten
102-46 Stakeholder auf Grundlage der Handlungsrelevanz definiert und in einem strukturierten Prozess einbezogen. Daraufhin wurden die für die Unternehmensgruppe relevanten Nachhaltigkeitsaspekte mit den internen und externen Stakeholdern festgelegt, sodass Innen- und Außensicht miteinander abgeglichen wurden. Die Sicht der Eigentümer wurde durch einen Dialog mit Vertretern des Aufsichtsrats eingeholt. Die Sicht der Mieter wurde in einem Workshop mit Quartiersbeirat und Jugendbeirat erfasst. Die Mitarbeiter wurden durch den eingebundenen Betriebsrat vertreten und die wesentlichen Kreditgeber und das Hessische Umweltministerium als zuständige Fachbehörde gehört.

Der Neuaufbau des Beschaffungswesens auch unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten wurde im Berichtszeitraum noch nicht abgeschlossen, sodass die Sicht der Geschäftspartner und Lieferanten erst bei der geplanten Aktualisierung ab der zweiten Jahreshälfte 2017 miteinbezogen werden.

Die folgenden Felder sind Bestandteile des Reportings, da alle beteiligten Stakeholder sie als wesentlich betrachteten:

102-44
102-47

- **Ökonomische und Governance Aspekte**
Beschaffung und Lieferantenauswahl, indirekte wirtschaftliche Leistung, wirtschaftliche Leistung, Risikomanagement, Compliance, Subventionen
- **Soziale Aspekte**
Aus- und Weiterbildung, Korruptionsbekämpfung, Beschäftigung, internes und externes Beschwerdeverfahren, Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz, Vielfalt und Chancengleichheit
- **Ökologische Aspekte**
Energieeffizienz, Klimaschutz, Schadstoffe und Altlasten, Umweltauswirkungen unserer Produkte und Dienstleistungen, Transport, Abfall Mieter, Materialien, Biodiversität
- **Produktverantwortung**
Kundengesundheit und Kundensicherheit, Kennzeichnung von Produkten und Dienstleistungen, Schutz der Privatsphäre



102-46 Die Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse und die Beziehung zum Unternehmensleitbild wurden bereits in zwei Nachhaltigkeitsberichten veröffentlicht. Sie stehen online unter www.naheimst.de jederzeit zur Verfügung. Auf der Basis der Erkenntnisse aus der Wesentlichkeitsanalyse wurde die Nachhaltigkeitsstrategie als Teil der Unternehmensstrategie entwickelt und mit dem Aufsichtsrat abgestimmt. Ziele und Zielerreichung sind auf den Seiten K2/U2 und 8-11 dargestellt. Eine Novellierung der Nachhaltigkeitsstrategie unter Einbezug der um die wesentlichen Geschäftspartner erweiterten Kernanspruchsgruppe ist für 2017/2018 geplant.

Managementsystem

102-18 Zur Umsetzung der Strategie besteht ein Managementsystem, das die für die Unternehmensgruppe wesentlichen Themen ergebnisorientiert, aktiv und unternehmensübergreifend bearbeitet und in die Führungsstrukturen integriert. Diese bestehen aus dem übergeordneten Aufsichtsrat, der operativ verantwortlichen Geschäftsführung samt der 2. Führungsebene und den speziellen Beratungseinheiten. Die Gesamtverantwortung für eine nachhaltige Unternehmensführung liegt bei der Geschäftsführung. Dem Leitenden Geschäftsführer Dr. Thomas Hain direkt zugeordnet ist der Nachhaltigkeitsbeauftragte Felix Lüter. Er koordiniert die Aktivitäten zur Nachhaltigkeit in der Unternehmensgruppe und leitet die Lenkungsgruppe zu Nachhaltigkeitsthemen, die sich aus Vertretern verschiedener Unternehmensbereiche zusammensetzt.

„Im dritten Jahr der intensiven Beschäftigung mit der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie zeigt sich immer klarer, wie wichtig das geplante Vorgehen von Anfang an war. Wir haben klare Prioritäten, strukturierte Abläufe und Zuständigkeiten sowie transparente Ziele, die wir systematisch umsetzen können. Hierdurch ergeben sich im Gesamtprozess mittelfristig deutlichere Ressourceneinsparungen, als wenn wir uns nur projektbezogen und situativ voranarbeiten würden.“

 Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer

Mit diesem Fachgremium und sogenannten Themen-Champions wird die fachliche Entwicklung und stufengerechte Integration der relevanten wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte in den Unternehmensbereichen sichergestellt.

Eine enge Verknüpfung besteht mit den Bereichen Kommunikation und Berichtswesen und mit dem Management Informationssystem (MIS). Der fachliche Austausch findet insbesondere über die Schwerpunkt- und Impulsprojekte statt. Das Nachhaltigkeitsmanagementsystem wird darüber hinaus zunehmend mit dem Risiko- und Compliance Management verknüpft, um sicherzustellen, dass die mit den Themen verbundenen Risiken und Chancen regelmäßig erfasst werden.

Unternehmensrichtlinien

Zur Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie in den einzelnen Themenbereichen liegen zu dreizehn Themen Grundsätze in Form von Unternehmensrichtlinien vor. Diese Richtlinien beinhalten eine Beschreibung des jeweiligen Themenkontextes, eine Ziel- und Zweckdefinition, Angaben zum Wirkungsbereich und den Verantwortlichkeiten, die Prinzipien und die dazugehörigen Performance-Indikatoren sowie Aussagen zur regelmäßigen Überprüfung und zur Berichterstattung.

103-2

Die Richtlinien wurden mit Unterstützung der jeweiligen Fachbereiche entwickelt, mit dem Betriebspartner abgestimmt und von der Geschäftsleitung verbindlich verabschiedet. Eine Überprüfung und Aktualisierung der Richtlinien ist für die zweite Jahreshälfte 2017 im Zuge der Aktualisierung der Nachhaltigkeitsstrategie geplant. In der Folge wird auch die Beschaffungsrichtlinie, die sich als Entwurf im internen Abstimmungsprozess befindet, mit der Einbeziehung der Geschäftspartner und Lieferanten in den Anspruchsgruppen verabschiedet.

Es ist eine fortlaufende Aufgabe, die in den Richtlinien niedergelegten Prinzipien für den täglichen Umgang mit dem jeweiligen Thema zu Handlungsanweisungen, Leitfäden, Geschäftsprozessen, abteilungsinternen Regelungen etc. bis ins Detail zu definieren.

103-2 Datenerfassung und Reporting

Die Datenerfassung und das Reporting erfolgten in der Vergangenheit in vielen Einzelschritten. Daten ließen sich nicht zentral miteinander verknüpfen oder standen nicht automatisiert zur Verfügung. Es war keine Planwerteingabe möglich. Vor diesem Hintergrund wurde im Herbst 2015 das Projekt „Integrierte Planung und Berichtswesen“ aufgesetzt und eine Business-Intelligence-Softwarelösung implementiert, die die verschiedensten Datenquellen verknüpft. Umgesetzt wurde das Projekt, mit Unterstützung externer Berater, durch das Kompetenzzentrum Berichtswesen sowie die Fachbereiche Controlling und Informationssysteme.

„Fast jede Abteilung hat direkt oder indirekt mit der Softwarelösung zu tun, sei es, um Monatsberichte zu kommentieren, Risikobewertungen durchzuführen oder zu planen. Mehr als hundert User nutzen derzeit aktiv das System“, beschreibt der verantwortliche Projektleiter und Leiter des Kompetenzzentrums Berichtswesen Marcus Ehlert die Größenordnung. Nach der einführenden Nutzung für das Monatsberichtswesen und die Wirtschaftsplanung wurde in einem zweiten Schritt auch das Nachhaltigkeitsberichtswesen in die zentrale Software übertragen. Es werden rund 450 Kennzahlen zu circa 170 Indikatoren verdichtet, die nun zentral zur Verfügung stehen. Jeder Kennzahl ist eine eindeutige Verantwortlichkeit zugeordnet.

Dass das komplexe System wie vorgesehen im Juli 2016 eingeführt werden konnte, war keine Selbstverständlichkeit. Im praktischen Einsatz hat sich die Softwarelösung nun bewährt und die Erwartungen haben sich voll erfüllt. Ohne eine solche Softwarelösung wäre ein so umfangreiches und komplexes Berichtswesen nicht zu realisieren. Zudem zeigen die Rückmeldungen der Anwender, dass sich die vielfältigen Auswertungsmöglichkeiten und die Bedienerfreundlichkeit bewähren.

103-2 Betriebsvereinbarungen

Im Rahmen der Mitbestimmung werden Betriebsvereinbarungen zwischen Betriebsrat und Arbeitgeber ausgehandelt. Diese regeln verbindlich Rechte und Pflichten beider Parteien. Im betrieblichen Alltag sind sie somit von großer Bedeutung. Die Gesamtbetriebsvereinbarungen legen im Rahmen der Zuständigkeit

des Gesamtbetriebsrats verbindliche Normen für alle Arbeitnehmer in der Unternehmensgruppe fest. Durch die Betriebsvereinbarungen werden eindeutige und nachvollziehbare Rechts- und Verhaltensnormen geschaffen.

Im Jahr 2016 wurden folgende Gesamtbetriebsvereinbarungen neu geschlossen bzw. geändert:

- GBV Auswahlkriterien und Verfahren bei Stellenbesetzungen
- GBV Suchtgefahren am Arbeitsplatz
- GBV Telearbeit
- GBV Betriebliches Vorschlagswesen und Ideenmanagement
- GBV Mitarbeiterjahresgespräche
- GBV IT- und elektronische Kommunikationsdienste

Nachhaltige Mobilität

„Unsere heutige Mobilität ist wesentlich verantwortlich für den CO₂- und Schadstoffausstoß. Denn lange folgte der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur dem Prinzip der autogerechten Stadt. Eine Trendwende zur nachhaltigen Mobilität gelingt nur, wenn Wohnungswirtschaft und Arbeitgeber, also die Infrastruktur-Verantwortlichen an Start- und Zielort, die Voraussetzungen dafür schaffen. Positive Anreize für nachhaltige Mobilität sind attraktive und einfach nutzbare Angebote, eine fahrradfreundliche Infrastruktur und die Förderung von ÖPNV und Zweirad.“

Die Maßnahmen im Bereich der Mitarbeiter- und Mietermobilität, die die Unternehmensgruppe in den nächsten Jahren schrittweise umsetzen will, sind genau die richtigen, um als Vorreiter für die massiven Veränderungen der kommenden Jahre im Verkehrsbereich gerüstet zu sein.“



Foto: AK

Michael Schramek
Vorsitzender d. Vorstandes Netzwerk intelligente Mobilität e.V.

Den Managementansatz dazu finden Sie auf Seite 86.



Regeltreue (Compliance) und Risikomanagement

102-11
102-15
103-2
103-3

Die Unternehmensgruppe führt die Geschäfte in Übereinstimmung mit den Gesetzen und eigenen Statuten. Die Corporate Governance ist die Summe aller Vorgaben und Strukturen zur regeltreuen Führung des Unternehmens. Essenziell für den langfristigen Erfolg ist dabei die systematische Erfassung und Beurteilung der damit verbundenen Risiken und Chancen.

Compliance

Unter Compliance wird die ‚Regeltreue‘ aller am Geschäftsprozess beteiligten Personen verstanden. Sie umfasst unsere ökonomischen, umweltbezogenen und gesellschaftlichen Auswirkungen. Die Unternehmensgruppe lebt vom Vertrauen ihrer Gesellschafter, Mieter, Geschäftspartner und der Öffentlichkeit in die Leistung und Integrität des Unternehmens. Die Regeltreue stellt eine wesentliche Grundlage für vertrauensvolle, integre und nachhaltige Geschäftsbeziehungen dar. Deshalb wird sichergestellt, dass die gesetzlichen Bestimmungen und unternehmensinternen Leitbilder, Richtlinien und Dienststanweisungen eingehalten werden. Dazu bekennt sich die Unternehmensgruppe im Unternehmensleitbild und in der Unternehmensstrategie.

Besonderer Wert wird darauf gelegt, dass alle Geschäftsbeziehungen sachbezogen, fair in der Zusammenarbeit, transparent und frei von unlauteren Methoden geführt werden. Das wird seit 2015 in einer Compliance-Vereinbarung mit dem Gesamtbetriebsrat für alle Mitarbeiter und mit der Bestellung eines Compliance-Beauftragten unterstrichen.

Der Missbrauch der eigenen Position zum persönlichen Vorteil, zugunsten Dritter oder zum Schaden des Konzerns wird nicht geduldet. Betrügerische Handlungen, wie arglistige Täuschung, Bestechung und Ähnliches zum Nachteil des Unternehmens oder seiner Geschäftspartner werden nicht toleriert. Im Interesse einer vertrauensvollen Zusammenarbeit ist der Umgang mit Geschäftsinformationen stets vertraulich.

Die Verantwortung für die Regeltreue obliegt der Geschäftsführung. Ziel ist es, die aus den gesetzlichen, unternehmensinternen und vertraglichen Vorgaben folgenden Pflichten so in den Leitungsprozess zu integrieren, dass Rechts- und Regelverstöße verhindert werden. Das Compliance Management schafft Transparenz, Hilfestellung und Verbindlichkeit. Es dient auch dem Schutz der Beschäftigten, Beauftragten

und Organe vor Korruption und anderen wirtschaftskriminellen Handlungen. Regelmäßig werden Mitarbeiter für Regeltreue sensibilisiert. Es sind Strukturen vorhanden, um die Einhaltung der Regeln zu steuern und zu überwachen. Die Überprüfung und Weiterentwicklung der Regelsysteme sind sichergestellt.

205-1

Zur Aufdeckung und Klärung von Unregelmäßigkeiten bei Geschäftsvorfällen wurde neben der Innenrevision ein interner Compliance-Beauftragter bestellt. Darüber hinaus existiert eine weitere, von der Unternehmensgruppe unabhängige externe Ansprechstelle bei einer Rechtsanwaltskanzlei, die Hinweise „außerhalb“ der Unternehmensgruppe entgegennehmen kann. Die Anonymität bleibt in allen Fällen gewahrt. Die Kontaktdaten sind auf der Homepage unter www.naheimst.de/unternehmen/engagement/compliance0/ veröffentlicht.

Risikomanagement

Kern des unternehmerischen Handelns ist die Nutzung von Chancen. Jede unternehmerische Tätigkeit ist aber auch mit 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.

Im Rahmen des sich fortlaufend weiterentwickelnden Risikomanagement-Systems in der gesamten Unternehmensgruppe wurde die Risikofrüherkennung auf ein dynamisches, integriertes und EDV-gestütztes System umgestellt.

Dieses System gewährleistet ein sowohl vorsorgliches Erkennen und Verfolgen als auch ein frühzeitiges Aufzeigen von Entwicklungen bestandsgefährdender Risiken und Ereignisse, die eine Ziel- bzw. Planerreichung behindern oder einen Reputationsschaden auslösen könnten.





Engagement und Auszeichnungen

102-12
102-13

Die Unternehmensgruppe ist in leitender Funktion in zahlreichen Verbänden und externen Ausschüssen vertreten, um eine nachhaltige Entwicklung auf möglichst breiter gesellschaftlicher Basis voranzutreiben. Bestätigung und Ansporn sind einige renommierte Auszeichnungen im Berichtszeitraum für fortschrittliche und wegweisende Konzepte.

Dr. Westphal neuer Regionalvorsitzender bei ZIA

Anfang März 2016 wurde Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal zum neuen Vorstandssprecher der Region Mitte des Wirtschaftsverbands ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. gewählt. Für die kommenden drei Jahre wird Dr. Westphal als Regionalleiter einen der bedeutendsten Interessenverbände der Branche vertreten.



Foto: CB

Setzen sich ein für den Standort Rhein-Main: (v. l.) Axel König (Gesellschafter der NAI apollo group, Vorgänger von Dr. Westphal bei ZIA), Dr. Bernadette Weyland (Staatssekretärin im Hessischen Ministerium der Finanzen), Andreas Schulten (Vorstandsmitglied bulwiengesa) und Dr. Constantin Westphal.

„Unser erklärtes Ziel ist es, dafür zu sorgen, dass die zahlreichen Potenziale der Rhein-Main-Region voll ausgeschöpft werden. Dies ist angesichts der explodierenden Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, sich verschärfender gesetzlicher Rahmenbedingungen und steigender Bau- und Grundstückskosten sicher keine leichte Aufgabe. Wir sind gefordert, gemeinsam kluge Antworten zu finden,“ so Dr. Westphal.

Pilotprojekt „Energiesparberatung im Quartier“ ausgezeichnet

„Wir denken global und handeln lokal,“ das zeigten solche Projekte, sagte Umweltdezernentin Rosemarie Heilig, die der Nassauischen Heimstätte und dem Caritasverband Frankfurt die Klimaschutzplakette für

dieses herausragende Projekt verlieh. Solche Initiativen seien nötig, um die Energiewende zu schaffen und dem Klimawandel zu begegnen (siehe Seite 85).

Engagement zur Nachhaltigkeitsberichterstattung

Das Institut für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW) und der Verein future e.V. analysieren mit dem „Ranking der Nachhaltigkeitsberichte“ Umwelt-, Nachhaltigkeits-, Corporate Social Responsibility- und integrierte Berichte von Unternehmen auf Basis eines umfassenden Kriteriensets. 2016 wurden 79 Berichte von Großunternehmen und 40 von kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) aus 2015 bewertet. Der erste Bericht der Unternehmensgruppe erzielte 62 % der erreichbaren Punkte. Zitat IÖW: „Alle Unternehmen, die sich mit ihrem Nachhaltigkeitsbericht dem Ranking stellen, sehen wir als Vorreiter in der großen Masse deutscher KMU an.“

Felix Lüter, Nachhaltigkeitsbeauftragter der Unternehmensgruppe, war auf der flankierenden Münchener Fachtagung eingeladen, in einem Beitrag das Vorgehen des Unternehmens vorzustellen: „Wesentlichkeitsanalyse in der Praxis am Beispiel des Prozesses der nachhaltigen Entwicklung der Unternehmensgruppe“.



IÖW

Beispiel guter Praxis des Klimamanagements

WWF und Carbon Disclosure Project (CDP) geben in Zusammenarbeit mit dem Beratungsunternehmen ECOFYS und „The Global Compact“ eine Sammlung guter Praxis des unternehmerischen Klimamanagements entlang der Wertschöpfungskette heraus. Für das Konzept des aktiven Managements der CO₂-Emissionen wurde die Unternehmensgruppe 2016 als Positivbeispiel in der Kategorie „Vermietete Sachanlagen“ aufgeführt.



Gute Praxis



CSR-Preis der Bundesregierung 2017

102-12

Im Rahmen des Corporate Social Responsibility (CSR)-Preises der Bundesregierung 2017 hat die Unternehmensgruppe zum ersten Mal eine Bewerbung eingereicht. Zwar gehörte man noch nicht auf Anhieb zum Kreis der nominierten Unternehmen in der Größenklasse 250 bis 999 Beschäftigte. Aber die Auswertung der im gleichen Zusammenhang stattfindenden Managementbefragung kann als ein besonderer Erfolg gewertet werden.

Die Unternehmensgruppe auf Augenhöhe

In der Managementbefragung für den CSR-Preis der Bundesregierung wurde die Umsetzung gesellschaftlicher Verantwortungsübernahme in fünf Aktionsfeldern abgefragt. Das erfreuliche Ergebnis: Die Unternehmensgruppe liegt mit insgesamt 91 Punkten nur einen Punkt hinter dem Gesamtsieger der Kategorie und in allen Punkten deutlich über dem Durchschnitt aller Unternehmen.

Im Aktionsfeld „Unternehmensführung/Geschäftsmodell“ geht es um die Integration von CSR in die Unternehmensstrategie. Das Aktionsfeld „Markt“ beleuchtet die Verantwortung für Produkte oder Dienstleistungen in Bezug auf Mieterbelange und die Lieferkette. „Arbeitsplatz“ betrachtet die Übernahme von Verantwortung gegenüber den Beschäftigten, „Umwelt“ stellt das Engagement im betrieblichen Umweltschutz durch ressourcenschonendes und umweltfreundliches Wirtschaften in den Fokus. Zuletzt wird im Feld „Gemeinwesen“ das Engagement für gemeinnützige Zwecke und regionale Wertschöpfung bewertet.

In allen fünf Aktionsfeldern wurden zunächst grundlegende Strategien und Strukturen bewertet. Dabei

wurde erfasst, inwieweit die relevanten Themenfelder verantwortlichen Managementansätzen folgen, in Unternehmensprozesse sowie Strukturen und Maßnahmen integriert sind und die Ergebnisse dokumentiert werden. Daran anschließend wurde jeweils die dargestellte Maßnahme innerhalb des Aktionsfelds untersucht. Für die Bewertung der in den fünf Aktionsfeldern abgefragten Maßnahmen war entscheidend, dass eine klare Zielsetzung und der nachhaltige Charakter beschrieben wurden und darüber hinaus die positive Wirkung im Unternehmen oder für die Gesellschaft eindeutig erkennbar war.

„Für die Unternehmensgruppe ist dies ein sehr gutes Ergebnis. Es ist Beleg einer überzeugenden gemeinsamen Leistung im gesamten Unternehmen. Ein wichtiger Meilenstein für unsere Positionierung als Themenführer zu Nachhaltigkeitsaspekten in der Wohnungswirtschaft und Motivation für die weitere Arbeit. Wir dürfen uns freuen.“

 Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer

Aktionsfelder	Ergebnis Aktionsfelder	Gewichtungsfaktoren	Gewichtetes Ergebnis Aktionsfelder
Unternehmensführung	95	30 %	29
Markt	83	20 %	17
Arbeitsplatz	95	25 %	24
Umwelt	86	20 %	17
Gemeinwesen	100	5 %	5
Gesamtergebnis der Unternehmensgruppe		91	


0 20 40 60 80 100

Skalierung: 0 = Basale Elemente vorhanden // 50 = Mittlere Umsetzung // 100 = Exzellente Umsetzung



SCHWERPUNKTTHEMA QUARTIERSENTWICKLUNG

Mit einer konservativ gedachten Modernisierung von Einzelgebäuden durch konsequente Dämmung und Einbau effizienter Heiztechnik sind die Klimaschutzziele 2050 allein nicht erreichbar. Mit der energetischen Modernisierung der größtenteils aus den 50er- und 60er-Jahren stammenden Bestände verbindet die Unternehmensgruppe deshalb soziale, ökologische und ökonomische Aspekte der Quartiersentwicklung.

Acht große Projekte zur Quartiersentwicklung

4 Projekte 2015

4 Projekte 2016

Rund 2.400 Wohnungen
in der Bearbeitung



Ökonomische Aspekte

Mieterzufriedenheit

Bestands- und Wertesicherung

Refinanzierung bei durchschnittlicher
Miete von 5,52 €/m²



Soziale Aspekte

Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums

27% der Mieter über 65 Jahre

29% Familien

Bewohner aus mehr als 100 Nationen





Ökologische Aspekte: Gebäudeebene

CO₂-Intensität im Bestand: 42,1 kg CO₂ /m²a

Bevorzugung der Vollmodernisierung

Verantwortliche Materialwahl

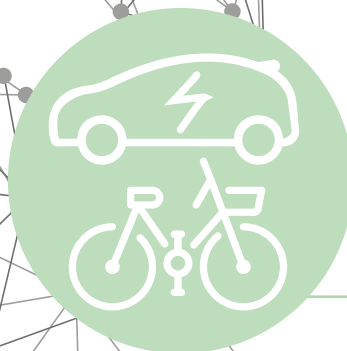


Ökologische Aspekte: Quartiersebene

Dezentrale Wärmekonzepte: Nahwärme, BHKW

CO₂-neutraler Energiebezug aus regenerativen Quellen

Motivation der Mieter zur Energieeffizienzsteigerung



Ökologische Aspekte: Mobilität

Carsharing-Angebote

Parkraum-Management

In Vorbereitung: Infrastruktur für
Stromtankstellen, E-Bikes



Energetische und soziale Quartiersentwicklung

Die Entwicklung und energetische Modernisierung der größtenteils aus den 50er- und 60er-Jahren stammenden Quartiere ist neben dem Neubau die Hauptaufgabe der nächsten Jahre und Kern der Nachhaltigkeitsstrategie.

Die Anforderungen des Klimaschutzes und der Energieeinsparung, verbunden mit dem demografischen Wandel, erzwingen einen tiefgreifenden Umbau des Bestandes und neue Überlegungen im Neubau. Dabei ist der soziale Zusammenhalt in den Stadtquartieren im Interesse stabiler Nachbarschaften eine komplizierte wohnungswirtschaftliche Gestaltungsaufgabe, die auch zukünftig nicht leichter wird. Darüber hinaus steigen die gesellschaftlichen Ansprüche an den nachhaltigen, der Baukultur verpflichteten Wohnungsbau und an den Erhalt der kulturellen Identität der Städte.

All das miteinander in Einklang zu bringen ist die Herausforderung und kann nur im Rahmen einer durchdachten Stadtentwicklung geleistet werden. Daher ist eine ganzheitliche Betrachtung der Bestände auf Quartiersebene notwendig, um Synergieeffekte zu erzielen und die Budgetmittel gezielt und effizient einzusetzen. Dabei gilt es, die Balance zwischen der energetischen Optimierung und der sozialen Verantwortung, sprich bezahlbaren Mieten, zu halten. Entsprechend der Nachhaltigkeitsstrategie ist die energetische und soziale Quartiersentwicklung der derzeit wichtigste Arbeitsschwerpunkt mit der Maxime: Weg von einzelnen Modernisierungsmaßnahmen, hin zu umfassenden Konzepten für ganze Siedlungen. Auf der Basis der langjährigen Erfahrung in der Immobilienbewirtschaftung, der Projektentwicklung und der Stadtentwicklung wurde 2015 ein fundierter Leitfaden für die energetische und soziale Quartiersentwicklung erstellt, der im Berichtszeitraum kontinuierlich weiterentwickelt wurde. Der Bestand wird seitdem nach Quartieren erfasst und priorisiert. Die ersten vier Pilotprojekte mit zusammen 1.438 Wohnungen wurden 2015 erfolgreich auf den Weg gebracht und weitere vier Quartiere mit 963 Wohnungen sind in Bearbeitung. Im Wohnungsbestand wurden 2016 169 Quartiere abgegrenzt. Neben den in Bearbeitung befindlichen Quartiersentwicklungen sind weitere 31 priorisiert worden. Dafür wurde im Berichtszeitraum ein Instrumentenkoffer mit Checklisten und ein strukturierter Beurteilungsprozess entwickelt. Infrage kommende

Quartiersentwicklungen werden im Hinblick auf ihr spezifisches Potenzial geprüft. Ist eine Erweiterung der Wohnfläche in Form eines ergänzenden Neubaus oder einer Gebäudeaufstockung möglich? Ist eine Mischung von verschiedenen Preissegmenten und/oder Eigentum im Quartier sinnvoll? Gibt es Möglichkeiten, verschiedene Wohnformen, z.B. für ältere Menschen, Alleinerziehende oder Menschen mit einer Beeinträchtigung, zu etablieren? Ist das Quartier für die Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes ge-

Die Relevanz der Quartiersentwicklung

Knapp 90% des Wohnungsbestands der Unternehmensgruppe stammt aus den Jahren vor 1980 und besteht zu einem großen Teil aus örtlich zusammenhängenden, relativ abgegrenzten Siedlungsstrukturen. Obwohl seit 1990 mehr als die Hälfte dieses Bestands bereits energetisch modernisiert wurde, bleibt es eine große Herausforderung, die Gebäude auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen, um das Klimaschutzziel eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050 zu erfüllen.

Es zeigt sich aber, dass dieses Klimaschutzziel kaum mit der Modernisierung von Einzelgebäuden erreichbar ist und wenn, dann nur mit erhöhten Investitionsmitteln, die sich jedoch nicht durch die entsprechenden Mietsteigerungen gegenfinanzieren lassen. Hintergrund dafür ist die Tatsache, dass Mieterhöhungen, die nicht durch niedrigere Betriebskosten kompensiert werden, für das vorhandene Mieterklientel in der Regel nicht oder nur schwer verkraftbar sind. Entsprechend ist es Teil des Sozialbeitrags der Unternehmensgruppe, dass in der Regel nur 5-6% der umlagefähigen Kosten tatsächlich umgelegt werden. Somit ist es das Ziel, das zur Verfügung stehende Budget zur Bestandsentwicklung mit dem größtmöglichen Nutzen für die Mieter, für die Umwelt und für die Unternehmensgruppe einzusetzen.



eignet und inwiefern kann die Biodiversität durch die Gestaltung der Außenanlagen gefördert werden?

In der Folge wird ein Energiekonzept entwickelt. Dafür werden die Voraussetzungen zur Nutzung von regenerativen Energiequellen, die Möglichkeiten einer Energieversorgung durch die Anbindung an Nah- oder Fernwärmenetze oder der Einsatz intelligenter Technologie wie Kraft-Wärme-Koppelung ermittelt. Die baulichen und anlagentechnischen Bestandteile werden auf einen energetisch optimierten Stand gebracht. Dazu gehören das Nachrüsten der Wärmedämmung, eine 3-fach-Verglasung, eine Heizung mit Brennwerttechnik, soweit keine der vorgenannten Energieversorgungen möglich sind, und eine kontrollierte Wohnungsabluft bei Badmodernisierungen als Mindeststandard. Ziel ist der Aufbau lokaler Versorgungsnetze, effizient gekoppelter Strom- und Wärmeerzeugung und die vermehrte Nutzung erneuerbarer Energien. Obwohl zu Beginn höhere Planungskosten anfallen, hat sich gezeigt, dass sich diese durch den quartiersübergreifenden Ansatz schnell amortisieren und sich wirtschaftliche und ökologische Synergieeffekte ergeben. Voraussetzung dafür ist eine vorausschauende zeitliche Planung und die Verzahnung der baulichen Maßnahmen für eine optimierte Beschaffung.

„Die Erkenntnisse aus den laufenden Projekten zeigen klar, dass sich durch die quartiersbezogene Herangehensweise große Modernisierungsvorhaben wirtschaftlich erfolgreich im veranschlagten Zeitraum umsetzen lassen.“

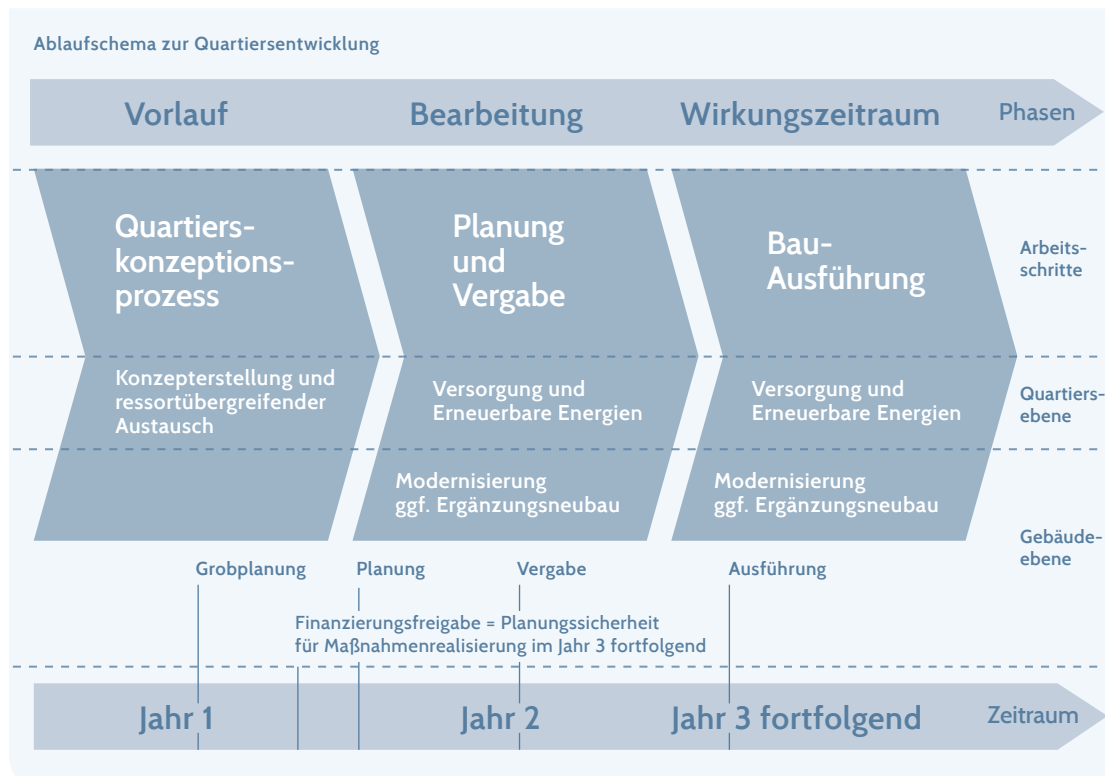
Ein wesentlicher Schlüssel für diesen Erfolg ist die frühzeitige Einbeziehung und transparente Information der betroffenen Mieter, die so lange im Voraus wissen, was auf sie zukommt, sowie die proaktive Kooperation mit allen weiteren Beteiligten und der Stadt. Dies gelingt durch einen zentralen Ansprechpartner für das gesamte Quartier.



Foto: WV

Eine Darstellung am Beispiel der ganzheitlichen Quartiersentwicklung in Frankfurt-Niederrad finden Sie auf den folgenden Seiten.“

Gaby Faust, Leiterin
des Regionalcenters
Offenbach





Die wachsende Stadt nachhaltig gestalten

Der Planungsdezernent der Stadt Frankfurt im Gespräch mit Dr. Constantin Westphal. Seit dem 15. Juli 2016 ist der 34-jährige Diplom-Politologe Mike Josef Dezernent für Planen und Wohnen der Stadt Frankfurt am Main. Sein vorrangiges Ziel ist, das Wachstum der Stadt sozial zu gestalten.



Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal im Gespräch mit Mike Josef

Foto: WV

Dr. Westphal: Unsere drängendste Aufgabe neben der Weiterentwicklung unserer Bestände ist der Neubau von bezahlbarem Wohnraum im Ballungsraum Rhein-Main, mit Frankfurt als Zentrum. Damit wollen wir entsprechend unserem Gesellschafterauftrag dem Weiterauseinanderdriften von Angebot und Nachfrage und damit steigenden Mieten dämpfend entgegenwirken.

Josef: So positiv es ist, dass wir als Stadt Frankfurt stark wachsen, so wichtig ist es, dieses Wachstum sozial zu gestalten. Das heißt, ich will nicht nur den Belangen der Ökonomie und Ökologie Rechnung tragen, sondern auch anderen Aspekten, wie etwa der Kultur. Damit verbunden ist für mich auch der Leitgedanke der sozialen Durchmischung.

Mein Ziel ist, bezahlbaren, ausreichenden und angemessenen Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zur Verfügung zu stellen. Dafür möchte ich erreichen, dass bei jedem Bauvorhaben mindestens 30% der Nutzfläche als geförderter Wohnraum entsteht sowie 10 bis 15% gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen.

Dr. Westphal: Dafür hat sich die Nassauische Heimstätte ehrgeizige Ziele gesetzt. Dank einer Eigenkapital-

aufstockung sind wir jetzt in der Lage, in den nächsten Jahren 4.900 neue Wohnungen zu errichten – fast 60% mehr als ursprünglich vorgesehen. Eine Milliarde Euro wollen wir in den nächsten fünf Jahren in den Wohnungsneubau investieren. Dabei sollen 1.100 Eigentumswohnungen und 3.800 Mietwohnungen entstehen, davon mindestens 30% als geförderter Wohnungsbau. Der Löwenanteil entsteht im Rhein-Main-Gebiet. Allerdings stehen auch wir vor der Herausforderung, für dieses Bauvolumen die entsprechenden Flächen zu finden.

Josef: Es ist eine gewaltige Herausforderung, das Wachstum bei dem dafür begrenzt zur Verfügung stehenden Raum sozial verträglich zu gestalten. Diese Aufgabe ist nur durch die gemeinsame Anstrengung aller beteiligten Akteure zu bewältigen. Mit dem Grundsatzbeschluss des Stadtparlaments, in neuen Wohnbaugebieten, für die ein neues Planungsrecht geschaffen wird, einen Anteil von 30% geförderter Wohnungen vorzuschreiben, ist eine Grundlage gelegt worden.

Wir werden da keine Ausnahmen mehr zulassen. Mit diesen klaren Richtlinien weiß dann jeder Investor, worauf er sich einlässt. Andere Städte wie München oder Hamburg zeigen ja, dass das geht. Wir



werden unser Mittelstandsprogramm ausweiten, so dass jeder die Unterstützung bekommt, die er oder sie benötigt.

Dr. Westphal: Ein Weg für uns ist die Innenentwicklung bestehender Quartiere. So haben wir aktuell in der Vatterstraße in Frankfurt-Riederwald konkret ein Projekt im Rahmen einer Quartiersentwicklung begonnen, in dem zu den 192 Bestandswohnungen noch einmal 32 neue Wohnungen auf wenig genutzten Freiflächen hinzukommen werden.

In der Adolf-Miersch-Siedlung in Frankfurt-Niederrad verwirklichen wir ebenfalls ein ganzheitliches Konzept, um das Quartier fit für die Zukunft zu machen. Neben der energetischen Modernisierung der Bestandsgebäude haben wir dort den Bestand um 25 geförderte Wohnungen im Passivhausstandard ergänzt. Allerdings stellt sich die Frage, ob dieser Standard wirtschaftlich nachhaltig und klimapolitisch zielführend ist.

Josef: Es ist offensichtlich, dass wir dichter und flächenschonender bauen müssen, denn nur so entsteht Lebensqualität und Urbanität. Gerade die so beliebten Gründerzeitviertel zeigen, dass eine dichte Bebauung mit einer hohen städtebaulichen Qualität verbunden werden kann. Deshalb prüfen wir, ob in geplanten Neubaugebieten dichter gebaut werden kann. Auch prüfen wir die Voraussetzungen für unsere Programme zum geförderten Wohnungsbau. Allerdings lässt sich der Bestand nicht beliebig ergänzen, zumal auch baurechtliche Hürden bestehen und das Thema Bestandsergänzung intensiv und kontrovers in der Öffentlichkeit diskutiert wird.

Außerdem müssen wir häufig Infrastruktureinrichtungen in einem Umfang bereitstellen, der ähnlich hoch ist wie bei Neubaugebieten. Daher muss man eine Ergänzung im Einzelfall prüfen. Das wird nicht überall möglich sein, aber hier steckt Potenzial insbesondere für den geförderten Wohnungsbau, wie es die Nassauische Heimstätte ja gezeigt hat.

Dr. Westphal: Entscheidend ist in solchen Fällen, die Akzeptanz der angestammten Mieter und Bürger für die Bestandsergänzungen durch frühzeitige und umfassende Informationen zu gewinnen. Wir haben da in unseren Projekten sehr gute Erfahrungen gesammelt. Es gewinnen alle, wenn für die Bestandsmieter klar und nachvollziehbar erkennbar ist, dass sich die Wohnsituation und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch die Maßnahmen verbessert.

In beiden Fällen haben wir aber auf Grundstücken gebaut, die sich schon in unserem Besitz befanden. Wenn man jedoch die gestiegenen und weiter steigenden Grundstückspreise berücksichtigt, wird es doppelt wichtig, die weiteren Rahmenbedingungen so zu gestalten, dass bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann.

Josef: Deshalb wollen wir bewusst die bestehenden Förderprogramme dazu einsetzen, die erfolgreichen Stadtentwicklungsprozesse fortzusetzen. Beispiele sind unser kommunales Förderprogramm Innenstadt Höchst oder das Bund-Länder-Programm Aktive Kernbereiche in Fechenheim. Außerdem wurden der Ben-Gurion-Ring und Nied in das Bund-Länder-Programm Soziale Stadt aufgenommen sowie Griesheim-Mitte beim Programm Stadtumbau in Hessen berücksichtigt.

Auch unser städtisches Mittelstandprogramm für Menschen, deren Einkommen gerade über der Grenze liegt, die zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt, sorgt für Entlastung. Da gibt es viele Ansatzpunkte, um die jeweiligen Stadtteile weiter zu entwickeln und deren Potenziale zu nutzen, wobei wir auch über eine Weiterentwicklung unserer Programme nachdenken. Auch hier steht für mich im Vordergrund, die wachsende Stadt sozial und nachhaltig zu gestalten.



Foto: WV

Dr. Westphal: Wir begrüßen es sehr, dass es über den ersten Förderweg hinaus weitere Förderprogramme der Stadt Frankfurt gibt, um der Vielfalt der Menschen gerecht zu werden. Und wir freuen uns darüber, dass die Stadt die Programme angepasst hat und sie weiterentwickeln möchte. So wird es zukünftig einfacher, diese Fördermittel auch zu nutzen.



Ganzheitliche Quartiersentwicklung Frankfurt-Niederrad

413-1 *Die Weiterentwicklung eines Wohnquartiers ist nicht nur eine planerische und finanzielle Herausforderung, sondern auch eine soziale und ökologische Aufgabe. In der Adolf-Miersch-Siedlung / Melibocusstraße in Frankfurt-Niederrad wird ein ganzheitliches Konzept verwirklicht, um das Quartier fit für die Zukunft zu machen.*

Umfassende Betrachtung eines „sensiblen Gefüges“

„Die energetische und soziale Quartiersentwicklung ist das Herzstück unserer Nachhaltigkeitsstrategie“, betont Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal. „Wir möchten für das Gesamtquartier eine gute Energiebilanz statt technischer Höchstleistungen bei Einzelgebäuden. Wir wollen unsere Mieter auf den Weg mitnehmen und dafür sorgen, dass sie möglichst lange in ihren Wohnungen wohnen bleiben, weil wir die Mieten bezahlbar halten und ihnen das Leben leichter machen.“



Foto: MS

Das Quartier in der Adolf-Miersch-Siedlung umfasst 486 Wohnungen der Nassauischen Heimstätte aus den 1950er-Jahren, die im Rahmen der Quartiersentwicklung modernisiert werden. Circa 30 Millionen Euro wird das Unternehmen insgesamt in deren Modernisierung investieren und damit die Wohnqualität in den Bestandsbauten erhöhen. 11,3 Millionen Euro davon sind bereits im Zeitraum 2014–2016 geflossen.

Wärmedämmung für die Fassaden sowie Dämmung des Dachbodens und der Kellerdecken, neue Balkone und Leitungssysteme sind zentrale Elemente der umfassenden Modernisierung, die Wohnkomfort mit dem Einsparen von Energie kombiniert. Für Komfort sorgen Thermostatventile an allen Heizkörpern, fernablesbare Wasseruhren und eine kontrollierte Wohnungslüftung.

Investitionen in Neubau

„Wir nutzen alle Möglichkeiten, um gemäß unserem Auftrag zusätzlichen preisgünstigen Wohnraum in der dicht besiedelten Stadt Frankfurt zu schaffen“, so Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe. Die Nassauische Heimstätte investierte rund 7,9 Millionen Euro in die Passivhausanbauten, die am Westgiebel der Wohnhäuser Melibocusstraße 62 und 70 entstanden sind. Mit dem Konzept der Bestandsergänzung kann der im Ballungsgebiet dringend benötigte zusätzliche Wohnraum bei gleichzeitig möglichst geringem Flächenverbrauch realisiert werden. Nach Baubeginn im Herbst 2015 und zügigem Bauverlauf 2016 wurden im März 2017 alle attraktiven, barrierearmen Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen mit einem Mietpreis von 5,50 Euro pro Quadratmeter bezogen.

Dass der Neubau von preiswertem Wohnraum und Klimaschutz vereinbar sind, hob Staatsministerin Priska Hinz anlässlich des Richtfestes Ende März 2016 als „wegweisend“ hervor. Das Land Hessen fördert den Bau der 25 Wohnungen mit 3,73 Millionen Euro.



Foto: TR





Foto: MS

413-1 Den Schwund an Sozialwohnungen stoppen

„Das Projekt ist ein willkommener Baustein zur sozialen Wohnraumversorgung“, erklärte dazu Frankfurts ehemaliger Planungsdezernent Olaf Cunitz. Die Nassauische Heimstätte sei ein wichtiger Partner, denn mit ihrer Hilfe habe es Frankfurt geschafft, „den großen Schwund an Sozialwohnungen zu stoppen“.

Integriertes Maßnahmenpaket

Hier wird nicht nur flächen- und energieeffizient neu gebaut, sondern auch der Bestand nach und nach energetisch modernisiert. Freiflächen werden gemeinsam mit den Mietern mit essbaren Früchten und Kräutern bepflanzt. Carsharing-Angebote sollen attraktive Alternativen zur traditionellen Nutzung des Autos bieten. Gemeinsame Aktivitäten und haushaltsnahe Dienstleistungen stärken die Nachbarschaft einer zunehmend älter werdenden Mieter-schaft. Details hierzu auf den Seiten 26-27.

Informationen über die ganzheitliche Quartiersentwicklung an der Melibocusstraße sind auch über die Microsite „wohnen-niederrad.de“ abzurufen. Zwei Webcams dokumentieren kontinuierlich die Fortschritte der Modernisierung und des Neubaus.



Foto: CR

Frankfurter Baustellencafés: Auszeit vom Lärm

Eine Vollmodernisierung ist ohne Baustellenlärm nicht zu realisieren. Um die Mieter, denen einiges abverlangt wird, mit ins Boot zu holen, hat das Servicecenter unter der Leitung von Sandra Gesper einen Mietertreff in einem Container eingerichtet.

Das beliebte Baustellencafé ist während der Modernisierung jeden Montag von 14.00 – 16.30 Uhr geöffnet. Ansprechpartnerin Carolin Racky und Haus- und Siedlungsbetreuer Bernard Gaspert bringen frischen Kaffee und Kuchen mit und stehen den Mietern für alle Fragen zur Verfügung. Dies hat zu einer deutlich höheren Akzeptanz und einer Reduzierung der Beschwerden im Servicecenter geführt.





WiN³ in Niederrad – Alltagshilfen für die Älteren

413-1 *In Niederrad kooperieren Nassauische Heimstätte, ABG Holding und BIWAG beim Mieter-Service „Wir in Niederrad – WiN³“. Die beiden Wohnungsunternehmen bewirtschaften hier etwa 3.000 Wohnungen, deren Mieter zu immerhin rund 50% über 65 Jahre alt sind. Der gemeinsame Mieter-Service bietet haushaltsnahe Dienstleistungen wie Einkaufen, Hausputz und kleinere Reparaturen.*

WiN³ bietet Mietern Service und Mitarbeitern Perspektive

Die Beschäftigungsgesellschaft BIWAG koordiniert und betreibt den Mieter-Service im Auftrag der Wohnungsunternehmen. Das gemeinsame Projekt bietet acht bisher langzeitarbeitslosen Mitarbeitern eine neue Perspektive, längerfristig auf dem ersten Arbeitsmarkt wieder Fuß zu fassen. In Niederrad werden rund 200 Einsätze im Monat geleistet, von denen die meisten kostenfrei sind. Sehr wichtig ist dabei vielen Mietern auch das freundliche Gespräch mit ihren Helfern im Alltag. Die Wohnungsunternehmen investieren insgesamt rund 50.000 Euro im Jahr in diesen Service.

Altersgerechtes Wohnen beginnt im Quartier

Wohnungsunternehmen haben angesichts des demografischen Wandels eine besondere Verantwortung gegenüber ihren Mietern. Die Aufgabe der Zukunft wird nicht nur der altersgerechte Umbau der Wohnungen sein, sondern vielmehr die Bereitstellung der notwendigen Infrastruktur in den Quartieren. Seit 2009 besteht ein gemeinsam mit dem Frankfurter Verband betriebenes Service- und Begegnungszentrum in der Adolf-Miersch-Straße, das mit seinem Beratungs- und Pflegeangebot Anlaufstelle speziell für ältere Menschen im Quartier ist. WiN³ ist dazu die ideale Ergänzung, um gerade der älter werdenden Bevölkerung in Niederrad ein langes Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen.



Foto: TR

Nur Gewinner

Oberbürgermeister Peter Feldmann zeigte sich bei seinem Stadtteilbesuch in Niederrad sichtlich beeindruckt von der Fülle an Aktivitäten im Quartier. „Die Nassauische Heimstätte leistet nicht nur einen wichtigen Beitrag für die Versorgung der Menschen mit günstigem Wohnraum. Sie trägt in besonderem Maße durch ihre energetische und soziale Quartiers-

entwicklung zur sozialen Stabilität der Stadtgesellschaft und zur Erreichung unserer ambitionierten Klimaschutzziele bei. Das Quartier kennt eigentlich nur Gewinner. Unsere Stadt braucht solche engagierten Partner in der Wohnungswirtschaft, um „gutes“ und bezahlbares Wohnen auch in Zukunft in Frankfurt zu ermöglichen.“





Ökologie leben im Quartier

413-1 *Die Einbindung der Mieter in die Erneuerung ihres Quartiers geht noch deutlich weiter. Verknüpft mit Modernisierung und Neubau ist auch die Umgestaltung der Außenanlagen. Statt nur Rasenflächen herzurichten und Ziersträucher zu pflanzen, hatte Michael Mayer-Marczona, Leiter des Freiflächenmanagements im Unternehmen, die Idee der „Essbaren Siedlung“.*



Holger Lack (l.), Leiter Regionalcenter Frankfurt und Michael Mayer-Marczona (2. v. r.), Leiter Freiflächenmanagement, präsentieren OB Peter Feldmann (r.) die „Essbare Siedlung“.

Foto: TR

304-2 **Essbare Siedlung: gemeinsam pflegen und ernten**

Das in den Stadtzentren beliebte „urban gardening“ wird damit in neuer Form in die Wohnviertel hineingetragen. Gemeinsam mit den Mietern sind in der Melibocusstraße Obst- und Nussbäume, Beerensträucher und Kräuter gepflanzt worden. Nach und nach werden dort Brombeere, Himbeere, Johannisbeere, Holunder und Heidelbeere Früchte tragen. Schnittlauch, Thymian, Borretsch, Lavendel, Melisse, Pfefferminze, Majoran und Rosmarin können vor der eigenen Haustüre gepflanzt werden.

Gemeinsam das Obst ernten, selbst gezüchtete Kräuter oder den frischen Apfelkuchen mit den Nachbarn genießen – das stärkt das Gemeinschaftsgefühl und macht schlicht und einfach Spaß. Die Nassauische Heimstätte leistet mit ihrem Freiflächenmanagement darüber hinaus einen wichtigen Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt. Blühpflanzen bieten Bienen eine wichtige Nahrungsquelle, Insektenhotels und Nisthilfen für Mauersegler und Singvögel bieten bedrohten Arten Lebensraum.

Günstiges Carsharing

Einen ökologischen Aspekt hat auch eine weitere Neuerung in der Siedlung. Die Nassauische Heimstätte stellt dem Carsharing-Anbieter „stadtmobil“ zwei Parkplätze an der Melibocusstraße zur Verfügung. Im Gegenzug erhalten die Mieter Sonderkonditionen beim Carsharing.

stadtmobil
carsharing

Dazu zählt unter anderem der Verzicht auf die übliche Aktivierungsgebühr von 30 Euro. Gezahlt wird nur für die Nutzungszeit und die gefahrenen Kilometer, Benzin und Vollkaskoversicherung sind inklusive. Die Mieter können ein Fahrzeug stunden-, tage-, oder wochenweise mieten. Bei Bedarf sind auch Kleinbusse für den Gruppenausflug oder Transporter für den Umzug zu haben. Und die Mieter der Nassauischen Heimstätte können nicht nur den stadtmobil-Service in Frankfurt nutzen, sondern auch in allen weiteren 100 Städten in Deutschland.

SCHWERPUNKTTHEMA NACHHALTIGKEIT IM BAUPROZESS UND BETRIEB

Vor dem Hintergrund der sich verschärfenden Wohnungssituation im Rhein-Main-Ballungsraum kommt dem Erhalt beziehungsweise dem Neubau bezahlbaren Wohnraums besondere Bedeutung zu. Dies unter Berücksichtigung von demografischen Aspekten, übergeordneten Klimazielen und nachhaltigen Baustandards zu realisieren, stellt eine besondere Herausforderung dar.

GdW BM2

Fertiggestellte Modernisierungen	2016	2015	2014
Vollmodernisierungen (WE)	363	451	409
Teilmodernisierungen (WE)	473	350	673



GdW BM2

Modernisierungsquote	2016	2015	2014
Vollmodernisierungen	0,61 %	0,75 %	0,68 %
Teilmodernisierungen	0,80 %	0,58 %	1,11 %



GdW BM3

Vollmodernisierungen
8.693 (WE) seit 1990
Teilmodernisierungen
20.473 (WE) seit 1990





Fertiggestellte Wohneinheiten

	2016	2015	2014
Anlagevermögen	202	17	56
Umlaufvermögen	0	56	116
Gesamt	202	73	172



Neubauquote GdW BM1

0,34 %

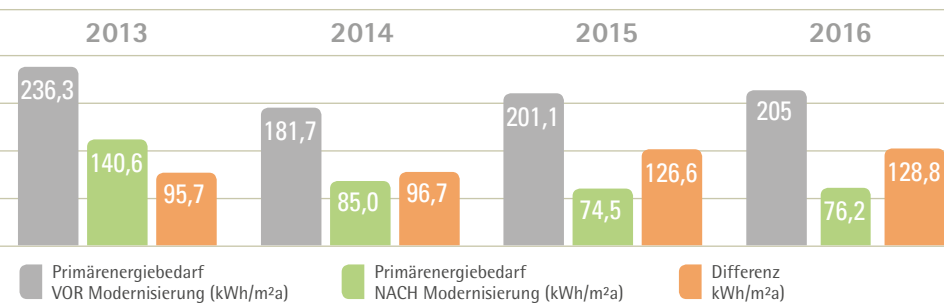


Anzahl geplanter Maßnahmen

729 (WE) Modernisierungsmaßnahmen
860 (WE) Neubauvorhaben

Verbesserung des rechnerischen Primärenergiebedarfs der im jeweiligen Jahr modernisierten Bestände

302-5
GdW BM5/6





Nachhaltigkeit im Bauprozess und Betrieb

Die baulichen Aktivitäten der Unternehmensgruppe nehmen deutlich zu: Über 4.900 Wohnungen wird die Unternehmensgruppe in den nächsten Jahren neu bauen und den Wohnungsbestand konsequent weiter energetisch modernisieren.

Die sozialverträgliche, ressourcenschonende und umweltverträgliche Schaffung und Modernisierung von Wohnraum mit hohem Wohnkomfort kosteneffizient zu gestalten, ist eine komplexe Aufgabe. Der Neubau von bezahlbarem und qualitativem Wohnraum in Ballungsgebieten ist eine Herausforderung, zumal Grundstücke nur begrenzt zur Verfügung stehen, die Bodenpreise daher steigen und sich die baulichen Anforderungen hin zu einem nahezu energieneutralen Neubau im Jahr 2021 verschärfen werden. Hinzu kommen potenziell steigende Baukosten, wachsende Anforderungen an qualifizierte Fachleute und begrenzte Kapazitäten der ausführenden Unternehmen. Das gilt auch für die Modernisierung des Wohnungsbestandes mit dem Ziel, einen klimaneutralen Bestand bis 2050 zu erreichen.



„Quartier Arte“ Wiesbaden Künstlerviertel

Foto: MS

Um sich fit für die Zukunft zu machen, sind die ganzheitliche Betrachtung und die integrierte Planung im Bauprozess und im Betrieb Schlüsselthemen für die

Unternehmensgruppe 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. Um die Nachhaltigkeitsstrategie in den Kernbereichen zu implementieren und die Bauprozesse und den Betrieb nachhaltig auszugestalten, wurde im vierten Quartal 2015 das

Die Relevanz von Nachhaltigkeit im Bauprozess und Betrieb

Die Errichtung und der Betrieb von Gebäuden verbrauchen in erheblichem Maße Ressourcen und Energie, Immobilien binden langfristig Kapital und werden über lange Zeiträume genutzt. Hinzu kommt der Aufwand für Rückbau und Recycling. Daher kann erst die Betrachtung über den gesamten Lebenszyklus „von der Wiege bis zur Bahre“ Aufschluss über den Nutzen und die Wirkung und damit die tatsächliche Qualität eines Gebäudes geben.

Dafür müssen die unterschiedlichen wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Aspekte auf ihre Effizienz und Zusammenwirkung hin analysiert, bewertet und optimiert werden. Ziel ist es, Gebäude mit hoher Qualität mit möglichst geringen Auswirkungen auf die Umwelt zu optimierten Kosten zu errichten und zu betreiben.

Die Maßstäbe der Beurteilung bzw. Bewertung müssen daher die Aspekte Rohstoffgewinnung, Produktherstellung, Errichtung, Nutzung, Instandhaltung, Modernisierung, Rückbau, Recycling und Entsorgung berücksichtigen.



Schwerpunktprojekt Nachhaltigkeit im Bauprozess und Betrieb ausgerollt. Begonnen hat das umfangreiche Projekt mit der grundlegenden Überarbeitung und Vereinheitlichung der Standardbaubeschreibungen für den Neubau und die Modernisierung zu einem übergreifenden Standard, die zum Ende 2017 abgeschlossen sein wird. Damit werden verbindliche Grundlagen für alle Projektbeteiligten geschaffen und der Standardisierungsgrad in Planung, Bau, Betrieb und Beschaffung angehoben. Ziel sind konzernweit einheitliche Qualitäten und die Sicherstellung eines wiedererkennbaren unternehmensweiten Erscheinungsbildes im Bestand und im Neubau. Dafür wurden neben der technischen und wirtschaftlichen Betrachtung alle wesentlichen ökologischen und soziokulturellen Aspekte auf ihre Relevanz hin geprüft und in ihrer Bedeutung und Auswirkung gewichtet. Darauf aufbauend wurden dann diese Aspekte auf Bauteilebene betrachtet und erste Vorschläge erarbeitet, inwiefern sie in die Standardbaubeschreibung integriert werden können beziehungsweise inwiefern weitergehende Betrachtungen notwendig erscheinen. Erkannt wurde in dem Prozess, dass aufgrund der jahrelangen Erfahrung die Lebenszykluskosten auf Bauteilebene schon weitgehend optimiert sind, auf Gebäudeebene allerdings weiter geprüft werden müssen, der Schallschutz durchgehend Berücksichtigung findet und die Barrierefreiheit umfassend definiert ist.

Fragen an Karin Hendriks, Leiterin Unternehmensbereich Modernisierung & Großinstandhaltung und Helge Bitzer, Leiter Unternehmensbereich Neubau.

Wo sehen Sie die Vorteile in der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten im Bauprozess?



Foto: WV

Karin Hendriks

Hendriks: Einerseits sind das die Optimierung und Standardisierung der Planungs- und Bauprozesse. Andererseits eine Reduzierung der Schnittstellen und des Abstimmungsbedarfs für alle involvierten Bereiche. Wir profitieren in der Modernisierung und Großinstandhaltung genauso von den Erfahrungen, die im Neubau gemacht werden, wie umgekehrt.

Welche Aufgaben leiten sich für Sie aus der bisherigen Analyse ab?

Bitzer: Die Analyse hat gezeigt, dass die Hauptthemen der weiteren Bearbeitung der Klimaschutz und die Ressourcenschonung durch Energiekonzepte und Materialwahl sind.

Weiterhin stellt der Gesundheitsschutz mit guter Innenluftqualität durch schadstoffarme Materialien einen Fokus dar. Das gehört zu den Umwelt- und Sozialaspekten in der Beschaffung. Darüber hinaus wird das Thema Rückbau- und Recyclingfähigkeit zunehmend an Bedeutung gewinnen.



Foto: WV

Helge Bitzer

Hendriks: Ein weiterer Erkenntnisgewinn war, dass für viele der Themen ein hohes internes Wissen vorhanden ist, aber auch Themen identifiziert wurden, in denen das interne Know-how gestärkt werden soll. Daher wurden Weiterbildungsmaßnahmen für eine Reihe von Mitarbeitern angestoßen, die mit einem internen Grundlagenseminar in Zusammenarbeit mit der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) im Jahr 2017 startet.

Bitzer: Um die gewonnene Expertise dann auch praktisch anzuwenden, werden wir bei den kommenden Bauprojekten jeweils eines dem DGNB- und NaWoh-Standard unterziehen. Dies wird der Weiterentwicklung unserer Anforderungen und Prozesse dienen.

Im Themenfeld energieeffizientes Bauen verfügen wir bereits über umfangreiche Erkenntnisse aus den Passivhaus-Neubauten „Riedbergwelle“ oder den Anbauten in der Adolf-Miersch-Siedlung. Auch aus der Inbetriebnahme des „EnergieHausPLUS“ auf dem Frankfurter Riedberg, das wissenschaftlich begleitet wird, gewinnen wir Erfahrungen in Betrieb und Bewirtschaftung eines technisch innovativen und anspruchsvollen Gebäudes.



Beispielhafte Bauprojekte als Wegweiser zum Klimaziel

Von der Unternehmensgruppe werden als bedeutender Bestandshalter, Investor auf der Neubauseite und als Berater für Entwickler, Städte und Kommunen täglich marktfähige und praktikable Lösungen erwartet.



An der Berliner Allee in Darmstadt wurde eine Mischung aus Neubau und Bestandsmodernisierung realisiert, die eine gelungene Quartiersergänzung darstellt.

Foto: TR

Aus Erfahrung ganzheitliche Lösungen

Um globale und nationale Klimaziele zu erreichen, ist die tatsächliche Menge der Energie- bzw. CO₂-Einsparung in der gebauten Praxis relevanter als eine Modernisierungsquote. Hier lassen sich Steigerungen durch Änderungen von Maßnahmenpriorisierungen beziehungsweise durch eine weitere Verstärkung des Einsatzes erneuerbarer Energien realisieren. Wichtige Voraussetzung ist der konsequente Einsatz von qualifizierten Energiekonzepten zu Beginn einer Maßnahmenplanung / Quartiersentwicklung.

Sanierung im Bestand auf einem guten Weg

Eine Erhöhung des Anteils von Vollmodernisierungen und die gleichzeitige Reduzierung des Anteils von Teilmodernisierungen haben positive Auswirkungen auf die Energie- und CO₂-Einsparung. Mit den Modernisierungen erreichte die Unternehmensgruppe im Durchschnitt im Jahr 2016 76 kWh/m²a

Primärenergiebedarf. Dies nähert sich dem Bundesdurchschnitt der Neubauten nach der Energieeinsparverordnung EnEV 2014 (vor dem 01.01.2016) von circa 67 kWh/m²a. 2016 konnte wegen eines ungünstigen Verhältnisses aus Voll- und Teilmodernisierungen nur ein Wert von 92 kWh/m²a erzielt werden. Mit den im Rahmen der Vollmodernisierungen durchgeführten Maßnahmen zur Verringerung der Transmissionswärmeverluste über die Gebäudehülle liegt die Unternehmensgruppe in einem guten oberen Niveau der derzeit ökonomisch sinnvollen Maßnahmen:

- 16 cm Dämmstärke an der Außenwand
- Oberste Geschossdecken- bzw. Dachdämmung
- Kellerdeckendämmung
- Dreischeibenverglasung

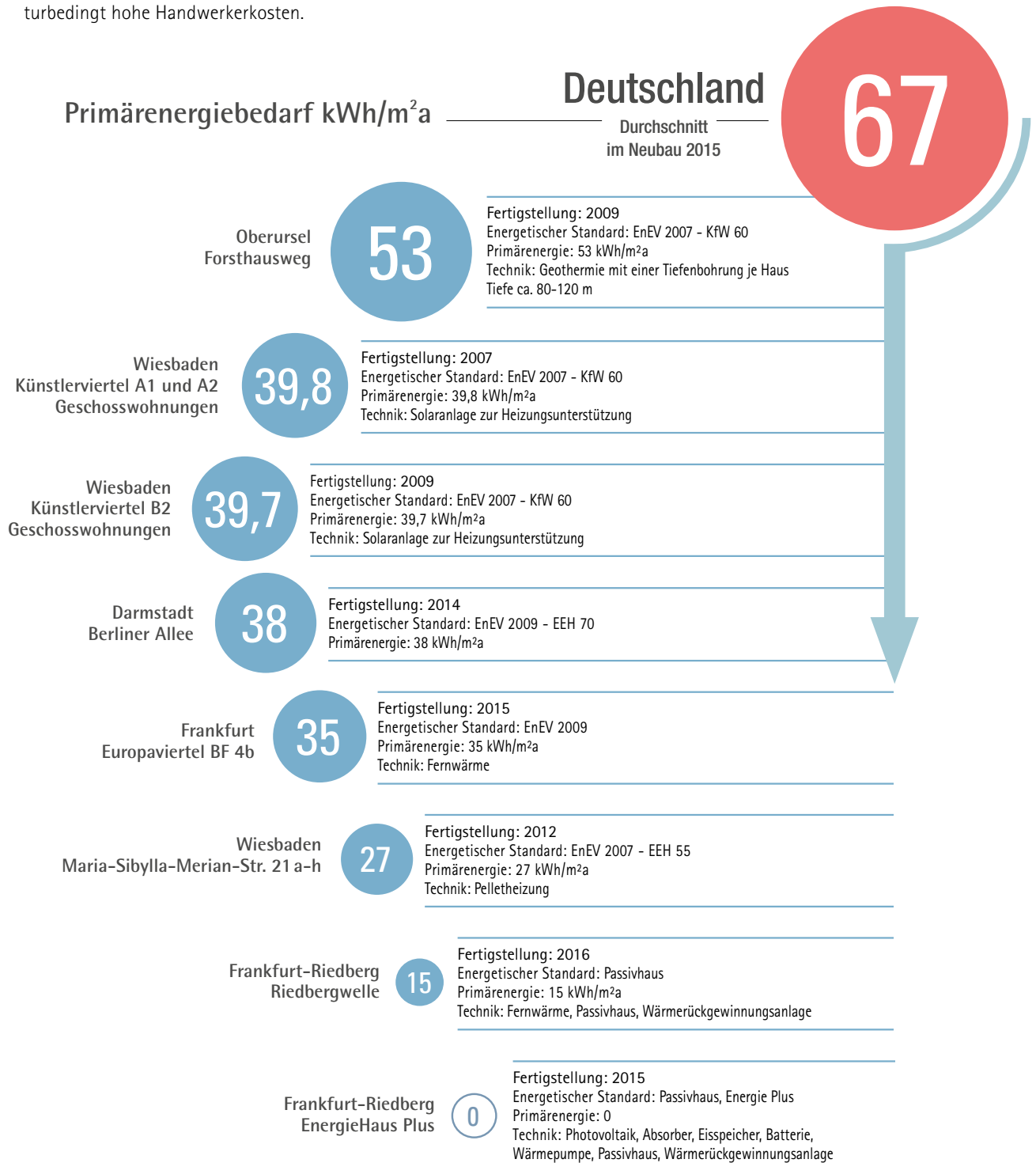
Zur Zielerreichung sind weiter konkrete Anstrengungen bei der Anlagentechnik des Gebäudes und der dezentralen Energiegewinnung auf Basis erneuerbarer Energien notwendig.



Beispielhafte Neubauprojekte der Unternehmensgruppe

Die Aufgabe, sozial verantwortbaren Wohnraum für breite und zunehmend älter werdende Schichten der Bevölkerung bereitzustellen und auch im Neubau zu realisieren, wird zunehmend zur ökonomischen Herausforderung. Hiermit verbunden sind Kostensteigerungen, steigende Grundstückspreise und konjunkturbedingt hohe Handwerkerkosten.

Grundsätzlich verdeutlichen die Beispiele im Neubau, dass die Unternehmensgruppe mit ihrer langjährigen Erfahrung als Planer und Realisierer durch innovative Lösungen schon früh gezeigt hat, wie energetische Standards in der Praxis umsetzbar sind.





Auf neuen Wegen verantwortlich handeln

Die Zusammenarbeit zur integrierten nachhaltigen Entwicklung mit dem Institut Wohnen und Umwelt (IWU) hat eine lange Tradition. Dr. Monika Meyer, Geschäftsführerin des gemeinnützigen Instituts für grundlagen- und anwendungsorientierte Forschung, im Gespräch mit Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin der Unternehmensgruppe.



Angeregter Austausch: Monika Fontaine-Kretschmer und Dr. Monika Meyer

Foto: WV

Fontaine-Kretschmer: Unsere Vorreiterposition in der energetischen Beurteilung unserer Bestände hat ihre Wurzeln in einem gemeinsamen Projekt von vor etwa zehn Jahren, in dem das sogenannte „Energy and Strategic Assessment Management“ (ESAM) entwickelt wurde. Diesem Projekt verdanken wir, dass wir heute die energetischen Kennwerte aller unserer Gebäude rechnerisch ermitteln.

Dr. Meyer: Seitdem haben wir dieses Werkzeug gemeinsam weiterentwickelt. Es kann nun auch für die Entwicklung einer langfristig angelegten Investitionsstrategie unter Berücksichtigung sozio-kultureller, ökonomischer und ökologischer Kriterien auf Unternehmensebene genutzt werden.

Fontaine-Kretschmer: Darauf zielt auch unser ganzheitlicher Ansatz in der energetischen Quartiersentwicklung und Stadtsanierung. Allerdings bedarf es noch einer erheblichen Anstrengung auch unsererseits, das Ziel der Landes- und der Bundesregierung eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050 zu erreichen.

Dr. Meyer: Um dieses Ziel zu erreichen, müssen in der Tat sehr viel stärkere Fortschritte auf verschiedenen Ebenen gleichzeitig erfolgen: erstens eine Verdopplung der energetischen Sanierungsrate,

zweitens eine Umstellung der Wärmeversorgung auf regenerative Systeme und drittens die Umsetzung des „Niedrigstenergiehausstandards“ im Neubau, der ja ab 2021 EU-weit gefordert ist. Dies ist ohne weitere politische Interventionen und ökonomische Anreize kaum denkbar.

Fontaine-Kretschmer: Wir haben in den vergangenen Jahren den Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß unserer Gebäude durch Modernisierungen deutlich gesenkt. Dies lag auch daran, dass wir den Anteil an Vollmodernisierungen erhöht haben. So machen wir die Hülle fit für die Anforderungen bis 2050, sodass weitere Energieoptimierungen dann idealerweise nur noch lebenszyklusbedingt an der Haustechnik erfolgen. Dieser langfristige Ansatz führt aber trotz erheblicher Investitionen in unsere Bestände zu einem Sinken unserer Modernisierungsrate, da wir die Investitionen konzentrieren. Um parallel die Modernisierungsrate steigern zu können, braucht es tatsächlich Unterstützung von außen.

Für uns ist dabei klargeworden, dass wir weg müssen von der gebäudebezogenen Einzelbetrachtung hin zur Optimierung ganzer Quartiere. Zur Erreichung der Klimaschutzziele muss der Quartiersbetrachtung eine herausragende Bedeutung zukommen. Eine Energie- und CO₂-Bilanzierung auf der Quartiersebene wäre dabei ein wichtiges Instrument.



Dr. Meyer: Genau dafür planen wir, das zu Beginn angesprochene ESAM-Tool weiter zum Benchmarking von Energieverbräuchen auf Quartiersebene auszubauen.



Foto: WV

Fontaine-Kretschmer: Gerne stellen wir dafür in einem ausgewählten Quartier die abgerechneten Jahreswerte des Energieverbrauchs zusammen und liefern die Informationen zu Wärmeschutz und Anlagentechnik. Ich bin schon gespannt darauf, wie sich die Verbräuche im Vergleich zu den rechnerischen Energiebilanzwerten differenzieren.

Dr. Meyer: Entscheidend für eine nachhaltige Entwicklung ist, dass die sozialen, ökonomischen und ökologischen Belange aufeinander bezogen und miteinander verbunden werden. Dies ist dann erfolgreich, wenn die öffentlichen, privaten und zivilgesellschaftlichen Akteure koordiniert zusammenwirken.

Fontaine-Kretschmer: Die nachhaltige Entwicklung ist Kern unserer Strategie und da haben wir ein wirkliches Alleinstellungsmerkmal. Durch die langjährige Erfahrung in der Projektentwicklung und Wohnungsbewirtschaftung in Verbindung mit unserer Beratung der Städte und Kommunen zur Stadtentwicklung sind wir bestens mit der Einbindung aller Beteiligten vertraut. So sind wir das erste Wohnungsunternehmen in Hessen, das seine energetischen Quartierskonzepte mit den Kommunen abstimmt.

Aber lassen Sie uns auch ein anderes Thema betrachten. Neben der Bestandsmodernisierung haben wir als zweite große Aufgabe den Neubau von bezahlbarem Wohnraum.

Dr. Meyer: Wie das IWU ermittelt hat, benötigt Hessen bis 2040 rund 517.000 neue Wohnungen, davon über 80 % in Südhessen. Als Gesellschaft stehen wir vor der Herausforderung, in den Metropol-

regionen neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen – im Spannungsfeld hoher Grundstückskosten einer innerstädtischen Entwicklung einerseits und den Nachteilen des Landverbrauchs auf der „Grünen Wiese“ andererseits. Dafür fehlt es vor allem an baureifen Grundstücken. Zudem mangelt es vielen Kommunen an finanziellen und personellen Ressourcen für die Flächenentwicklung. Hier setzt aktuell die Bauland-Offensive des Landes Hessen an, an der Sie ja maßgeblich beteiligt sind. Die Initiative unterstützt Kommunen bei der Mobilisierung von Flächen für bezahlbaren Wohnraum. Insbesondere geht es um die Aktivierung der Potenziale bisher mindergenutzter oder brachgefallener Flächen.

Fontaine-Kretschmer: Genau. Ziel ist es, den Kommunen wirtschaftlich tragfähige Nachnutzungsstrategien aufzuzeigen, sie bei der Aufstellung einer Bauleitplanung und bei der Entwicklung und Vermarktung baureifer Grundstücke zu unterstützen.



Foto: WV

Wir selbst wandeln uns zum Entwickler. Statt einzelne Baufelder zu beplanen, konzentrieren wir uns zunehmend auf die Entwicklung von ganzheitlichen Nachnutzungsstrategien vormals anderweitig genutzter Areale. Bestes Beispiel dafür ist die Entwicklung des Siemens-Areals in Frankfurt, einer vormals gewerblich genutzten Fläche, auf der die derzeit größte innerstädtische Wohnbauentwicklung der Stadt voranschreitet. Wünschenswert wäre dafür eine noch stärkere Verzahnung der energetischen Betrachtung der Quartiere mit dem Neubau beziehungsweise mit der Modernisierung, als mittel- und langfristiges Planungsinstrument für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Dr. Meyer: Ein solches Planungsinstrument wäre sicher für viele wünschenswert und wir arbeiten intensiv an diesen Ansätzen.

SCHWERPUNKTTHEMA

VERANTWORTUNGSVOLLE BESCHAFFUNG

Die Unternehmensgruppe ist sich ihrer ganzheitlichen Verantwortung über die gesamte Wertschöpfungskette der betrieblichen Tätigkeit bewusst. Die verantwortungsvolle Beschaffung mit ihrer weitreichenden Auswirkung auf die vorgelagerte Lieferkette stellt einen komplexen Handlungsstrang mit weitreichenden internen Prozessveränderungen dar.

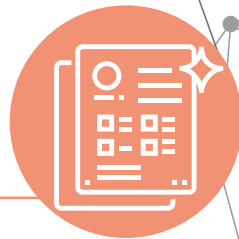
2015 – Anfang 2016

Analyse der Beschaffungspraxis in den Bereichen „Zentrale Dienste“ und „Immobilienbewirtschaftung/Produktentwicklung“



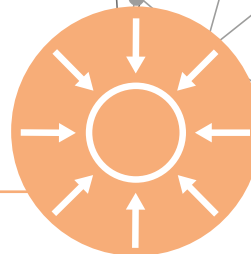
Mitte 2016

Entwicklung eines Kriterienkataloges für den ökologischen, ökonomischen und sozialverträglichen Einkauf



Oktober 2016

Einrichtung des Kompetenzzentrums „Zentraler Einkauf & Vertragsmanagement“



Ende 2016

Definition Beschaffungsleitbild
Verabschiedung Strategie und 10-Punkte-Programm





Nebenkostenquote im Bestand

GdW MB7

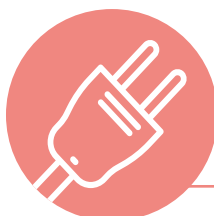
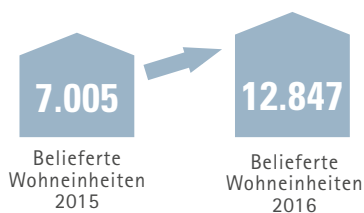
33,8 % der Nettokaltmiete



CO₂-neutralisiertes Erdgas

GdW BM7

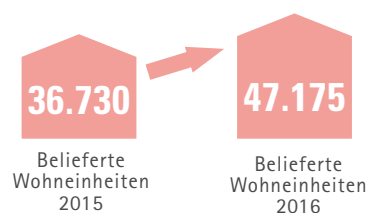
12.391 t CO₂-Ersparnis durch Neuumstellung von Lieferverträgen in 2016



Strom aus regenerativen Quellen

GdW BM7

912 t CO₂-Ersparnis durch Neuumstellung von Lieferverträgen in 2016



Büromaterial

301-2

100 % Einsatz von Recyclingpapier mit „Blauem Engel“

3.682.400 Blatt Papierverbrauch



Verantwortungsvolle Beschaffung

102-9 *Als Unternehmen haben wir uns verpflichtet, beim Einkauf neben Wirtschaftlichkeit und Qualität insbesondere darauf zu achten, dass eine ökologische Verträglichkeit und die Sozialstandards bei der Herstellung von Produkten oder der Erbringung von Leistungen berücksichtigt werden.*

103-2 Am 12. Februar 2016 unterzeichneten die Geschäftsführer der Unternehmensgruppe, Dr. Thomas Hain und Dr. Constantin Westphal, gemeinsam mit der Hessischen Umweltministerin Priska Hinz eine „Zielvereinbarung für eine nachhaltige Beschaffung“ mit dem Land Hessen. Mit der Unterschrift verpflichtet sich die Wohnungsgesellschaft, ökologische und soziale Verantwortung in ihre täglichen Beschaffungspraxis zu übernehmen.

Die Relevanz der Beschaffung

Als großes deutsches Wohnungsunternehmen bestellt und beauftragt die Unternehmensgruppe Waren und Dienstleistungen in Höhe von über 350 Millionen Euro pro Jahr. Sie wird in den nächsten Jahren rund eine Milliarde Euro in den Neubau sowie in die Modernisierung und Instandhaltung des Bestandes investieren.

Damit einher geht auch eine hohe Verantwortung, denn viele der oft globalen Lieferketten sind unübersichtlich und intransparent. Der Nutzen oder die Wirkung von Produkten sind zum Teil nur unzureichend bekannt. Dies beinhaltet die Gefahr, dass Umweltbelastungen, miserable Arbeitsbedingungen oder Korruption und Bestechung in vor- oder nachgelagerten Bereichen sich für die Unternehmensgruppe zu konkreten Geschäftsrisiken entwickeln können.

Der Bezug von Waren oder Dienstleistungen von Lieferanten, die sich nicht an Nachhaltigkeitsstandards halten, stellt daher ein Risiko für die Leistungsfähigkeit, die Reputation und das Verhältnis zu den Anspruchsgruppen der Unternehmensgruppe dar.

Erste Schritte in Richtung eines strukturierten, verantwortungsbewussten Einkaufs hatte die Unternehmensgruppe bereits in 2015 eingeleitet. Mit zwei Pilotprojekten wurde die bisherige Praxis für die Bereiche Zentrale Dienste und Immobilienbewirtschaftung/Projektentwicklung zunächst gründlich analysiert. Daraufhin erarbeiteten die Projektteams Kriterienkataloge, die ökologische, ökonomische und sozialverträgliche Aspekte in die tägliche Praxis integrieren. Um die einkaufsrelevanten Aufgaben konzernweit zu bündeln, wurde zum 1. Oktober 2016 ein zentrales Kompetenzzentrum „Einkauf & Vertragsmanagement“ eingerichtet und in Folge einheitliche Verhaltensgrundsätze für einkaufsbezogene Handlungen und den Umgang mit Lieferanten festgelegt.

Dabei wurde unter Einbezug aller an den Einkaufsprozessen beteiligten Bereiche ein Leitbild und eine Strategie für die Beschaffung entwickelt. „2016 haben wir uns sehr intensiv mit den konkreten Anforderungen einer verantwortungsvollen Beschaffung auseinandergesetzt“, erklärt der Leitende Geschäftsführer Dr. Thomas Hain. Unter dem Punkt der Wirtschaftlichkeit wurden insgesamt zehn wesentliche Punkte als Handlungsmaxime definiert, die als gleichrangige, im Einklang miteinander stehende Komponenten zu verstehen und zu behandeln sind. Die Wirtschaftlichkeit ist das zentrale Element des Einkaufsleitbildes und steht für das vorrangige Ziel einer zuverlässigen und termintreuen Beschaffung.



Auch in Dreieich steht klimaneutrales Erdgas zur Verfügung

Foto: MS



Ein erstes Ergebnis: Die Nassauische Heimstätte stellt die Energieversorgung in den Siedlungen zielstrebig auf Ökostrom und klimaneutralisiertes Erdgas um. „80% des Allgemeinstroms für unsere Immobilien sind bereits Ökostrom“, erläutert der Nachhaltigkeitsbeauftragte Felix Lüter. „In Frankfurt, Wiesbaden, Hanau, Dreieich und Langen bezieht das Unternehmen sogar klimaneutralisiertes Erdgas für fast 13.000 zentral beheizte Wohneinheiten.“

Komplexer Kriterienkatalog

308-1 Nachhaltiger Einkauf ist ein sehr komplexes Thema. Schon im Bereich Ökologie müssen etwa Klimaschutz, Ressourcenschonung und Recyclingfähigkeit berücksichtigt werden. Darüber hinaus sind Qualität, Versorgungssicherheit und natürlich die Kosten wichtige Kriterien, aber auch Regionalität, die Einhaltung von Regeln und Gesetzen und nicht zuletzt soziale Verträglichkeit. Zu letzterer gehören beispielsweise Mindestlöhne sowie Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit. Die Unternehmensgruppe hat deshalb schon im Frühjahr 2015 zwei Einkaufsprojekte gestartet – eines davon für den Bereich Backoffice. Darunter fallen unter anderem Büromaterial, Fuhrpark, technisches Gerät. Auf diese Felder zielt auch die mit der Landesregierung geschlossene Zielvereinbarung ab. Das zweite Pilotprojekt beschäftigte sich mit der Immobilienbewirtschaftung/Projektentwicklung.

Im nächsten Schritt wird eine Konzeption entwickelt, die für das gesamte Einkaufswesen definiert, was Nachhaltigkeit im Detail bedeutet, gefolgt von der Umsetzung. Die komplette Beschaffung, vom Bleistift über Fahrzeuge bis hin zu Bauleistungen wird dann nach Warengruppen aufgeteilt. Außerdem werden auch jeweils umfassende und differenzierte Kriterienkataloge für nachhaltiges Einkaufen ausgearbeitet.

Die Herausforderung dabei ist, dass das Qualitätsmanagement trotz mehr und mehr vorhandener Produktdeklarationen und -zertifikaten nicht einfacher geworden ist, da die verschiedenen Labels zum Teil für unterschiedliche Aspekte der Nachhaltigkeit stehen und eine entsprechende Abwägung erfolgen muss.

Interview mit Alexander Wagner, Leiter Kompetenzcenter Einkauf & Vertragsmanagement

Warum setzt sich die Unternehmensgruppe so intensiv mit dem Thema Beschaffung auseinander?

Wagner: Wir beschaffen ein umfangreiches Volumen an Gütern und Dienstleistungen in den Bereichen Immobilienbewirtschaftung, Bauleistung und Geschäftsbetrieb. Neben Kosteneinsparungen durch effiziente Prozesse und Bündelungen stellt der Bezug von Waren oder Dienstleistungen von Lieferanten, die sich nicht an Nachhaltigkeitsstandards halten, ein Risiko für die Leistungsfähigkeit, die Reputation und das Verhältnis zu unseren Anspruchsgruppen dar.



Foto: WW

Was haben sie bisher erreicht und was sind Ihre Ziele?

Wagner: Nach intensiver Voranalyse wurde 2016 die Neuorganisation der Beschaffung eingeleitet und ein eigenes Kompetenzzentrum eingerichtet. Im Zuge dessen werden neben ökonomischen auch ökologische und soziale Aspekte der nachhaltigen Beschaffung betrachtet. Ziel ist, für alle beschaffenden Bereiche der Unternehmensgruppe konkrete Vorgehensweisen festzulegen, wie in den kommenden Jahren Nachhaltigkeitsaspekte Berücksichtigung finden können.

414-1

Welche Herausforderungen stehen noch bevor?

Wagner: Eine besondere Herausforderung wird die Überprüfbarkeit darstellen: Während bei Produkten durch Zertifikate und Qualitätslabels bereits eine gewisse Sicherheit herrscht, ist die Bewertung von sozialen Standards – zum Beispiel auf einer Baustelle – schon deutlich schwieriger. Wir können leider nicht die Bücher einsehen und uns vergewissern, ob der Unternehmer den Mindestlohn und die Arbeitszeitvorschriften einhält. Ein Restrisiko bleibt leider immer – trotz ausgefeilter Kriterien.

414-2



HANDLUNGSFELD ÖKONOMIE

Unser gesellschaftlicher Auftrag ist es, eine sichere und sozial verantwortbare Wohnversorgung für breite Schichten der Bevölkerung bereitzustellen. Dies ist unter ökonomischen Gesichtspunkten mit zukunftsorientierter Wert- und Bestandssicherung zu vereinbaren, um den langfristigen Wirtschaftserfolg des Unternehmens zu sichern.

GdW MB1

Wohnungsbestand

59.263 vermietete eigene Wohnungen



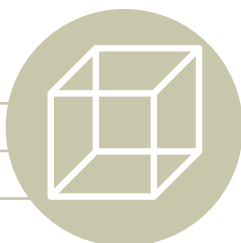
GdW MB3

Leerstandsquote

2016: 1,8 %

2015: 2,2 %

2014: 2,4 %



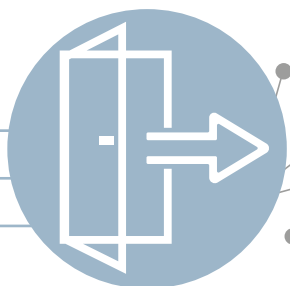
GdW MB9

Mieterfluktuation

2016: 7,1 %

2015: 7,2 %

2014: 7,1 %

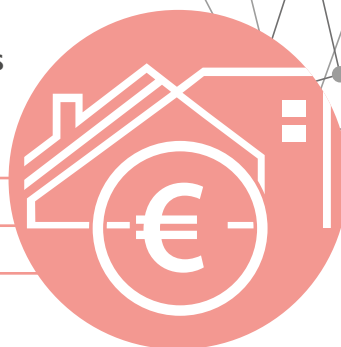


Bereinigtes Betriebsergebnis (Konzern)

2016: 165.810 T €

2015: 161.499 T €

2014: 157.817 T €





Eigenkapitalquote GdW EF6

2016: 23,9 %

2015: 23,7 %

2014: 22,2 %



Eigenkapitalrentabilität GdW EF2

2016: 6,76 %

2015: 5,00 %

2014: 7,93 %



Erlösschmälerungsquote GdW EF5

2016: 2,47 %

2015: 2,81 %

2014: 2,79 %

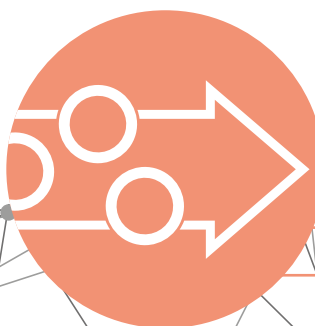
Fördermittelvergabe an Kommunen über Unternehmensbereich „Stadtentwicklung“ im Jahr 2016 GdW MB2

58 % (rund 8,3 Mio. €) der Gesamtfördersumme „Aktive Kernbereiche“

40 % (rund 5,2 Mio. €) der Gesamtfördersumme „Stadtumbau“

24 % (rund 5,0 Mio. €) der Gesamtfördersumme „Soziale Stadt“

35 % (rund 2,0 Mio. €) der Gesamtfördersumme „Städtebaulicher Denkmalschutz“





Managementansatz im Handlungsfeld Ökonomie

103-1 Die Bereitstellung von energieeffizientem, generationengerechtem und bezahlbarem
 103-2 Wohnraum ist eine der Herausforderungen unserer Zeit. Der 1922 erteilte Gründungsauftrag
 103-3 „einer sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung“ ist in Zeiten von Wohnungsknappheit in Ballungsräumen besonders aktuell.

Ökonomischer Kontext

Das Geschäftsmodell mit den operativen Bereichen Wohnungsbewirtschaftung, Projektentwicklung und Stadtentwicklung befindet sich im Schnittpunkt der großen Themen der Nachhaltigkeit. Klimawandel, Technik, Energieeffizienz, Demografie, Migration, Umweltbelastung, Rohstoffe, Urbanisierung, öffentliche Finanzen und Verschuldung bis hin zu Gesundheitsfragen sind alle akut und direkt oder indirekt relevant.

103-2 Nachhaltigkeitsaspekte werden bezüglich ihrer Aus-, Ein- und Wechselwirkung immer komplexer. Dies verlangt sowohl nach einer immer umfassenderen Risikobeurteilung als auch nach der ständigen Anpassung des Bestehenden. Notwendig ist die Formulierung neuer interner Bestimmungen aufgrund der zunehmenden Regelungsdichte und gemäß der eigenen Bedürfnisse.

Im Analyseprozess mit den Kernanspruchsgruppen wurden folgende Themen im Bereich Ökonomie und Governance als wesentlich identifiziert: die Beschaffung und die Lieferantenauswahl (siehe S. 36-39), die direkte und indirekte wirtschaftliche Leistung (siehe S. 48), das Risikomanagement und Compliance (siehe S. 17) und Subventionen (siehe S. 47).

Geschäftspolitik

103-2
GdW MB2

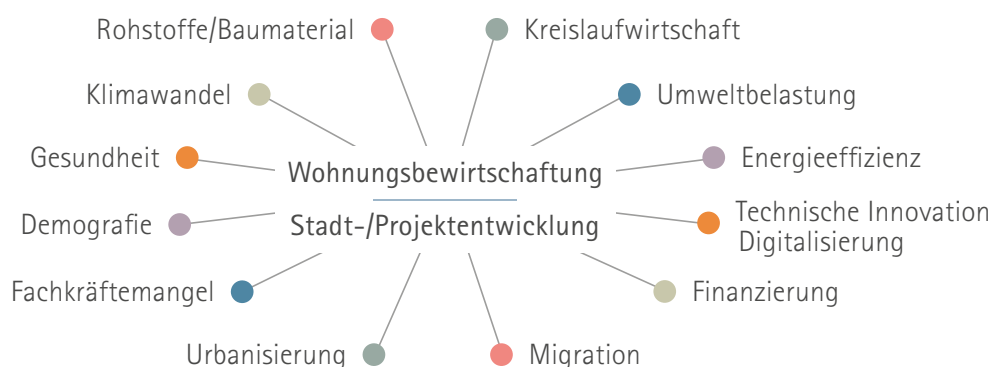
Die Unternehmensgruppe ist mit Abstand das erfolgreichste Stadtentwicklungsunternehmen und größte Wohnungsunternehmen in der Mitte Deutschlands. Ökonomische Entscheidungen orientieren sich an den Anforderungen aus zum Teil sehr heterogenen regionalen Märkten. Konzepte zur Bewältigung der Urbanisierung in Ballungsgebieten sind mit Konzepten der Marktbereinigung in Regionen mit schrumpfender Bevölkerung abzustimmen.

Die Unternehmensgruppe kombiniert im Portfoliomanagement stets betriebswirtschaftliche Aspekte mit sozialer Verantwortung und berücksichtigt Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen.

103-2

Darüber hinaus stehen wir den Kommunen als Berater und Realisierer im Rahmen städtebaulicher Planung und Maßnahmen zur Verfügung. Mit der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Unternehmensgruppe ist gewährleistet, dass die vielfältigen sozialen Aufträge als Wohnungsunternehmen erfüllt werden. Dazu zählen altersspezifische Angebote des Sozial- und Quartiersmanagements, die auch Kultur und Bildung verknüpfen. Wir unterstützen Projekte, die Obdachlosigkeit vermindern helfen und der Integration von Migranten und Asylsuchenden dienen.

Nachhaltigkeitskontext der Unternehmensgruppe





Bauland-Offensive Hessen

203-2 *Laut dem Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) fehlen in Hessen bis 2040 rund 517.000 Wohnungen, davon über 80 % in Südhessen. Es mangelt jedoch an baureifen Grundstücken und vielen Kommunen an finanziellen und personellen Ressourcen für die Flächenentwicklung. Die Bauland-Offensive Hessen GmbH soll Abhilfe schaffen.*

Die Lücke zwischen Bedarf und Angebot treibt die Mietpreise in Ballungsräumen nach oben. „Es fehlt nicht an Geld für den Wohnungsbau. Das belegt auch die Statistik. In 2016 wurden knapp 27.000 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt“, so die zuständige Wohnungsbauministerin Priska Hinz auf einer Pressekonferenz in Wiesbaden. Es fehle vor allem an baureifen Grundstücken, um mehr bezahlbare Wohnungen zu bauen. Die rasche Baulandentwicklung ist daher eine der zentralen Aufgaben, bei der das Land die Kommunen unterstützen möchte.



Foto: PM

Am 27. März 2017 wurde die Bauland-Offensive Hessen offiziell vorgestellt: (v.l.n.r.) Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin der Unternehmensgruppe; Staatsministerin Priska Hinz und Prof. Dr. Martina Klärle, Geschäftsführerin der Hessischen Landgesellschaft.

Kompetente Lösung

„Die Bauland-Offensive Hessen GmbH ist die Lösung, die das Land zusammen mit der Nassauischen Heimstätte anbietet“, so Ministerin Hinz weiter. Auch die Hessische Landgesellschaft kooperiert mit der Bauland-Offensive. „Natürlich herrscht in der Region Rhein/Main der größte Bedarf an bezahlbaren Wohnungen. Allerdings können und wollen wir als Land die anderen Regionen in Hessen nicht aus den Augen verlieren. Auch in der Mitte, im Süden, Osten und im Norden von Hessen gibt es Menschen, die nach einer Wohnung suchen, diese aber nicht finden. Die Baulandoffensive des Landes wird daher im ganzen Land aktiv werden“, betonte die Ministerin.

Mobilisierung von Wohnbauflächen

Die landeseigenen Gesellschaften sollen die Kommunen dabei vor allem bei der Mobilisierung von Flächen für bezahlbaren Wohnraum unterstützen. Zu diesem Zweck gründet das Land die Bauland-Offensive Hessen GmbH als Tochterunternehmen der Nassauischen Heimstätte. Sie wird kein eigenes Personal beschäftigen, sondern auf das Know-how und die personellen Ressourcen der Nassauischen Heimstätte und der Hessischen Landgesellschaft zurückgreifen. Die Geschäftsführung erfolgt ebenfalls durch die Nassauische Heimstätte.

Beide Landesgesellschaften verfügen über fünf Jahrzehnte Erfahrung in der Flächenentwicklung und haben dabei schon eine Vielzahl von Projekten erfolgreich umgesetzt. „Zusammen mit der Wirtschafts- und Infrastrukturbank auf der Finanzierungsseite können wir jetzt sofort loslegen und die Kommunen bei der Schaffung von Flächen für bezahlbaren Wohnraum unterstützen“, so die Ministerin.

„Große Städte haben durchaus die Manpower und die finanzielle Ausstattung, ihre Flächen aus eigener Kraft zu entwickeln“, so Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin der Unternehmensgruppe. Außerdem gebe es hier genügend Investoren, die auf eigenes wirtschaftliches Risiko in die Flächenentwicklung gingen. Auf viele der mittleren und kleinen Kommunen treffe dies aber nicht zu. Hier fehle es vor allem an Fachleuten in der Verwaltung, die die wirtschaftlichen Spielräume in der Nachnutzung von Brachflächen bewerten könnten. Außerdem sei die personelle Decke vieler Kommunen in den letzten Jahren aufgrund der finanziellen Sparmaßnahmen eher knapp bemessen, so dass auch kaum Bauland entwickelt wurde oder der Ankauf von für den Wohnungsbau geeigneter Flächen aufgrund defizitärer Haushalte nicht erfolgen konnte.



Bauland
Offensive
Hessen



Gezielte Förderung nachhaltiger Verantwortung

203-2 *Der Leitende Geschäftsführer Dr. Thomas Hain im Gespräch mit Gottfried Milde, Sprecher der Geschäftsleitung der Wirtschafts- und Infrastrukturbank des Landes Hessen (WIBank).*



Foto: WV

Dr. Hain: Die WIBank ist für uns ein wichtiger Partner, um unseren Gesellschafterauftrag zu erfüllen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Viele der Förderprogramme für den sozialen Wohnungsbau wickeln wir mit Ihnen ab. So haben wir bei der WIBank aktuell einen Darlehensbestand von rund 520 Millionen Euro, das sind 40% des Gesamtkreditportfolios. Darüber hinaus finanzieren wir unsere Modernisierungsprogramme im Umfang von 20 - 30 Millionen Euro pro Jahr über die WIBank. Wie sehen Sie unsere Zusammenarbeit?

Milde: Auch für die WIBank ist die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt ein sehr wichtiger Partner. Sowohl direkt als Kreditnehmer für die Schaffung notwendigen Wohnraums als auch mittelbar über die Förderprogramme der Stadtentwicklung, für die wir die Fördermittel verfügbar machen, die Sie dann mit den Städten und Kommunen umsetzen. Als Hessische Förderbank haben wir den staatlichen Auftrag zur Förderung der Wirtschaft, der Infrastruktur, des sozialen Wohnungswesens und des Städtebaus und damit ergänzen sich die beiden Geschäftsmodelle an vielen Punkten und verstärken so ihre Wirkung.

Dr. Hain: Als größtes Wohnungsunternehmen und Marktführer für Stadtentwicklung in Hessen haben

wir als Unternehmen der öffentlichen Hand eine besondere gesellschaftliche Verantwortung. Daher setzen wir uns seit 2014 sehr intensiv mit dem Thema Nachhaltigkeit auseinander. Wir verstehen unsere ganzheitliche Aufgabe darin, attraktive, bezahlbare Wohnkonzepte zu entwickeln und Städte und Kommunen zu lebenswerten Orten zu machen.

Milde: Als Förderbank für Hessen fühlen auch wir uns in besonderer Weise zu gesellschaftlich verantwortlichem Handeln verpflichtet. Nachhaltigkeitsthemen wie Energieeffizienz, Umwelt- und Ressourcenschutz, aber auch die soziale und ökonomische Entwicklung des Landes Hessen sind deshalb wesentliche Aspekte unserer Förderprogramme. „Hessen nachhaltig fördern“, der Titel unseres letzten Geschäftsberichtes, beschreibt kurz und knapp unser Selbstverständnis als Förderbank des Landes Hessen. Nachhaltig fördern bedeutet für uns, die Zukunft zu gestalten und mit einer bedarfsgerechten Förderpolitik wegweisende Impulse zu setzen.

Dr. Hain: Im Rahmen unserer Festlegung der wichtigsten Nachhaltigkeitsthemen 2014 hatten wir Ihr Haus in den Anspruchsgruppendialog eingebunden. Damals nannten Sie uns im Themenfeld Ökonomie die Aspekte wirtschaftliche Leistung, Fördermittel, die indirekten wirtschaftlichen Auswirkungen, das

102-44



201-2 Risikomanagement und Compliance als hochrelevant und prioritär. Seitdem haben wir unsere wirtschaftliche Stabilität gestärkt, unsere Investitionstätigkeit in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung erhöht und das Risiko- und Compliancemanagement ausgebaut. Im Themenfeld Ökologie hatten Sie die Energieeffizienz und den Klimaschutz hervorgehoben. Auch in diesen beiden Feldern haben wir unsere reale Leistung weiter gesteigert. Im Finanzmarktkontext interessiert uns natürlich, inwiefern diese und auch die im Sozialbereich erbrachten Leistungen in Ihre Beurteilung unserer Bonität eingeflossen sind. Hat sich unser Kreditrating dadurch verbessert?

Milde: Ja, in der Tat haben sich die beschriebenen Maßnahmen positiv auf Ihr Rating ausgewirkt. Wir verwenden für Wohnungsbaufinanzierungen ein speziell auf Wohnungsunternehmen ausgerichtetes und aufsichtsrechtlich anerkanntes Ratingverfahren. In das Rating fließen somit neben den typischen Bilanzdaten, Investitionen in den Neubau und vor allem auch in die Modernisierung und Instandhaltung von Bestandsobjekten ein. Somit finden auch Investitionen in die Energieeffizienzsteigerung des Gebäudebestandes eine positive Berücksichtigung. Aus all diesen Daten errechnet sich eine Ausfallwahrscheinlichkeit Ihres Unternehmen und somit ein Kundenrating.

Themen der Nachhaltigkeit gehören bislang nicht dazu, nicht zuletzt im Hinblick auf Objektivierbarkeit, Messbarkeit und Kausalität hinsichtlich der Ausfallwahrscheinlichkeit. Dass diese Themen derzeit noch nicht berücksichtigt werden, liegt auch daran, dass dazu bisher einfach noch keine verlässlichen Daten zur Kausalität vorliegen. Dies wird sich aber zukünftig mit der ab diesem Jahr geltenden europaweiten Berichtspflicht für große kapitalmarktorientierte Unternehmen zu Nachhaltigkeitsthemen ändern. Wenngleich sich derzeit noch keine direkte Kausalität nachweisen lässt, so besteht doch mindestens eine mittelbare Auswirkung auf die wirtschaftliche Leistung, wie Sie es ja eindrucksvoll gezeigt haben.

Dr. Hain: Was ist Ihrer Meinung nach an Themen im Vergleich zu 2014 noch hinzugekommen oder was hat sich geändert?

Milde: Da steht für uns die Förderung des sozialen Wohnungsbaus zur Schaffung von neuem Wohnraum für die einkommensschwächeren Teile der Bevölkerung vor allem in den Ballungsregionen an

vorderster Stelle. Ein nach wie vor wichtiger Aspekt ist für uns die Förderung des energieeffizienten Bauens und Sanierens als notwendiger Beitrag zur Erreichung der klimapolitischen Ziele.

102-44

Dr. Hain: Für den Neubau haben wir mit der Ende letzten Jahres durch die Gesellschafter beschlossene Kapitalerhöhung um 200 Millionen Euro den klaren Auftrag an das Unternehmen bekommen, den Wohnungsneubau in den nächsten Jahren deutlich auszuweiten. Dabei haben wir schwierige Rahmenbedingungen: eine limitierte Grundstücksverfügbarkeit und hohe Bodenpreise.

Geförderter Wohnungsbau mit den entsprechend begrenzten Mietpreisen führt zu einem Renditeabschlag und damit zu einem Nachteil im Wettbewerb um die verfügbaren Flächen. Steigende Bodenpreise lassen die Diskrepanz zwischen gefördertem Zins und der festgesetzten Miete im sozialen Wohnungsbau weiter wachsen. In dem Zusammenhang stellt sich die Frage noch dringender, wie attraktiv zinsgeförderte Programme in einem Klima der Niedrigzinsen sind. Und dies gilt insbesondere auch für die Finanzierung der Bestandsmodernisierung, die wir neben dem verstärkten Neubau ebenfalls weiter vorantreiben müssen.

Milde: Die Hessischen Förderprogramme für den sozialen Wohnungsbau wurden den gegenwärtigen Marktbedingungen noch einmal angepasst. So wurden die Zinsen um ein Drittel gesenkt, eine Zuschusskomponente in die Programme eingeführt und ein Programm für mittlere Einkommen aufgelegt. Besonderes Augenmerk legen wir auf die Einführung neuer Förderprodukte, die wir nach intensiven Gesprächen mit unseren Kunden und Partnern entwickeln. Ein zentraler Aspekt unseres Geschäfts ist dabei die langfristige Wirkung der Förderung, dazu gehört auch, dass wir im Wohnungsbau- und Infrastrukturgeschäft langfristige Finanzierungen anbieten.

Dr. Hain: Wir werden dieses Jahr unseren Stakeholderdialog im Rahmen der Aktualisierung unserer Nachhaltigkeitsstrategie fortsetzen und hoffen, dass Sie wieder Ihre Sicht als Finanzierer einbringen werden.

Milde: Für diesen wertvollen Austausch stehen wir gern zur Verfügung und freuen uns auf die Diskussion.



Ökonomische Kennzahlen

Unternehmenserfolg definiert sich unter nachhaltiger Betrachtung in einem veränderten, ganzheitlicheren Kontext. Die wirtschaftlichen Kennzahlen weisen dabei die finanziellen Leitplanken für verantwortungsbewusstes Handeln aus und spiegeln in Teilen gleichzeitig den bereits erzielten operativen Erfolg einer veränderten Vorgehensweise.

Finanzkennzahlen

Die Informationen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind an die Kennzahlen der Finanzberichterstattung angelehnt und folgen den Empfehlungen des GdW zur Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Wohnungswirtschaft. 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 2016 bei 1,6% und damit leicht höher als 2015 (1,2%).

GdW EF2 Eigenkapitalrentabilität, gebildet aus dem Verhältnis des Jahresergebnisses zum bilanziellen Eigenkapital, lag im Berichtszeitraum bei 6,76% (2015 bei 5,0%).

GdW EF3 Das EBITA-Fremdkapitalverhältnis, das die Ertragsstärke relativ zum langfristig eingesetzten Fremdkapital darstellt, liegt bei 7,9% (2015: 8,0%).

GdW EF4 Der durchschnittliche Umsatzerlös aus der Vermietung von Wohnungen lag im Dezember 2016 bei 5,44 €/m². Im Vergleich zu 2015 (5,30 €/m²) ist dies eine Steigerung um 2,6%.

GdW EF5 Die Erlösschmälerungsquote lag mit 2,47% (2015: 2,81%) um 12,3% niedriger als im Vorjahr. Die Eigenkapitalquote lag zum Stichtag bei 23,9% und damit leicht über dem Vorjahresniveau (23,7%).
GdW EF6
GdW EF7 Die Verschuldungsintensität, also das Verhältnis des Buchwerts des langfristigen Fremdkapitals im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche, liegt bei 350,8 €/m² und ist gegenüber 2015 stabil geblieben (350,4 €/m²).

Hingegen ist aufgrund eines im Verhältnis zum Vorjahr um 10,4% niedrigeren Cashflows (nach DVFA) die Dynamische Verschuldung von 14,2 Jahre auf 16,7 Jahre gestiegen. Die Tilgungskraft, die das Verhältnis des Cashflows zur planmäßigen Tilgung darstellt, ist von 179,6% in 2015 auf 151,4% im Berichtszeitraum gesunken. Die Zinsdeckung entspricht

den Zinsen für das langfristige Fremdkapital im Verhältnis zur Jahressollmiete abzüglich der Erlösschmälerungen und liegt bei 14,4% (2015: 17,4%). Damit hat sie um 17,2% abgenommen. Der Wert für die Kapitaldienstdeckung hat mit 41,3% im Vergleich zu 2015 (43,1%) um 4,2% abgenommen. 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, blieb konstant bei 6,8.

GdW EF11

Bestand

Zum Stichtag 31.12.2016 befanden sich 59.263 Wohnungen in 4.141 Wohnblöcken im Bestand. Davon standen zum Stichtag 1.053 Wohnungen leer. Dies entspricht einem Leerstand von 1,8% (2015: 2,2%). Die Anzahl der Wohnungen in den jeweiligen Mietenklassen ist auf Seite 7 dargestellt. Die Betriebskostenquote für die Mieter, sprich der Anteil der monatlich geforderten Betriebskosten im Verhältnis zur vertraglich vereinbarten Monatsnettokalmmiete zuzüglich der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen, blieb im Durchschnitt mit 33,8% in etwa konstant (2015: 33,9%). Im Berichtszeitraum wurden 4.206 Mietverträge gekündigt (2015: 4.341), was einer Mieterfluktuation von 7,1% entspricht (2015: 7,2%). Die Mieterfluktuation innerhalb des eigenen Bestandes wird nicht separat erhoben.

GdW MB1

GdW MB3

GdW MB7

GdW MB9

Die Mieterzufriedenheit wird regelmäßig per Umfrage ermittelt. Die Ergebnisse der letzten Befragung sind im Bericht 2015 beschrieben, da im Berichtszeitraum keine neue Erhebung stattfand. Die Altersstruktur des Wohnungsbestands mit einer Gesamtwohnfläche von 3.699.965 m² ist eine Gegebenheit, der besondere Berücksichtigung gilt. In der

GdW MB



Abbildung auf der Seite 7 ist der Wohnungsbestand nach Baualtersklassen dargestellt. Mit 70,1 % ist die große Mehrzahl der Wohnungen im Bestand aus den Jahren 1950 bis 1969. 6,5 % wurden vor 1950 und 13,6 % zwischen 1970 und 1979 errichtet. Das bedeutet, dass etwa 10 % nach Einführung der 1. Wärmeschutzverordnung (1977) gebaut wurden und nur etwa 2 % nach dem Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2002 und besser. Seit 1990 wurden 29.166 Wohnungen modernisiert, davon 8.693 als Vollmodernisierung und 20.473 als Teilmodernisierung. Dies entspricht einem Anteil von rund 52,50 % am Bestand, der älter als 1990 ist.

GdW BM3

Im Jahr 2016 wurden 109,51 Millionen Euro für die Bestandsertüchtigung aufgewendet. Davon sind 75,52 Millionen Euro auf die Instandhaltung und 33,99 Millionen Euro auf Modernisierungsmaßnahmen entfallen. Dafür wurden 363 Wohnungen vollmodernisiert und 473 Wohnungen teilmodernisiert (2015 wurden 451 WE vollmodernisiert und 350 WE teilmodernisiert). Dies entspricht einer Modernisierungsrate, sprich dem Anteil der modernisierten Wohnungen im Berichtsjahr im Verhältnis zum Gesamtbestand der vermieteten Wohnungen, von 1,41 %/a (1,33 %/a im Jahr 2015). Die Modernisierungsintensität, das heißt die Ausgaben für Maßnahmen der Modernisierung im eigenen Bestand im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche des eigenen Bestandes, wurden im Jahr 2016 mit 9,2 €/m² auf hohem Niveau (9,3 €/m² in 2015) gehalten.

GdW BM2

Neubau

Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 202 Wohnungen im Neubau fertiggestellt. Davon wurden alle für das Anlagevermögen gebaut und in den Bestand übernommen. Dies entspricht bei einem Bestand von 59.263 Wohnungen einer Neubauquote von 0,34 %.

GdW BM1
GdW MB1

203-2 Beratungsleistungen

Die Investitionen aus Städtebauförderprogrammen, die durch die Managementtätigkeit der NH Projekt-Stadt in den Kommunen von 2004 bis 2015 verausgabt wurden, betrugen rund 650 Millionen Euro. Wenn man diese Investitionssumme mit dem Faktor 7 multipliziert, um die damit ausgelösten Gesamtinvestitionen zu bemessen, so sind in den 11 Jahren

über 4,55 Milliarden Euro allein durch die von der Stadtentwicklung betreuten Projekte in Hessen und Thüringen umgesetzt worden. Dies ist 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.

Finanzielle Unterstützung (Subventionen)

201-4

Im Zuge der Investitionen in Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen im Anlagevermögen kamen 2016 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)

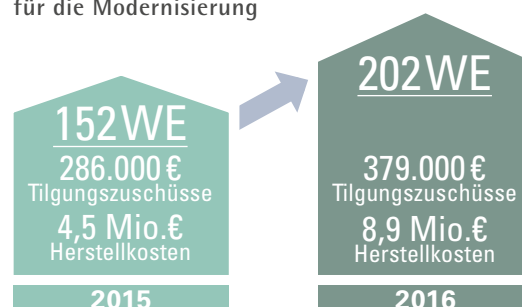
Regionale Energieversorger „Innovations- und Klimaschutzfonds“ (Baukostenzuschüsse)

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

KommunalDarlehen oder Kommunalzuschüsse

Nutzung von Fördermitteln für die Modernisierung

203-2





Wirtschaftliche Auswirkungen und Aufstockung des Eigenkapitals

In Zeiten schnellen wirtschaftlichen Wandels stellt unser Gesellschafterauftrag eine besondere Herausforderung dar. Die langfristige Orientierung am Mehrwert für die bestehenden Anspruchsgruppen ist mit aktuellen städtebaulichen, klimapolitischen und demografischen Aspekten abzustimmen.

201-1 Direkte wirtschaftliche Leistungen

87,9% der Gesamt-Umsatzerlöse (394 Millionen €) stammen aus der Bewirtschaftung des Immobilienbestandes (356 Millionen €), 7,3% aus dem Verkauf von Grundstücken (30 Millionen €), 1,5% aus Betreuungstätigkeiten (6,2 Millionen €) sowie 0,7% (2,9 Millionen €) aus anderen Lieferungen und Leistungen. Die Erträge von insgesamt 4,7 Millionen € ergeben sich aus 43% sonstigen betrieblichen Erträgen (2,0 Millionen €), 37,3% aus Erträgen aus Wertpapieren, Finanzanlagevermögen und sonstiger Zinsen (1,7 Millionen €) sowie 19,6% Erträge aus Beteiligungen (0,9 Millionen €).

Darüber hinaus wurden Eigenleistungen in Höhe von 7,4 Millionen € aktiviert und der Bestand an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen um 58,3 Millionen € erhöht. Demgegenüber entfielen 42,9% der Aufwendungen aus bezogenen Lieferungen und Leistungen für die Bewirtschaftung des Immobilienbestandes (184,3 Millionen €), 16,9% für Verkaufsgrundstücke (72,7 Millionen €), 0,4% für andere Lieferungen und Leistungen (1,6 Millionen €) sowie 11,9% für Löhne und Lohnnebenkosten (51,3 Millionen €). Der verbleibende Anteil von 27,9% verteilt sich wie folgt: 14,3% für Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen (61,3 Millionen €), 5,0% sonstige betriebliche Aufwendungen (21,6 Millionen €) und 8,1% (35,0 Millionen €) für Zinsen und ähnliche Aufwendungen sowie 0,4% für Steuern vom Einkommen und Ertrag (1,8 Millionen €). 12,4% des Bilanzgewinns wird an die Anteilseigner ausgeschüttet (4,39 Millionen €). Der restliche Gewinn wurde in Wohnimmobilien des Bestandes reinvestiert.

203-2 Indirekte wirtschaftliche Leistungen

Durch eine marktgerechte und sozial ausgewogene Mietenpolitik trägt die Unternehmensgruppe zum

sozialen Frieden bei, der eine Grundlage für wirtschaftliche Prosperität bildet. Der Anteil der Nassausischen Heimstätte in der lokalen und regionalen Wertschöpfungskette für Handel, Handwerk und Dienstleister ist erheblich. Darüber hinaus werden durch Beratungsleistungen mit aktuell 167 Projekten an 118 Standorten Städte und Kommunen in der Region in ihrer Stadtentwicklung unterstützt. Dies hat oft eine sehr hohe wirtschaftliche Bedeutung.

200 Millionen Euro mehr Eigenkapital

Über die allgemeine Förderung des sozialen Wohnungsbaus stellt das Land Hessen bis 2019 1,2 Milliarden Euro zur Verfügung. Die Unternehmensgruppe wird als wichtigster Bauträger in Hessen mit einer Aufstockung des Eigenkapitals durch das Land Hessen um 200 Millionen Euro weiter gestärkt.

„Das zusätzliche Kapital ist auch ein klares Bekenntnis zur Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt als wichtiges Instrument des Landes zur Stabilisierung der Wohnungsmärkte in den Ballungsräumen. Diese Landesbeteiligung steht nicht zur Disposition. Im Gegenteil: Wir verstärken unser Engagement.“

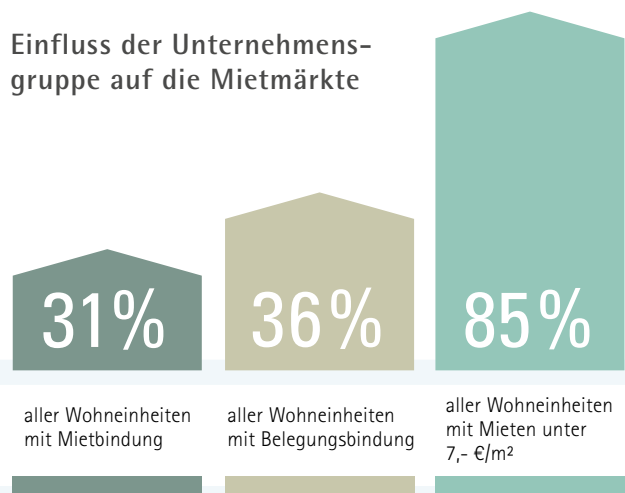
 Staatsministerin Priska Hinz

Damit ist der Auftrag an die Unternehmensgruppe verbunden, den Wohnungsneubau in Hessen deutlich auszuweiten. Über die reine Bautätigkeit hinaus stehen der Bereich der Stadtentwicklung sowie der 2016 neu geschaffene Bereich Akquisition und Vertrieb im Fokus, um mit den Kommunen die stadt- und flächenplanerischen Grundlagen zeitnah und kompetent zu realisieren.

Höheres Eigenkapital führt auch dazu, dass die Durchschnittsmieten weiterhin auf niedrigem Niveau gehalten werden können.



Einfluss der Unternehmensgruppe auf die Mietmärkte



Die durchschnittliche Kaltmiete von 5,52 €/m² liegt bundesweit fast 30 %, in Hessen rund 40 % und in Frankfurt sogar 57 % unter dem Marktdurchschnitt.



Foto: OH

„Unsere Mieter sind ärmer, älter und bunter als der bundesdeutsche Durchschnitt. Dem tragen wir mit einer verantwortungsvollen Mietenpolitik Rechnung.“

Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer

Die Unternehmensgruppe ist und bleibt damit ein wichtiger Teil der Landesanstrengungen zur Stabilisierung der Wohnungsmärkte in den Ballungsräumen.

Mit Aufstockung des Eigenkapitals stehen insgesamt 1,01 Milliarden Euro für den Wohnungsbau zur Verfügung. Damit können in den nächsten fünf Jahren insgesamt 4.900 Wohnungen vor allem in der Rhein-Main-Region gebaut werden. 3.800 werden Mietwohnungen sein, davon ein nicht unerheblicher Teil gefördert.

Mit der Eigenkapitalerhöhung werden bis zum Jahr 2021 rund 1,5 Mrd. Euro in den Bestand investiert.

826 Mio. € in Neubau Anlagevermögen

185 Mio. € in Neubau Umlaufvermögen

532 Mio. € in Modernisierung / Instandhaltung, die auf einem hohen Niveau von rund 106 Mio. € pro Jahr bleiben.

Alle Pläne basieren auf der Annahme, dass es gelingt, entsprechende Grundstücke und Immobilienprojekte zu akquirieren.

Baulandentwicklung

203-2

Die aktuelle Situation stellt sich so dar, dass wenig verfügbare Flächen für bezahlbaren Wohnraum bereitstehen. Darüber hinaus sind kaum vorbereitete Baulandentwicklungen auf dem Weg oder kommunales Eigentum an bebaubaren Flächen vorhanden. Gleichzeitig geht der Regionalverband Frankfurt/Rhein-Main in einer Prognose davon aus, dass bis zum Jahr 2030 weitere 180.000 Wohnungen zusätzlich in der Region benötigt werden. Vielfach entstehen aber Hemmnisse durch das Zögern politischer Entscheidungsträger. Diese berücksichtigen mangelnde Personalressourcen, fehlende Erfahrung in der Verwaltung, fehlende Kenntnis über geeignete Verfahren und Probleme bei der kommunalen Haushaltsplanung.

Hier kommt der NH ProjektStadt eine wichtige beratende Rolle zu. Ziel ist es, die Kommunen bei der wirtschaftlichen Baulandentwicklung zu unterstützen, um die im Einzelfall geeigneten Instrumente zu identifizieren. Als Entwicklungsträger für Kommunen kann die NH ProjektStadt zur Entwicklung von Bauland aktiv beitragen, das zur Schaffung von preisgünstigen Mietwohnraum benötigt wird. Dies gilt gleichermaßen für Projekte für das eigene Anlagevermögen. Die NH ProjektStadt steht in der Planung und Realisierung auch für die Entwicklung einer bedarfsgerechten Infrastruktur mit dem Ziel, diese über die Verkaufserlöse der Flächen zu refinanzieren.

Erste Maßnahmen 2016

In der Personalplanung sind bereits erste Schritte unternommen worden, um dieses größere Bauvolumen abzuwickeln. 2016 sind bereits zusätzliche Mitarbeiter eingestellt worden, weitere werden folgen. Am Ende wird das Personal um 50 bis 60 Mitarbeiter aufgestockt sein. Damit verbunden ist die intensive Suche nach weiteren Büroflächen in der Frankfurter Innenstadt.

2016 wurden bereits erste Investitionen getätigt:

- ca. 70 Wohneinheiten in Rosbach
- ca. 160 Wohneinheiten in Wiesbaden
- ca. 400 Wohneinheiten in Offenbach
- ca. 230 Wohneinheiten in Frankfurt

In Summe sind das circa 860 Wohneinheiten in der Neubauplanung für das Anlagevermögen.



Ökonomische Kennzahlen im Überblick

417-1
GdW MB4

Durchschnittsmiete im Bestand



5,52 €/m²

▲ 2015: 5,42
○ 2014: 5,27

Es bestehen ortsbedingt starke Schwankungen

Jahresüberschuss Konzern



35,0 Mio. €

▼ 2015: 24,34
○ 2014: 36,05

Im gesamten Berichtszeitraum 2016

201-1

Eigenkapital



517,57 Mio. €

▲ 2015: 486,97
○ 2014: 454,94

Zum Stichtag 31.12.2016

Einkaufsvolumen



351,6 Mio. €

▲ 2015: 308,3
○ 2014: 267,7

Neubau, Bestandspflege, Dienstleistungen und Betriebsmittel

201-1

204-1

Instandhaltungsaufwand



75,52 Mio. €

▲ 2015: 78,23
○ 2014: 61,41

Gesamtinvestition zur Instandhaltung

Instandhaltungsintensität



20,4 €/m²

▲ 2015: 20,9
○ 2014: 16,3

Investitionen für Instandhaltung pro m²

GdW BM4

204-1

Modernisierungskosten

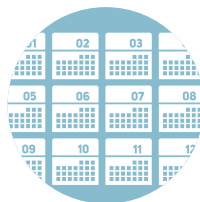


33,99 Mio. €

▼ 2015: 34,91
○ 2014: 39,28

Gesamtkosten zur Modernisierung des Bestandes

Mietvertragsdauer Ø



Süd Nord
15,1 12,5

▶ 2015: 15,0 ▲ 2015: 12,3
○ 2014: 15,0 ○ 2014: 12,2

Durchschnittliche Mietvertragsdauer nach Regionen

GdW MB8

Wert im Vergleich zum Vorjahr: ○ kein Vergleichswert vorhanden ▲ Wert steigend ▶ Wert gleichbleibend ▼ Wert sinkend ● Ziel erreicht



GdW MB1

Vermietete eigene Wohnungen

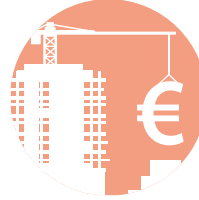


58.210

▼ 2015: 58.585
○ 2014: 60.450

Im gesamten Berichtszeitraum
vermietete eigene Wohnungen

Neubauinvestitionen in öffentlich geförderte WE



37,57 Mio. €

▼ 2015: 5,75
○ 2014: 9,39

Investitionssumme für
136 öffentlich geförderte
Wohneinheiten

203-1

Anzahl der WE mit Mietbindung



18.448

▼ 2015: 19.051
○ 2014: 19.136

Im Portfolio der
Unternehmensgruppe

Anteil der WE mit Mietbindung



31,13%

▲ 2015: 31,79%
○ 2014: 31,66%

Im Portfolio der
Unternehmensgruppe

Anzahl der WE mit Belegungsbindung



21.626

▼ 2015: 26.031
○ 2014: 27.212

Im Portfolio der
Unternehmensgruppe

Anteil der WE mit Belegungsbindung



36,5%

▼ 2015: 43,4%
○ 2014: 45,0%

Im Portfolio der
Unternehmensgruppe

Wohnungskündigungen

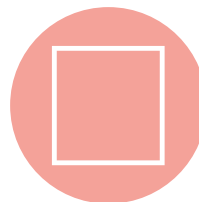


4.206

○ 2015: 4.341
○ 2014: nicht verfügbar

Im gesamten
Berichtszeitraum 2016

Leerstand



1.053 WE

▼ 2015: 1.342
○ 2014: 1.442

Nicht vermietete Wohnungen
im Berichtszeitraum

GdW MB3



HANDLUNGSFELD SOZIALES

Die Unternehmensgruppe gliedert ihr soziales Handlungsfeld in die Bereiche Mieter, Kunden der Projekt- und Stadtentwicklung und Mitarbeiter. Wichtige Kennzahlen hier im Überblick.

MIETER

Mieter

150.000 Menschen

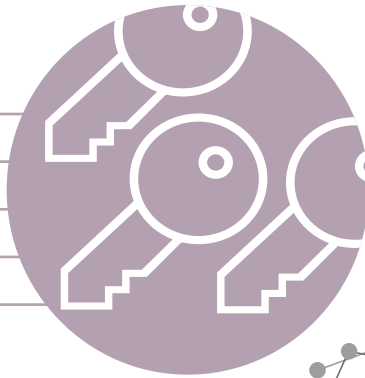
>100 Nationen

GdW MB1

59.263 Wohnungen

118 Städte & Gemeinden

29 % Familienhaushalte



Durchschnittsalter

53 Jahre

27 % älter als 65



Günstiger Wohnraum

1.620 € Haushaltseinkommen (Ø netto)

GdW MB4

5,52 €/m² Durchschnittsmiete

ca. 40% unter dem hessischen Durchschnitt



Lokale Kooperationspartner im Sozialmanagement

GdW QM4

> 100



KUNDEN

Projekte der Stadt- und Projektentwicklung

GdW MB2

92 Projekte „Städtebauliche Sanierung“
11 Projekte „Soziale Stadt“
24 Projekte „Stadtumbau“
14 Projekte „Aktive Kernbereiche“
13 Projekte „Energetische Stadtsanierung“
13 Projekte „Sonst. städtebauliche Leistungen“

MITARBEITER

Anzahl

GdW PE1



713 gesamt
348 weiblich = 48,8 %
365 männlich = 51,2 %

ohne Auszubildende

Altersstruktur

GdW PE2



< 20 Jahre	0
20-29 Jahre	72
30-39 Jahre	112
40-49 Jahre	207
50-59 Jahre	286
60-65 Jahre	35
> 65 Jahre	1

ohne Auszubildende

Unternehmenszugehörigkeit:
durchschnittlich 15,61 Jahre

GdW PE6





Managementansatz im Handlungsfeld Soziales

103-1
103-2
103-3

Nachfolgend werden die Managementansätze zu den als wesentlich definierten Themen im Handlungsfeld „Soziales“ betrachtet. Im Bericht findet eine Gliederung in die Bereiche Mieter, Mitarbeiter und Kunden der Projekt- und Stadtentwicklung statt.



Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt ist ein verlässlicher und attraktiver Arbeitgeber, der als zertifiziert familienfreundliches Unternehmen seinen Mitarbeitern Sicherheit bietet und ihre persönliche wie fachliche Entwicklung fördert. Dabei ist der Umgang offen, partnerschaftlich und verlässlich. Die Meinung anderer wird respektiert.

Vertreten werden die Arbeitnehmer durch die Betriebsräte in Nord und Süd sowie den Gesamtbetriebsrat. Die Arbeitnehmerrechte werden durch die Arbeitsverträge auf Basis eines hauseigenen Tarifvertrages und eines umfassenden Regelwerks von Betriebsvereinbarungen geregelt. Die Beteiligung am Nachhaltigkeitsmanagement des Unternehmens wird aktiv gefördert.

Im Handlungsfeld Soziales wurden folgende Themenfelder als die für die Unternehmensgruppe wesentlichen identifiziert: Aus- und Weiterbildung (siehe S. 62), Korruptionsbekämpfung (siehe Compliance S. 15), Beschäftigung und Mitarbeiterbindung (siehe S. 60), internes und externes Beschwerdeverfahren (siehe S. 15), Arbeits- und Gesundheitsschutz (siehe S. 61/62 und 65), Vielfalt und Chancengleichheit (siehe S. 60/61) und Lohngleichheit (siehe S. 62/63).

Für das Unternehmen und die Mitarbeiter ist es wichtig, dass im Unternehmen eine Unternehmenskultur der Vereinbarkeit von Beruf und Familie gelebt wird (siehe S. 68/69) und dass das Unternehmen sich als moderner Arbeitgeber weiterentwickelt (siehe S. 70/71). Gleichsam wichtig sind die Sicherstellung der Gleichbehandlung und Chancengleichheit der Mitarbeiter sowie die Verhinderung der Diskriminierung Einzelner. Dies gilt gleichermaßen für den Um-

gang mit Mietern und Kunden. Vor dem Hintergrund gesetzlicher Vorgaben und der gesellschaftlichen Erwartung ist das Unternehmen als respektvoller und partnerschaftlicher Arbeitgeber verpflichtet, Mitarbeiter und Bewerber gleich zu behandeln und Chancengleichheit zu wahren. Im Spiegelbild der Gesellschaft und der Kunden ist es darüber hinaus ein Ziel, die Vielfalt unter den Mitarbeitern und Führungskräften zu erhöhen.

Als Wohnungsunternehmen ebenso wie als Stadt- und Projektentwickler ist sich die Unternehmensgruppe der Verantwortung für die Sicherheit und die Gesundheit der Mitarbeiter und der beauftragten Dritten bewusst. Es ist daher die Aufgabe sicherzustellen, dass die Themen Sicherheit und Gesundheit in Kultur und Abläufe des Unternehmens fest integriert sind.

Die Mitarbeiter werden zum Thema Sicherheit und Wohlbefinden am Arbeitsplatz durch regelmäßige Informationen in einem Mitarbeiterjournal und durch gezielte Aktionen wie den im Jahr 2015 erstmalig durchgeführten Gesundheitstag informiert. Neben dem Angebot gesundheitsbezogener Schulungen zur aktiven Stärkung der Gesundheit werden auch die Sicherheit und das Wohlbefinden am Arbeitsplatz kontinuierlich verbessert. Nicht zuletzt wird unter dem Aspekt des demografischen Wandels eine Verbesserung der Arbeitsfähigkeit angestrebt. Dazu wurden bereits im November 2010 Leitlinien zur betrieblichen Gesundheitsförderung verabschiedet und im Oktober 2011 eine Gesamtbetriebsvereinbarung zum Betrieblichen Gesundheitsmanagement geschlossen.

Lieferanten und Dienstleister sowie Generalunternehmer beziehungsweise Generalübernehmer in der Projektentwicklung werden unter anderem vertraglich dazu verpflichtet, die Einhaltung von Sozialstandards und Arbeitnehmerrechten zu gewährleisten.





Online-Services mit Mehrwert für Mieter

Auf der neuen Internetseite der Immobilienbewirtschaftung werden Wohnungssuchende schnell fündig. Nutzerfreundlichkeit stand bei dem neuen Webauftritt im Mittelpunkt. Auf dem YouTube-Kanal wird die Stärke von Videos bei komplexeren Themen und für jüngere Zielgruppen genutzt.

In beliebten Ballungsräumen wie dem Rhein-Main-Gebiet ist die Wohnungssuche zu einer großen Herausforderung geworden. Unter der Adresse

www.wohnen-in-der-mitte.de

der Unternehmensgruppe erhalten Mieter und Mietinteressenten alle Informationen, um übersichtlich, bequem und unkompliziert ein neues Zuhause zu finden.



Foto: NH

„Der ganz auf die Mieter zugeschnittene Internetauftritt ermöglicht uns eine flexiblere Ansprache und die Aufbereitung von Themen, die den Rahmen der Konzernseite gesprengt hätten.“

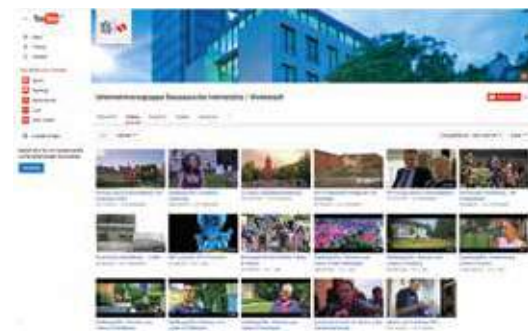
 Angela Reisert-Bersch (Leiterin Kompetenzzentrum Sozialmanagement und Marketing)

Bestehende Mieter erreichen mit wenigen Klicks die zuständigen Ansprechpartner in den Regional- und Servicecentern. Von den Beratungsangeboten für Senioren und Mietschuldner über die Dienstleistungen der Konzerntochter MET bis zum kostenlosen Reparaturservice für die Mieter sind alle Serviceangebote in einer Rubrik zusammengefasst.

Ein wichtiger Aspekt ist die Vermarktung der freien Wohnungen in ihrem Quartierszusammenhang. Für mehrere Standorte wurden dazu im vergangenen Jahr Videoporträts gedreht, in denen die Mieter selbst erzählen, was das Leben in ihrer Siedlung ausmacht. Es spricht für die Zufriedenheit der Mieter, dass sich dafür eine ganze Reihe von Bewohnern zur Verfügung gestellt haben.

YouTube-Kanal bündelt Unternehmensvideos

Elf Videos hat die Unternehmensgruppe bislang produziert. Darunter sind Siedlungsporträts, eine Anleitung zum kostenlosen Reparaturservice und eine Videoreportage vom Bürgerfest in Heidelberg, bei dem die Konversionsprojekte der NH ProjektStadt vorgestellt wurden. „Die Präsentation von ausgewählten Unternehmensinformationen in Form von Videoclips wird künftig zunehmen“, prognostiziert Jens Duffner, Leiter der Unternehmenskommunikation. Denn die Stärken der Videos liegen in der emotionalen Ansprache, dem Gefühl der Authentizität und in der Effizienz der Informationsübermittlung.



 www.youtube.com Suchbegriff: naheimst



Zufriedene Mieter dank übergreifendem Teamwork

413-1 *In Offenbach wurden in den Straßen „Schöne Aussicht“ und „Großer Biergrund“ 65 Wohnungen vollmodernisiert. Die Unternehmensgruppe investierte rund 5,4 Millionen Euro in diese Maßnahme, die trotz des engen Zeitplans zur Freude der betroffenen Mieter termingerecht realisiert wurde. Dafür sorgte die gute Zusammenarbeit zwischen dem Regionalcenter Offenbach und dem Unternehmensbereich Modernisierung/Großinstandhaltung.*



Arbeiteten perfekt zusammen: (v. l.) Gerd Riedmann, Stephanie Schneider, Wilfried Kuczera, Sabine Mehlig, Marko Pavic und Steffen Brinkmann.

Foto: MS

Modernisierung „Schöne Aussicht“ und „Großer Biergrund“

Die Vollmodernisierung betraf zwei Gebäude aus den 1950er-Jahren und auch die Außenanlage mit Innenhof, Stellplätzen und Kinderspielfeld wurde erneuert.

Im Innenbereich wurden die Stränge für die Bäder und Küchen sowie Hausanschlüsse erneuert und im Außenbereich neue Fenster und Balkongeländer, Vorstellbalkone, ein Wärmedämmverbundsystem sowie eine neue Dachhaut installiert.

Da die meisten Mieter während der Modernisierung in ihren Wohnungen blieben, war von allen Beteiligten viel Einfühlungsvermögen gefragt, denn Bäder und Küchen konnten wochenlang nicht genutzt werden. Geduscht wurde deshalb in bereitgestellten Sanitärcontainern auf dem Hof.

„Das alles war eine erhebliche Belastung für die Mieter“, weiß Sabine Mehlig, Leiterin des zuständigen Servicecenters.

Intensive Mieterbetreuung

Während der Modernisierungsarbeiten wurden einzelne Mieter intensiv betreut. „So gab es eine ältere und blinde Dame, die während dieser Zeit gemeinsam mit ihrem 50 Jahre alten Papagei in einem Pflegeheim untergebracht werden musste“, nennt Kundenbetreuerin Stephanie Schneider ein Beispiel. „Außerdem mussten wir die Wohnung bis ins kleinste Detail wieder so herrichten wie zuvor, damit sie sich wieder allein zurechtfinden konnte.“ Für die anderen Mieter gab es wöchentliche Mietersprechstunden, bei denen alle Fragen rund um die Modernisierung von den Kundenbetreuern des Regionalcenters beantwortet wurden.





Foto: MS

|||| Hervorragendes Zusammenspiel

„Die enge Abstimmung mit der Bauleitung hat bei dem Projekt vorbildlich funktioniert“, sind sich die Techniker des Servicecenters, Gerd Riedmann und Marc Hofmann, einig. „Es war wichtig, ständig vor Ort Präsenz zu zeigen. So konnten wir bei Problemen schnell eine gemeinsame Lösung finden.“

Das galt genauso für die beiden Bauleiter Steffen Brinkmann und Marko Pavic. „Auch an die beteiligten Firmen stellt eine solche Vollmodernisierung im bewohnten Zustand hohe Anforderungen“, erläutert Brinkmann. „So müssen sie nicht nur den vorgegebenen Bauzeitenplan strikt einhalten, sondern sich auch rücksichtsvoll in den Wohnungen bewegen.“

Nicht zuletzt durch das gute Zusammenspiel aller Beteiligten konnten in nur sechs Wochen pro Wohnung und Strang alle erforderlichen Modernisierungsarbeiten in den Bädern und Küchen erfolgreich durchgeführt werden.



Telefon-Service für Mieter erweitert

Das Telefon-Service-Center (TSC) ist eine kostenlose Hotline für Mieterinnen und Mieter der Regionalcenter Kassel und Frankfurt. Zwölf Frauen und ein Mann kümmern sich rasch und kompetent um sämtliche Anliegen der Mieter. Bei 41.000 Wohnungen sind das rund 18.000 Gespräche im Monat.



Kompetenter Mieter-Service: Projektleiter Jürgen Bluhm (2. Reihe) und das TSC-Team.

Foto: KS

Bereits seit 2001 schätzen und nutzen die Mieter des Regionalcenters Kassel die telefonische Beratung des TSC. Seit 2016 steht der Service auch Mietern des Regionalcenters Frankfurt zur Verfügung.

Bei ihrer Arbeit werden die TSC-Mitarbeiter von modernster Technik unterstützt. Auf diese Weise können sie ein Drittel aller Fragen sofort beantworten. Die restlichen Anfragen werden inklusive avisierter Bearbeitungszeit direkt über das System an den zuständigen Ansprechpartner weitergeleitet. Mit der Software lassen sich die Anruffrequenzen analysieren und entsprechend der Personaleinsatz steuern.

Intensive Mieterbetreuung

Jeder Vorgang wird von den TSC-Mitarbeitern dokumentiert und bis zum Abschluss begleitet. Diese Unterstützung entlastet die Mitarbeiter in den Servicecentern, die sich so besser um die individuelle Mieterbetreuung kümmern können. Bei den Mietern kommt die kostenlose Erreichbarkeit über die Servicenummer 0800 33 31 110 sehr gut an. Die Mieterzufriedenheit stieg allgemein um gut zwei Punkte, im Bereich Kommunikation sogar um acht Punkte an.

Regelmäßige Schulungen

Alle Mitarbeiter des TSC werden regelmäßig geschult, zum Beispiel in puncto Mietrecht oder technische Fragen. Je zwei Mitarbeiter teilen sich ein modern eingerichtetes, ruhiges Büro. Ausgerüstet mit einem Headset nehmen sie sitzend oder stehend die Gespräche entgegen, klären Sachverhalte oder leiten Informationen weiter. Mit einem anonymen Call-center hat das nichts zu tun. Aufgrund der positiven Rückmeldungen der Mieter ist eine Ausweitung des Telefonservice für das Regionalcenter Wiesbaden im Februar 2017 erfolgt und für das Regionalcenter Offenbach in Planung.

„Mit der hohen Erfolgsquote der eigens entwickelten Software bei Gesprächsannahme und Erledigung belegt unser TSC-Modell im bundesweiten Vergleich einen Spitzenplatz.“



Jürgen Bluhm, Leiter des Regionalcenters Kassel und Projektleiter für die Erweiterung des TSC





Runder Tisch zur Versorgung wohnungsloser Menschen in Frankfurt

In zweimonatigen Abständen treffen sich die Leiter der Sozialrathäuser in Frankfurt und Vertreter der Wohnungswirtschaft, aktuell der Nassauischen Heimstätte und der ABG, um Hilfen zur Wohnungssicherung zu besprechen und Obdachlosigkeit zu verhindern.



Der Runde Tisch Obdachlosigkeit – rechts im Bild Sandra Gesper, die als Servicecenter-Leiterin die Unternehmensgruppe im Gremium vertritt.

Foto: TR

Für die allermeisten Menschen ist es eine Selbstverständlichkeit: Zum menschenwürdigen Leben gehört das Wohnen im eigenen Wohnraum. Die Wohnung ist nicht nur Schlafstätte, sondern auch ein Ort für soziale Kontakte; sie bietet Rückzugsmöglichkeit und Individualität. Nicht umsonst genießt die Unverletzbarkeit der Wohnung Verfassungsrang. Dass dies in Frankfurt leider keine Selbstverständlichkeit darstellt, befasst den Runden Tisch zur Versorgung wohnungsloser Menschen alle zwei Monate.

Ein drohender Wohnungsverlust wird von den Betroffenen immer als existenzielle Bedrohung empfunden. Deshalb, aber auch wegen der bekannten sozialen und finanziellen Folgekosten, ist die Verhinderung von Wohnungs- und Obdachlosigkeit eine Aufgabe mit höchster Priorität. Die Nassauische Heimstätte beteiligt sich seit 2012 aktiv und bemüht sich um konkrete und meist zeitnah zu realisierende Lösungen mit dem Ziel, eine Wohnung für die Betroffenen zu finden.

Immer geht es um Menschen oder Familien, die aus besonderen Lebensumständen ihre Wohnung verloren haben und häufig bereits in Notunterkünften untergebracht sind. Oft kündigt sich dies bereits durch Mietrückständen an, oder es ist zu Kündigungen

wegen Mietrückständen gekommen. Die Mitteilung des Amtsgerichts über eine anstehende Räumungsklage oder des Gerichtsvollziehers über Zwangsräumungstermine stellen die nächsten Dringlichkeitsstufen vor dem endgültigen Wohnungsverlust dar.

Zusammen mit dem Wohnungsamt werden seitens der Nassauischen Heimstätte Möglichkeiten zur adäquaten Bereitstellung von Wohnraum geprüft. Hier kommt es natürlich auch darauf an, Rücksicht auf das soziale Umfeld mit Arbeitsmöglichkeiten und das bestehende Netzwerk von Freunden zu nehmen.

Die Kundenbetreuer entscheiden, ob eine geeignete Wohnung direkt zur Verfügung gestellt werden kann, oder ob ein „Probewohnen“ in Abstimmung mit der Stadt eine sinnvolle erste Maßnahme darstellt.

Die Ergebnisse der letzten Jahre sprechen für sich. Insgesamt wurde 283 Personen Wohnraum vermittelt. 2016 stellte die Nassauische Heimstätte 27 Personen in 12 Haushalten Wohnraum bereit. Jeder einzelne „Fall“ ist immer verbunden mit einem Einzelschicksal.





Unsere Mitarbeiter

103-1 *Basis des Erfolgs der Unternehmensgruppe sind die Kenntnisse, die Leistungsfähigkeit und*
 103-2 *das Engagement unserer Mitarbeiter. Ambitionierte Ziele sind nur zu erreichen, wenn qua-*
lifizierte und motivierte Mitarbeiter die Gesellschaft erfolgreich und überzeugt nach außen
vertreten. Grundpfeiler der Unternehmenskultur sind verantwortungsbewusstes Handeln,
respektvoller Umgang miteinander und ein Werte steigerndes Denken und Engagement.

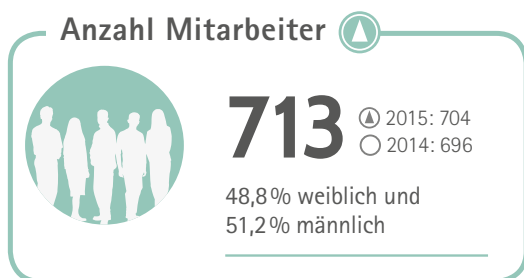
102-8 Mitarbeiterstruktur

Die Unternehmensgruppe beschäftigte zum Stich-
 tag 31.12.2016 713 Mitarbeiter exklusive 17 Aus-
 zubildende. Dies entspricht einem ausgewogenen
 Verhältnis von 48,8% weiblicher und 51,2% männ-
 licher Mitarbeiter. Die Teilzeitquote lag bei 21%. Die
 Altersverteilung der Mitarbeiterschaft ist auf Seite
 77 dargestellt. 10,8% der beschäftigten Mitarbeiter
 haben einen Schwerbehindertenstatus.

GdW PE7

GdW PE4

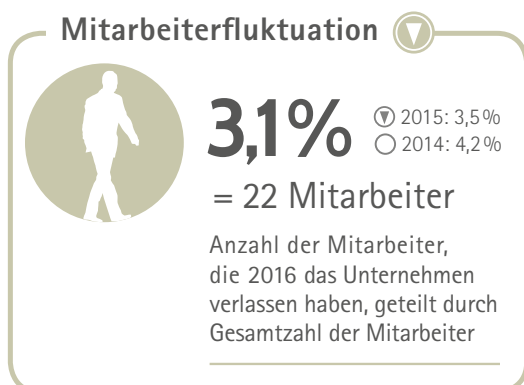
GdW PE1
GdW PE3



Beschäftigung und Mitarbeiterbindung

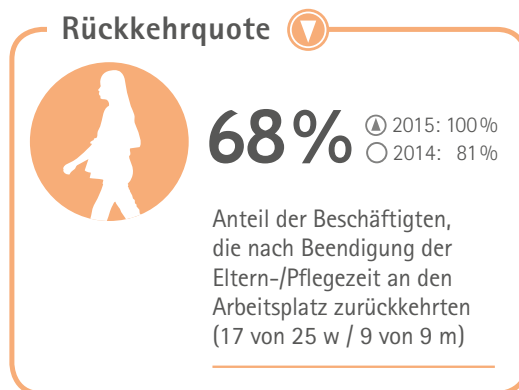
GdW PE6 Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit von 15,6
 Jahren, die niedrige Fluktuationsquote von 3,1%
 401-1 (2015: 3,5%) und die Tatsache, dass Mitarbeiter
 schon in dritter Generation im Unternehmen ar-
 beiten, sind Belege für ein gutes Betriebsklima. Ein
 wesentlicher Aspekt mit zunehmender Bedeutung
 für die Ausgestaltung der Beschäftigung und die

GdW PE12



Mitarbeiterbindung ist für viele Frauen und Männer
 die Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Die Unter-
 nehmensgruppe wurde in 2016 re-auditiert und darf
 das Zertifikat bis 2019 tragen. Die Maßnahmen hier-
 zu werden auf den Seiten 68-69 dargestellt. Alle 713
 Mitarbeiter haben einen Eltern- bzw. Pflegezeitan-
 spruch. Dieser wurde 2016 von 25 Frauen und 9
 Männern wahrgenommen. 17 Frauen und 9 Männer
 kehrten nach Beendigung der Eltern- bzw. Pflegezeit
 zurück.

401-3



Die Implementierung eines jährlichen Mitarbeiterge-
 sprächs zum gegenseitigen Feedback trat mit einer
 Betriebsvereinbarung zum 01.02.2016 in Kraft.

404-3

Flexible Arbeitszeitregelungen

Sehr flexible Arbeitszeitmodelle sind verfügbar, die
 auf den Seiten 68-69 detailliert dargestellt werden.
 Das entsprechende Managementsystem ist im Nach-
 haltigkeitsbericht 2015 auf der Seite 66 beschrieben
 und bis heute unverändert.

Vielfalt und Chancengleichheit

Die Unternehmensgruppe ist ein partnerschaftlicher
 Arbeitgeber und steht in der Verpflichtung, die Mit-
 arbeiter gleich zu behandeln. Es steht eine neutrale

405-02

Wert im Vergleich zum Vorjahr: ○ kein Vergleichswert vorhanden ▲ Wert steigend ► Wert gleichbleibend ▼ Wert sinkend ● Ziel erreicht



Beschwerdestelle zur Verfügung, die den Beschäftigten die Möglichkeit einräumt, sich zu melden, 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.

406-1

Im Berichtszeitraum waren 33 % der der ersten Führungsebene, 18 % der 2. Führungsebene und 33 % der 3. Führungsebene Frauen. Die Unternehmensgruppe fördert die Vielfalt unter den Mitarbeitern und strebt mittelfristig auch eine Besetzung der 2. Führungsebene zu einem Drittel mit Frauen an.

405-1

102-11 Arbeits- und Gesundheitsschutz

Den vorbeugenden Gesundheitsschutz und die Arbeitssicherheit betrachtet die Nassauische Heimstätte als eine der obersten Unternehmerpflichten und das Management von Sicherheit und Gesundheitsschutz ist ein unverzichtbarer Prozess im Unternehmen. Ein Arbeitgeber-/Arbeitnehmerausschuss zur Arbeitssicherheit ist implementiert. Im Berichtszeitraum wurde eine Befragung der Mitarbeiter zum betrieblichen Gesundheitsmanagement durchgeführt. Die Ergebnisse sind auf Seite 65 zusammengefasst.

403-1

Anzahl Betriebsunfälle



15

▲ 2015: 22
○ 2014: 9

Anzahl der Unfälle gesamt

Im Berichtszeitraum kam es zu 15 meldepflichtigen Betriebsunfällen, die zu 154 Ausfalltagen führten. Dabei handelte es sich um Prellungen, Schürfwunden und Verstauchungen.

403-2

Den Ursachen wurde in jedem Fall nachgegangen und entsprechende Verbesserungen im betrieblichen Ablauf wurden veranlasst. Es sind keine Fälle von Berufskrankheiten bekannt.

Ausfalltage Betriebsunfälle



154

▲ 2015: 75
○ 2014: 21

Summe der Ausfalltage aus 15 Betriebsunfällen

Die Krankenquote lag im Berichtszeitraum bei 6,5%. Die Unternehmensgruppe aktiviert die Mitarbeiter zum Thema Sicherheit und Wohlbefinden



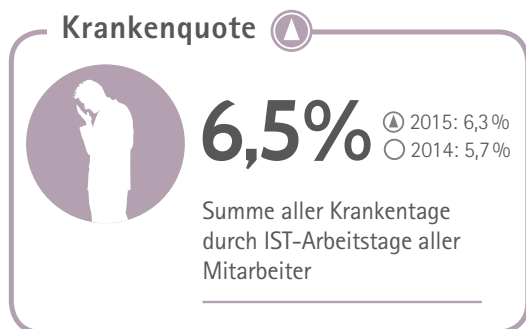
Vorbeugende Übungen mit einem erfahrenen Coach.

Foto: MS

am Arbeitsplatz mit eigenem Newsletter zum BGM, durch regelmäßige Informationen im Mitarbeiterjournal und durch gezielte Aktionen wie auf den Seiten 66-67 beschrieben. Angebote zur aktiven Stärkung der Gesundheit, wie z.B. progressive Muskelentspannung, eine Kooperation mit „Fitness First“ und Massagen werden bedarfsgerecht um neue Inhalte erweitert. Ziel ist es, die Sicherheit und das Wohlbefinden am Arbeitsplatz kontinuierlich zu verbessern. Nicht zuletzt strebt die Unternehmensgruppe 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.

403-4

GdW PE11



401-2

Altersvorsorge

Die betriebliche Altersvorsorge ist tarifvertraglich geregelt und stellt sicher, dass durch unterschiedliche Angebote zur betrieblichen Altersversorgung ein Beitrag zur Zukunftssicherung aller Mitarbeiter gewährleistet ist. Es wird die Möglichkeit angeboten, durch Arbeitgeberleistungen eine zusätzliche Altersversorgung aufzubauen. Darüber werden alle Mitarbeiter informiert. 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.

Vergütung und Anreizsysteme

405-2

Die Vergütung der 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.

103-2
103-3

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. 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.

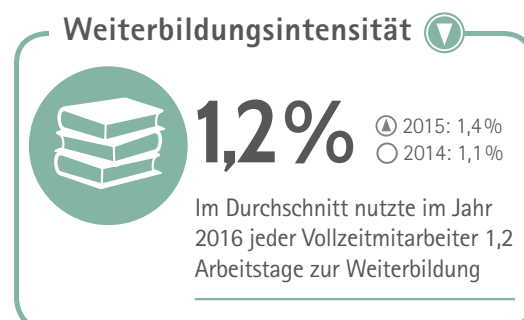
Die Leistungsbeurteilung der leitenden Angestellten nimmt die Geschäftsführung jährlich nach Vorliegen des testierten Jahresabschlusses für das abgelaufene Geschäftsjahr vor. Die Erreichung der Unternehmensziele inklusive der Nachhaltigkeitsziele ist Maßstab für den erfolgsabhängigen Vergütungsbestandteil der Geschäftsführung und wird vom Aufsichtsrat beurteilt. Die Geschäftsführung legt dem Aufsichtsrat dazu eine umfangreiche Analyse vor.

Aus- und Weiterbildung

103-2

Die Unternehmensgruppe fördert Mitarbeiter durch kontinuierliche Weiterqualifizierung. Kompetenz, Innovation und Zielorientierung sind Grundpfeiler der Unternehmenskultur, was in besonderem Maße für Aus- und Weiterbildung zutrifft. Wichtig ist dabei, dass Mitarbeiter sich ihren jeweiligen Fähigkeiten entsprechend im Unternehmenskontext weiterentwickeln können. Die Qualifikationsstruktur in der Unternehmensgruppe ist hoch. 66,2% der Mitarbeiter haben einen anerkannten Berufsabschluss, 26,7% einen Hochschulabschluss.

GdW PE5



GdW PE10

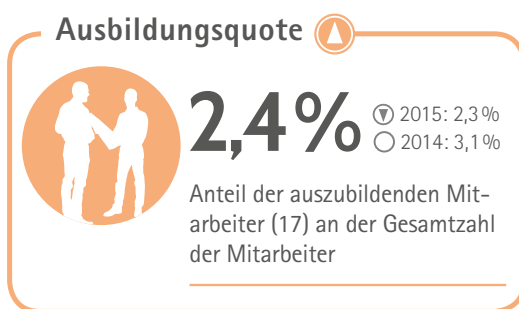


Auszubildende in intensiver Gruppenarbeit.

Foto: WV

- 103-3 Der Trainings- bzw. Weiterbildungsbedarf wird regelmäßig ermittelt und entsprechend geplant, wobei sowohl betriebliche Anforderungen als auch persönliche Bedürfnisse berücksichtigt werden. Die
- 404-2 Weiterbildungsintensität betrug 1,2 %. 2016 waren 5 männliche und 12 weibliche Auszubildende beschäftigt. Die angehenden Immobilienkaufleute absolvieren ihren schulischen Unterricht am Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Bochum. Bei den Abschlüssen lag die Erfolgsquote 2016 bei 100 %; alle Auszubildenden
- 404-1 wurden anschließend übernommen. Kursangebote zur Weiterbildung wurden in 73 Inhouse-Seminaren angeboten. Dazu zählten Anti-Stress-Seminare, „Gesund führen“ für Führungskräfte und „Gesundheitsaspekte am Arbeitsplatz“.

GdW PE8



102-41 Kollektivvereinbarungen 103-2 für Mitarbeiter

- 102-41 Durch tarifvertragliche Regelungen, Mitbestimmungsprinzipien und Betriebsvereinbarungen fallen
- 407-1 alle Mitarbeiter unter Kollektivvereinbarungen. Die
- 402-1 Benachrichtigungsfristen der Mitbestimmungsgorgane sind im Einzelnen definiert.

Zusammensetzung der Kontrollorgane

405-1

Vertreten wird die Mitarbeiterschaft durch zwei Betriebsräte, Nord und Süd, sowie den Gesamtbetriebsrat, der sich aus 9 Frauen und 11 Männern zusammensetzt. Die altersgemäße Zusammensetzung des Betriebsrats spiegelt das Bild der Gesamtbelegschaft gut wider. Im Aufsichtsrat stellen die Mitarbeiter 7 von 21 Aufsichtsräten, davon sind alle männlich.

Compliance

205-1

Alle Mitarbeiter an allen Standorten wurden im Mai 2015 über eine Gesamtbetriebsvereinbarung „Compliance“ aus März 2015 informiert. Zwei Geschäftsstandorte wurden bezüglich der Vergabe von Bauleistungen und Materialbestellungen geprüft. Bei beiden Prüfungen ergaben sich keine Korruptionsfälle. Die Maßnahmen zur Information und Schulung bezüglich der Leitlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung wurden im vorderen Berichtsteil und im Nachhaltigkeitsbericht 2015 ausführlich beschrieben. Mitarbeitern steht eine Beschwerdestelle zur Verfügung, bei der keine Compliance-Verstöße

205-2

205-3

Kartellrechtliche Verfahren

Verfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten oder Kartell- und Monopolbildung sind bei keinem Unternehmen der Unternehmensgruppe anhängig.

206-1



4. Tag der Nachhaltigkeit in Hessen

Am 22. September 2016 fand unter dem Motto „Beobachten – Erleben – Schützen: Hessen aktiv für Biologische Vielfalt“ der 4. Hessische Tag der Nachhaltigkeit mit zahlreichen Aktionen im gesamten Bundesland statt. Die Unternehmensgruppe beteiligte sich mit dem landesweit größten Einzel-Event auf dem Siemens-Areal in Frankfurt-Bockenheim.



Foto: MS

Mit dem Aktionstag sensibilisiert das Land Bürgerinnen und Bürger für einen nachhaltigen Lebensstil. Die Unternehmensgruppe informierte die rund 600 Mitarbeiter und Gäste umfassend über die Umsetzung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie. Die Staatssekretärin im hessischen Umweltministerium Dr. Beatrix Tappeser zeigte sich bei ihrem Besuch beeindruckt von der Vielfalt der Aktivitäten. „Das passt sehr gut in die Nachhaltigkeitsstrategie des Landes, in der wir ambitionierte Ziele für die einzelnen Bausteine formulieren. Es braucht dann aber Partner wie die Nassauische Heimstätte, die das engagiert umsetzen.“, so Tappeser.

Artenvielfalt und Mobilität

Die studierte Biologin ließ sich auf einem Rundgang ausführlich die Maßnahmen zum Artenschutz in den Siedlungen des Wohnungsunternehmens zeigen. Nisthilfen für bedrohte Vogelarten wie den Mauersegler oder für Fledermäuse, Insektenhotels und Bienenweiden auf den Freiflächen passten hervorragend zum Motto des 4. Nachhaltigkeitstages in Hessen. „Artenvielfalt sichert unsere Lebensgrundlage. Ohne ausreichende Insektenpopulationen gibt es zum Beispiel irgendwann keine Nahrungspflanzen mehr“, mahnte die Staatssekretärin.

Einen Themenschwerpunkt bildeten die Angebote für nachhaltige Mobilität. Nach der Fertigstellung des Mobilitätskonzeptes war es das Ziel, vorbereitend über die Umsetzung der Maßnahmen in den Folgejahren zu informieren. So konnten die Besucher E-Bikes und Pedelecs oder auch Elektroautos ausprobieren. Mit „stadtmobil“ präsentierte einer der Carsharing-Partner der Nassauischen Heimstätte seine Flotte. Ab dem Tag der Nachhaltigkeit steht nun allen Mitarbeitern das Angebot von „book-n-drive“ und „stadtmobil“ zur Verfügung, sich kostenfrei anzumelden und einen Startbonus zu erhalten.



Dr. Beatrix Tappeser
und Dr. Constantin Westphal

Die Mitarbeiter auf den Weg mitnehmen

„Mit dem Nachhaltigkeitstag wollten wir interessierten Bürgerinnen und Bürgern aber vor allem unseren Mitarbeitern zeigen, was wir schon geleistet haben und was wir für die nächsten Jahre noch planen“, so Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal. „Nachhaltigkeit ist kein nice-to-have für die Unternehmensgruppe. Nachhaltigkeit ist ein wichtiger Bestandteil der strategischen Fortentwicklung unseres Kerngeschäftes. Nachhaltigkeit bedeutet Zukunftssicherung.“ Wichtig sei ihm daher, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für das Thema zu begeistern und auf den noch langen Weg mitzunehmen.

Auf insgesamt fünf Themeninseln zu Konsum und Gesundheit, Energie, Nachhaltigkeitsstrategie der Unternehmensgruppe, Biodiversität und Mobilität gab es deshalb auch viele Aktionen zum Mitmachen und Anfassen.





BGM: Ergebnisse zur Mitarbeiterbefragung

102-44
103-2
103-3

Das Betriebliche Gesundheitsmanagement (BGM) der Unternehmensgruppe sieht vor, Mitarbeiter gemäß Gesamtbetriebsvereinbarung an der Weiterentwicklung partizipieren zu lassen. Die Ende 2016 durchgeführte Mitarbeiterbefragung mit den hier auszugsweise vorgestellten Ergebnissen dient besonders der Erfassung des Handlungsbedarfs aus Sicht der Mitarbeiter.

Mitarbeiterbefragung

Neben der Erfüllung des Grundsatzes der Mitarbeiterbeteiligung wurden mit der Befragung weitere Ziele verbunden. Zusätzlich zur Ermittlung der Stärken und Entwicklungspotenziale sollte damit die Botschaft „Gesundheit ist uns wichtig“ vermittelt werden. Weiterhin lässt sich ableiten, inwieweit die bestehenden Maßnahmen bereits bei den Mitarbeitern angekommen sind.

An der anonymen Online-Befragung nahmen 425 Mitarbeiter (60 % der Belegschaft) teil.

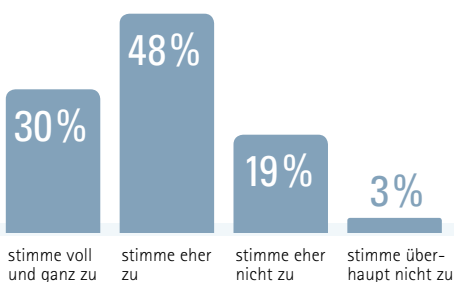
Gesundheitsbewusste Mitarbeiter

Knapp 80 % der Befragten stimmen der Aussage zu, dass „Gesundheitsbewusstsein ein wichtiger Bestandteil der Firmenkultur des Unternehmens“ sei. Dies ist von Bedeutung bei der Wahl des Arbeitgebers, bei der Beurteilung der Attraktivität des Unternehmens, für die Motivation der Beschäftigten und für die Mitarbeiterbindung.

Beim persönlichen Gesundheitsbewusstsein werden Freiräume für die Gesundheit als wichtig für die eigene Zufriedenheit angegeben. Einfluss darauf hat zum Beispiel die jeweilige Arbeitssituation, die manchmal gesundheitsbewusstes Verhalten verhindern kann.

Hier können flexible Arbeits- und Zeitmodelle und Möglichkeiten des mobilen Arbeitens Lösungen bieten.

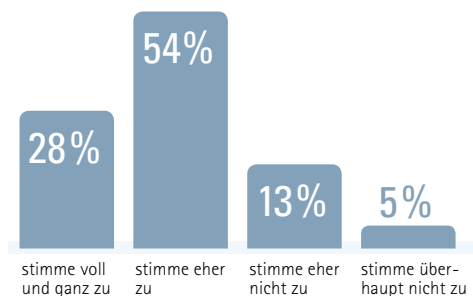
Gesundheitsbewusstsein ist ein wichtiger Bestandteil unseres Unternehmens.



Gesundheitsbewusstsein im Unternehmen

„Bei gesundheitlichen Problemen findet man immer ein offenes Ohr bei Führungskräften.“ Dem stimmen über 80 % der Befragten zu. Negative Konsequenzen bei gesundheitlichen Problemen werden ebenfalls ganz überwiegend nicht befürchtet. Das Gesundheitsbewusstsein im Unternehmen besitzt offensichtlich eine hohe Durchdringung. Führungskräfte haben sich mit dem Thema „Gesund Führen“ auseinandergesetzt und es besteht überwiegend ein vertrauensvolles Verhältnis, ohne gesundheitliche Probleme zu tabuisieren.

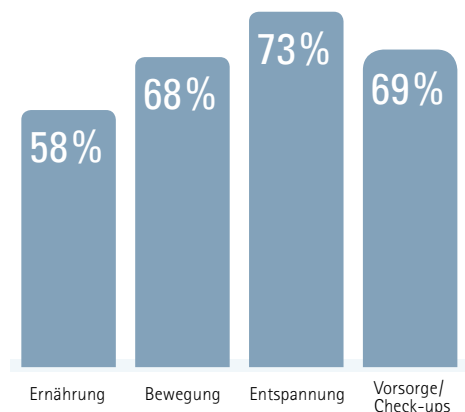
Bei konkreten gesundheitlichen Problemen findet man immer ein offenes Ohr bei Führungskräften.



Kenntnis von Angeboten und zukünftige Planung

Die gesundheitsorientierten Regelungen sind überwiegend bekannt. Angebote wie betriebliches Eingliederungsmanagement oder Beratung im Lebenslagencoaching könnten noch bekannter gemacht werden. Für die zukünftige Planung ist aus den Befragungsergebnissen keine notwendige Neuorientierung des bestehenden Konzeptes abzulesen.

Ich habe Interesse an Gesundheitsangeboten in folgenden Kategorien. (Mehrfachnennung möglich)





Betriebliches Gesundheitsmanagement in der Unternehmensgruppe

Die Ziele des betrieblichen Gesundheitsmanagements (BGM) bestehen darin, die Gesundheitspotenziale in der Belegschaft zu stärken, das Wohlbefinden zu verbessern, die Arbeitsfähigkeit zu sichern und die Fehlzeiten zu senken. Darüber hinaus werden über die Steigerung der Attraktivität als Arbeitgeber bestehende Mitarbeiter gebunden und neuen Fachkräften ein ansprechendes Umfeld geboten.

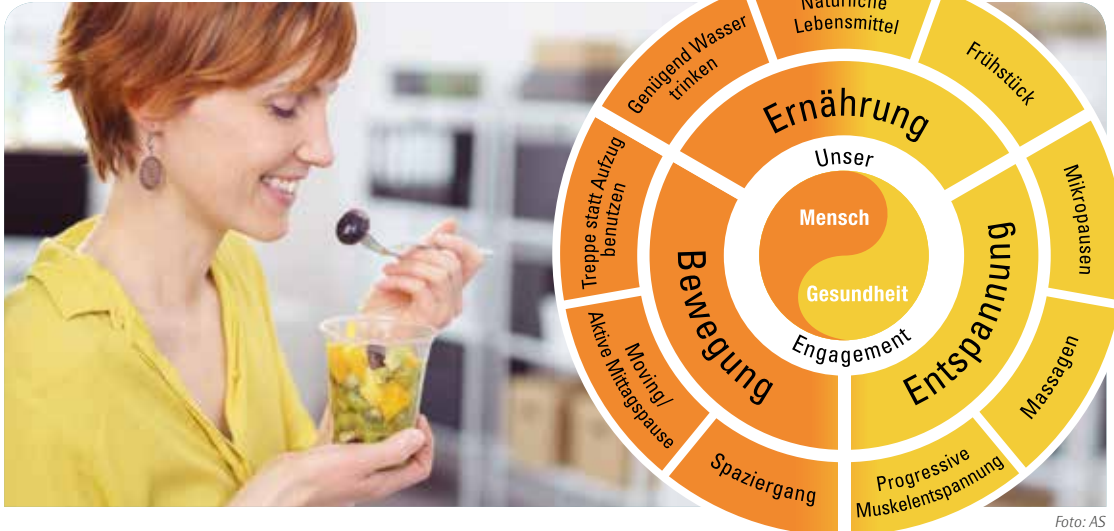


Foto: AS

Zusammenarbeit in definierten Handlungsfeldern

Die Arbeit im Handlungsfeld BGM wird durch drei miteinander verknüpfte Gruppen wahrgenommen. Die Arbeitsgruppe BGM setzt sich aus 4 Arbeitnehmer- und 4 Arbeitgebervertretern zusammen. Diese bilden auch den Arbeitskreis „Gesund“ zusammen mit Betriebsärzten, der Schwerbehindertenvertretung, der Suchtbeauftragten und weiteren Experten. Zusätzlich tagt regelmäßig der Arbeitsschuttsausschuss.

Neben der allgemeinen Gesundheitsförderung gehören Personalmanagement, Fehlzeitenmanagement, Arbeitsschutz, Notfall- und Krisenmanagement, Suchtprävention und die Mitarbeiterbeteiligung zu den konkreten Handlungsbereichen.

Exzellenz-Auszeichnung im Rahmen des Corporate Health Award 2016

Der Corporate Health Award ist die führende Qualitätsinitiative zum betrieblichen Gesundheitsmanagement im deutschsprachigen Raum. Unternehmen, die sich besonders für die Mitarbeitergesundheit einsetzen, werden mit dem Award ausgezeichnet. Die Exzellenz-Auszeichnung der Unternehmensgruppe ist Bestätigung und Ansporn auf dem eingeschlagenen Weg.

Die Unternehmensgruppe hat ein herausragendes betriebliches Gesundheitsmanagement etabliert, das zu den besten deutschlandweit zählt. Das BGM ist strukturell wie strategisch in die Unternehmensprozesse integriert und fördert eine unternehmensweite Gesundheitskultur. Die Mitarbeiter profitieren von umfassenden, genau auf ihre Bedarfe abgestimmte Gesundheitsleistungen und werden in ihrer Leistungsfähigkeit und Motivation nachhaltig gestärkt. Dabei liegt der Fokus auf Entspannung, Bewegung und Ernährung.



„Moveguide“-Wettbewerb

Fünf Auszubildende des ersten Lehrjahres setzten sich besonders für die Gesundheit aller Mitarbeiter ein. Als Regionalsieger des „Moveguide“-Wettbewerbs der Barmer GEK lieferten sie Gesundheitstipps für alle Mitarbeiter – begleitet vom BGM der Unternehmensgruppe.

„Die Wahl der fünf Auszubildenden war ein Volltreffer, denn sie machten alles richtig, hatten von Anfang an Lust darauf und die nötige kreative Energie. Damit haben wir alle schon gewonnen.“

 Ricarda Schwingen (Fachbereich Personal und Organisation)

Die Azubis inszenierten einen Wassertag in den Haupthäusern, präsentierten ihr „Mensch-Gesundheit“-Werterad (siehe Grafik links), ein Frühstücksheft für den schnellen, fitten Start in den Tag, selbst gemachte Smoothies, einen nützlichen Wasserstrahl und zehn wichtige Fakten über das Lebenselixier Wasser.

In Frankfurt haben die Azubis Mitarbeiter direkt an ihrem Arbeitsplatz besucht und ihnen gezielte Übungen für eine gesunde Pause demonstriert. Für alle Außenstellen wurde zudem ein ausführliches Gesundheitspaket mit den gesammelten Infos der Wassertage entwickelt und auch verteilt.

Firmenfitnessprogramm „Fit for Work“

Durch Sport und zum Sport motivieren – das ist das Ziel der Kooperation zwischen der Unternehmensgruppe und Fitness First Germany, einem der größten Sportstudiobetreiber in Deutschland. Dabei hat sich das Unternehmen vor allem auf die Bedürfnisse von Berufstätigen in Großstädten und Ballungsräumen spezialisiert. Diese sollen darin unterstützt werden, ihre Gesundheit zu verbessern und ihre Lebensqualität zu steigern, vollkommen unabhängig von ihrem Alter, ihrer Figur oder ihrem Trainingsstand.

Dabei gilt es, eine Balance zu finden zwischen Sport, Ernährung und Inspiration. Ganz individuell sind auch Tarif und Zuschnitt der jeweiligen Mitgliedschaft. So lässt das Firmenfitnessprogramm die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter selbst entscheiden, in welchem Club sie trainieren möchten, ob nur in einem Studio oder in allen Clubs ihrer Stadt oder Region. Wer auch im Urlaub diszipliniert an seinen Trainingseinheiten festhalten will, kann sogar eine weltweite Mitgliedschaft beantragen.

Auch Standard und Ausstattung sowie Dauer des geschlossenen Vertrages bestimmen die Höhe des monatlichen Tarifs. Dank der Kooperation können die Mitarbeiter der Unternehmensgruppe in jedem Fall monatlich zehn Euro bei den Mitgliedsbeiträgen sparen, vor allem entfällt die Aufnahmegebühr von bis zu mehreren hundert Euro!



 Das „Moveguide“-Team: (v. l.) David Bankiel, Petar Kajinic und Mareike Thienert
Nicht im Bild: Nina Leismann und Alica Engel

Foto: NL



Verantwortungsvoll zusammen arbeiten

Die Unternehmensgruppe ist sich der Tendenz des zunehmenden Fachkräftemangels am Arbeitsmarkt bewusst. Moderne Formen der Zusammenarbeit positionieren uns als attraktiver Arbeitgeber, wollen aber erprobt und verantwortlich organisiert sein. Aspekte, die ein Bild der langfristig ausgerichteten Vorstellung der Zusammenarbeit zeichnen, werden hier exemplarisch vorgestellt.

Flexible Arbeitszeitgestaltung

Mit der 2014 eingeführten Gleitzeitregelung auf Ampelkontenbasis und der seit Oktober 2016 gültigen Gesamtbetriebsvereinbarung zum mobilen Arbeiten wurden zwei Meilensteine auf dem Weg zur flexiblen Arbeitszeitgestaltung umgesetzt. Ein gutes Beispiel einer gelebten Vertrauenskultur.



Foto: WV

„Die neuen Spielräume zu einer flexibleren Arbeitszeitgestaltung werden über alle Unternehmensbereiche hinweg gerne genutzt. Dabei zeigen unsere bisherigen Erfahrungen, dass die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sehr verantwortungsvoll mit der Gleitzeitregelung und der Abstimmung ihrer Anwesenheitszeiten mit den Kollegen umgehen.“

 Peter Schirra (Leiter Unternehmensbereich Personal, Organisation und IT)

Wie wertvoll die flexibilisierte Arbeitszeitgestaltung für die Attraktivität als Arbeitgeber ist, zeigen die positiven Rückmeldungen, die im Rahmen von Bewerbungsgesprächen gegeben werden. Das deckt sich auch mit unabhängigen Studien, in denen eine flexible Zeiteinteilung und die bessere Vereinbarkeit von Arbeits- und Privatleben zu den am häufigsten genannten Wünschen von Arbeitnehmern zählen.

Alternierende Telearbeit: Homeoffice

Mit der bedingten Einführung der alternierenden Telearbeit, also dem zeitweiligen Arbeiten im Homeoffice, ist im Oktober 2016 ein weiteres Instrument zur Flexibilisierung der Arbeitszeit hinzugekommen. Zunächst wendet sich das Angebot an Mitarbeiter mit Kindern oder pflegebedürftigen Angehörigen. Im zweiten Schritt werden die Regelungen für alle

formuliert. Nachdem erste Erfahrungen gemacht sind, wird mit dem Gesamtbetriebsrat die angekündigte zweite Stufe in Angriff genommen. Dies ist ein weiterer Baustein, um Beruf und Familie noch besser vereinbaren zu können.



Foto: AS

Familienfreundlichkeit? Ausgezeichnet!

2013 wurde der Unternehmensgruppe das Siegel „audit berufundfamilie“ verliehen. Das Zertifikat eines familienfreundlichen Unternehmens wurde im Mai 2016 erneut bestätigt. Als eines der führenden deutschen Immobilienunternehmen übernimmt die Nassauische Heimstätte Verantwortung für mehr als 700 Mitarbeiter.



Familienfreundlichkeit sollte heute für alle Unternehmen eine Selbstverständlichkeit sein. Die Auszeichnung für die Unternehmensgruppe belegt, dass sie sich diesem Ziel verpflichtet fühlt.

Nach drei Jahren können im Rahmen einer Re-Auditierung weiterführende personalpolitische Ziele vereinbart werden. Nur bei erfolgreicher Re-Auditierung



darf der Arbeitgeber das Zertifikat weiterführen. Schwerpunktthemen aus der neuen Zielvereinbarung sind die lebensphasenbewusste Personalentwicklung, die alterns- und altersgerechte Arbeitsgestaltung, die alternierende Telearbeit und das mobile Arbeiten, das familienbewusste Führen, die Vereinbarkeit von Beruf und Pflege und die Unterstützung der Außenstellen.

Die Unternehmensgruppe bekennt sich zu pflegefreundlichen Arbeitsplätzen

Die Unternehmensgruppe ist 2016 der Charta zur Vereinbarkeit von Beruf und Pflege beigetreten. Am 6. September überreichte der hessische Sozialminister Stefan Grüttner die Urkunde an Ricarda Schwingen aus dem Fachbereich Personal.

Mit der hessischen Initiative zur Vereinbarkeit von Beruf und Pflege und der Charta bekräftigt die Unternehmensgruppe ihr Bekenntnis zu einer familienfreundlichen Personalpolitik.



Foto: KD

Der hessische Sozialminister Stefan Grüttner bei der Übergabe der Urkunde an Ricarda Schwingen.

Demografie-Projekt als Pilot

Im Regionalcenter Frankfurt hat die Nassauische Heimstätte ein Pilotprojekt zur Bestimmung demografischer Aspekte bei den Mitarbeitern angestoßen. Erste Ergebnisse dieses Demografie-Projektes zeigen bereits deutlich, dass die Altersverteilung sehr bereichsspezifisch ausgeprägt ist. So sind bestimmte Tätigkeitsgruppen identifiziert worden, in denen sich einige Mitarbeiter in den nächsten Jahren dem Rentenalter nähern. Bei den betroffenen Tätigkeitsgruppen rückt daher verstärkt die Fachkräftesicherung bzw. Nachfolgeplanung in den Mittelpunkt, die sich schon heute teilweise schwierig gestaltet. Zudem sind mit entsprechenden arbeitsorganisatorischen und gesundheitsfördernden Maßnahmen die Voraussetzungen zu schaffen, die Mitarbeiter möglichst lange leistungsfähig zu halten. Ergänzend werden flexible Übergänge in die Rente, z. B. durch Freelancer-Verträge, vereinzelt bereits praktiziert.

Teilnahme am „Malteser Social Day“

Wenn aus einem normalen Arbeitstag ein soziales Erlebnis wird, dann ist „Malteser Social Day“. Ein Mitarbeiterteam der Nassauischen Heimstätte machte am bundesweiten Sozialtag am 23. September 2016 mit und spendete seine geballte Arbeitskraft einer sozialen Einrichtung: In der Martin-Buber-Schule in Frankfurt-Sachsenhausen griffen alle zu Farbbrolle und Abklebeband, um das Treppenhaus in freundlichen Farben für die Schüler zu gestalten.



Foto: TR

Tatendrang fürs Gemeinwohl. Die Mitarbeitenden hatten jede Menge Spaß beim Streichen: (v. l.) Silke Schneider, Kevin Pappisch, Melanie Sattler, Jens Duffner, Andrea Dietrich, Ninja Brittig, Angelique Bell und Sina Bayer.



Innovative Arbeitswelten

2016 hat die Unternehmensgruppe das Projekt „Innovative Arbeitswelten“ gestartet. Für alle Standorte wird eine ganzheitliche Strategie zur Arbeitsumgebung der Zukunft entwickelt und eine Lösung des akuten Raumbedarfs in Frankfurt erarbeitet.



Die Teilnehmer des Workshops „Innovative Arbeitswelten“ bei ihrem Besuch der Geschäftsräume der INEOS Styrolution Europe GmbH in Frankfurt am 21.12.2016.

Foto: MS

Die Nassauische Heimstätte hat sich herausfordernde Ziele für die kommenden Jahre gesteckt. Insbesondere das geplante Bauvolumen im Neubau und Bestand macht eine zusätzliche personelle Verstärkung erforderlich. Die Unternehmensgruppe ist daher in der glücklichen Lage, sowohl wirtschaftlich als auch personell zu wachsen. Aber schon jetzt stoßen in den Frankfurter Geschäftshäusern die Arbeitsplatzkapazitäten an ihre Grenzen. Die Fragen sind, welche Gebäude sollen künftig den Geschäftsstandort Frankfurt bilden und warum reicht es nicht aus, für eine erfolgreiche Geschäfts- und Personalentwicklung einfach die Zahl der Arbeitsplätze zu erhöhen? Zur Bearbeitung dieser Fragen hat die Geschäftsleitung 2016 das Projekt „Innovative Arbeitswelten“ initiiert, das durch Robert Mildner, Leiter des Unternehmensbereichs Rechnungswesen, koordiniert wird. Ein zentraler Bestandteil ist die Erarbeitung einer mittel- bis langfristigen Geschäftsstrategie für den Unternehmensstandort Frankfurt.

Um den kurzfristigen Raumbedarf zu decken, wird zeitlich befristet eine zusätzliche Bürofläche ange-

mietet und erste Erkenntnisse des Projektes als Pilot umgesetzt. Gleichzeitig wird dieser Anlass genutzt, um grundsätzlich zu hinterfragen, wie sich das Unternehmen räumlich und organisatorisch am besten für die Zukunft aufstellen kann.

Status quo und Blick nach vorn

Die derzeitige Arbeitsweise ist geprägt durch eine Raumsituation mit Einzel- bzw. Zweierbüros. Die Fortentwicklung der Büroorganisation für attraktive, moderne, zukunftsgerichtete Arbeitsformen wird angestrebt, denn der Strukturwandel der Arbeitswelt beschleunigt sich weiter mit neuen Technologien und dem demografischen Wandel. Aufgrund des altersbedingten Ausscheidens in den kommenden 15 Jahren müssen rund die Hälfte aller Stellen neu besetzt werden und das bei einem wachsenden Fachkräftemangel auf dem Arbeitsmarkt. Dafür müssen die entsprechenden räumlich-organisatorischen Strukturen geplant und die Mitarbeiter fit für Veränderungen gemacht werden.



Den Auftakt zum Projekt Innovative Arbeitswelten bildete eine Multi-Moment-Aufnahme, die der Unternehmensbereich Personal, Organisation und IT im Herbst 2016 in Auftrag gegeben hatte. „Wir haben von den externen Beratungsunternehmen RKDS Partners und Dr. Wagner & Partner analysieren lassen, wie die Büros und Konferenzräume unserer Frankfurter Geschäftshäuser während verschiedener Wochentage und Tageszeiten genutzt werden“, beschreibt Personalleiter Peter Schirra die Aufgabenstellung. Die Ergebnisse fallen gegenüber den Vergleichswerten anderer Unternehmen nicht ungewöhnlich aus, dennoch offenbaren sie Ansätze für Optimierungsmöglichkeiten. So gibt es konkrete Hinweise, dass geeignete Räumlichkeiten für Adhoc-Besprechungen fehlen.

Geschäftshausstrategie

Bei der Entwicklung der künftigen Geschäftshausstrategie geht es darum, die Optionen und Entwicklungsmöglichkeiten in Frankfurt und Kassel durch eine Projektgruppe unter Leitung von Henning Schomburg, Leiter Konzernsteuerung, zu überprüfen, wobei eine Konsolidierung beider Standorte bereits ausgeschlossen wurde. Alle anderen Szenarien von der Anmietung weiterer Büros über einen Erweiterungsbau für das Stammhaus am Schaumainkai bis hin zur Aufgabe einzelner Gebäude zugunsten eines Neubaus sind denkbar und werden in verschiedenen Szenarien durchgespielt.

Die Projektgruppe hat Ende 2016 damit begonnen, die Bewertungskriterien für die Geschäftsgebäude festzulegen. In die Entscheidung werden Wirtschaftlichkeitserwägungen ebenso einfließen wie die Objekt- und Standortqualität jedes einzelnen Gebäudes sowie sein Entwicklungspotenzial. Am Ende des Prozesses wird eine Immobilienstrategie stehen, die es erlaubt, nicht nur quantitativ, sondern vor allem auch qualitativ zu wachsen.

Zusätzlicher attraktiver Arbeitsraum

Das Projekt wird sehr ergebnisorientiert angegangen, da ein zusätzliches Raumangebot momentan das vordringlichste Ziel ist. Daneben wird untersucht, wie durch eine moderne Arbeitsplatzgestaltung und Büroorganisation die Prozessabläufe im Unterneh-

men besser unterstützt und die Attraktivität der Arbeitsumgebung gesteigert werden kann. Dabei ist das Thema sehr vielschichtig. Flexible Arbeitszeitgestaltung, standortunabhängiges Arbeiten, die Digitalisierung der Arbeitswelt sind nur einige Stichworte, die den Wandel in der modernen Arbeitsorganisation beschreiben. Zudem stellt die dezentrale Unternehmensstruktur besondere Anforderungen an Kommunikation und Zusammenarbeit. Vor diesem Hintergrund wird sorgfältig analysiert, welche Konzepte und technischen Lösungen für die Unternehmensgruppe die passenden sind.



Foto: MS

Der Besuch des Co-Working-Anbieters Design Offices bot die Gelegenheit, sich aus erster Hand über die Erfahrungen mit der Umsetzung von Desk-Sharing zu informieren.

Auch die Weiterentwicklung der Geschäftsräume und Arbeitsausstattung werden nicht auf die lange Bank geschoben. Ziel ist es, eine moderne und motivierende Arbeitsumgebung zu schaffen. Sowohl das konzentrierte Arbeiten als auch der kommunikative Austausch sollen noch besser gefördert werden. Aspekte des Betrieblichen Gesundheitsmanagements sind zu berücksichtigen. Diese Maßnahmen sind nicht zuletzt von zentraler Bedeutung für eine erfolgreiche Personalentwicklung des Unternehmens, denn eine attraktive und zukunftsgerichtete Arbeitsumgebung ist ein wesentlicher Aspekt, um qualifizierte Nachwuchs- und Fachkräfte zu gewinnen und im Unternehmen zu halten.

„Ziel des Projektes ist es, eine Lösung zu entwickeln, die alle komplexen internen und externen Anforderungen berücksichtigt. Wir wollen am Ende eine klare Strategie für die nächsten 10 bis 15 Jahre haben. Dabei soll die Qualität der Arbeitsumgebung wachsen.“

Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe



Fördermittelvergabe in der Stadtentwicklung 2016

413-1 *Ein hervorragendes Ergebnis konnte die NH ProjektStadt für den Unternehmensbereich Stadtentwicklung im Berichtszeitraum erzielen. Zahlreiche Kommunen wurden bei deren Anträgen auf Fördermittel begleitet. Viele konnten sich über positive Zuwendungsbescheide aus den Förderprogrammen von Bund und Land freuen.*

201-1
GdW QM2/3

Je nach Entwicklungsschwerpunkt unterstützt die NH ProjektStadt Kommunen bei der Einwerbung von Fördermitteln aus den Programmen: Aktive Kernbereiche, Stadtumbau, Soziale Stadt und Städtebaulicher Denkmalschutz. „Jedes der vier Städtebauförderprogramme hat seine eigenen inhaltlichen und formalen Anforderungen, die es bei der Antragstellung zu beachten gilt. Die außergewöhnlich hohe Summe von mehr als 20 Millionen Euro an Fördermitteln, die 2016 für unsere kommunalen Auftraggeber erzielt wurde, zeigt unsere Expertise und langjährige Erfahrung in diesem Bereich“, so die verantwortliche Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer.

Hohe Förderbeträge für die Innenstadtbelebung und den Stadtumbau

Besonders positiv schnitt die NH ProjektStadt bei der Mittelvergabe durch das Programm „Aktive Kernbereiche“ ab. Für die Kommunen Bürstadt, Hanau, Heppenheim, Hofgeismar, Limburg und Schlüchtern sowie die interkommunalen Kooperationen Bad Wildungen/Edertal-Giflitz/Fritzlar und Grasellenbach/Hammelbach/Wald-Michelbach konnte die Rekordsumme von 8,3 Millionen Euro eingeworben werden – damit entfallen allein 58 % der Gesamtfördersumme auf die von der Unternehmensgruppe betreuten Städte und Gemeinden.

GdW MB2

Im Bereich „Stadtumbau“ erhalten die Kommunen Bad Arolsen, Bad Hersfeld, Lampertheim, Niestetal, Rüsselsheim, Wetzlar und Witzenhausen sowie der interkommunale Verbund Rüsselsheim/Raunheim/Kelsterbach Fördermittel in Höhe von 5,25 Millionen Euro (rund 40 % der Gesamtfördersumme).

Sechs der genannten Förderbescheide gingen Neu-aufnahmen in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Hessen“ voraus. Fontaine-Kretschmer: „Interessant ist hierbei, dass jetzt und in Zukunft verstärkt städtebauliche Projekte gefördert werden sollen, die dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klima-

wandel dienen. Unsere Expertise in diesem Bereich lassen wir selbstverständlich in die Antragstellung für unsere kommunalen Auftraggeber einfließen.“

Finanzierung zahlreicher Projekte gesichert!

Auch für die Entwicklungsarbeit, die die NH ProjektStadt mit Fördermitteln aus dem Programm „Soziale Stadt“ leistet, ist die Finanzierung weiterhin gesichert: In Hofheim-Nord, Kelsterbach, Neu-Isenburg, Neustadt und Wetzlar können weitere Maßnahmen umgesetzt werden. Insgesamt werden aus dem von Bund und Land finanzierten Programm fast 5 Millionen Euro (rund 24 % der Gesamtfördersumme) für die von der NH ProjektStadt betreuten Fördergebiete zur Verfügung gestellt.

Die vierte Säule der Förderlandschaft bildet das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ zur Erhaltung historischer Bausubstanz in Städten und Gemeinden. Hier erhielten die von der NH ProjektStadt betreuten Kommunen Alsfeld, Diemelstadt-Rhoden, Immenhausen und Bad Hersfeld, wo 2019 der Hestag stattfinden wird, einen positiven Bescheid über insgesamt knapp zwei Millionen Euro (rund 35 % der Gesamtfördersumme).



Diemelstadt-Rhoden im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz

Foto: SE





Dingelstädt: vom Gerberhaus zum Mehrgenerationenhaus

413-1 *Die Unternehmensgruppe betreibt in Dingelstädt aktives Brachflächen- beziehungsweise Sanierungsmanagement. Als Sanierungsträgerin betreut sie eine Bauherrengemeinschaft, die im alten Gerberhaus Raum für neue Wohnungen schafft. Der neue Blickfang hat eine wechselvolle Geschichte hinter sich.*



Foto: AF

Zuerst besiedelten Ledermacher das Gebäude, bis Mitte der 80er-Jahre war das Haus eine Autowerkstatt für Trabanten, gefolgt von jahrelangem Leerstand. Der Zahn der Zeit und die Witterung nagten an dem großen Gebäudekomplex und das Grundstück am „Plan 3“ verwilderte. Dann erwarb die Bauherrengemeinschaft Hagedorn, Völker und Tasch das gesamte Terrain und entwickelte eine Vision für die ehemalige Gerberei und das Areal. Altes und Neues zu kombinieren war die Lösung: Einige Gebäudeteile wurden abgerissen, andere saniert, und auch ein Anbau entstand. Zehn Wohnungen sind im sanierten Gerberhaus bereits fertig, die ersten Mieter eingezogen. Auch in Zukunft wird weiter gebaut. Annette Freund, Projektleiterin der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, die als Sanierungsträgerin im Auftrag der Stadt die Tätigkeiten innerhalb des Planungsprozesses betreut, fasst zusammen: „Auf dem gesamten Gelände sollen weitere 18 bis 20 Wohnungen und ein Mietertreffpunkt im denkmalgeschützten Nachbargebäude entstehen.“

Gedacht ist das Ensemble als ein Mehrgenerationenhaus. „Deshalb sind auch einige Appartements bar-

rierefrei konzipiert“, so Freund. Rund 3,5 Millionen Euro wird die Bauherrengemeinschaft bis 2019 in das Vorhaben investieren.

Historische Substanz erhalten

Die Herausforderungen bestehen vor allem aus dem Spannungsfeld zwischen Denkmalschutz, der Wahrung historischer Details sowie der strikten Einhaltung der Gestaltungssatzung auf der einen Seite und den Wünschen nach Komfort und Barrierefreiheit auf der anderen. Zu den besonderen Anforderungen dieser denkmalgerechten Sanierung zählen unter anderem mehrflügelige Holzfenster mit schmalen Profilen und Lehmputz im Inneren. Auch historische Linkskrempen und die ursprünglichen Mauerziegel in den Gefachen konnten wiederverwendet werden. Alle Elemente müssen nun mit großen Türen, ebenerdigen Duschen und hellen Räumen in Einklang gebracht werden. Doch offenbar ist hier ein Bauherr am Werk, der die Sanierung mit viel Liebe zum Detail realisiert. Annette Freund zeigt sich beeindruckt: „Dass jemand einen solchen Aufwand betreibt, ist nicht alltäglich.“





Biologische Vielfalt in der integrierten Stadtentwicklung

Als einer der wesentlichen Akteure in der Stadtentwicklung ist die NH ProjektStadt auch an der wissenschaftlichen Basisarbeit beteiligt, um die Beratungsqualität für Städte und Kommunen noch weiter zu steigern.

Im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz bearbeitet die NH ProjektStadt derzeit ein wissenschaftliches Forschungs- und Entwicklungsvorhaben zum Schutz und zur Weiterentwicklung der biologischen Vielfalt im urbanen Raum. Dies geschieht in enger Kooperation mit dem Darmstädter Institut Wohnen und Umwelt (IWU) und dem Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung mit Sitz in Dresden.



Fotos: KS

Die Integration von biologischer Vielfalt in die Stadtentwicklung ist zu einem wichtigen Thema des staatlichen, kommunalen und verbandlichen Naturschutzes geworden, nicht nur auf nationaler, sondern auch auf internationaler Ebene. Die Herausforderungen sind hier ähnlich relevant wie beim Klimaschutz. Eine nachhaltige und resiliente Stadt ist ohne Erhalt und Förderung von vielfältiger Stadtnatur und damit auch der Sicherung guter Lebensbedingungen nicht denkbar. Insbesondere die Begrünung des Lebensumfelds ist ein wichtiger Baustein für die Steigerung der Attraktivität der Städte und Gemeinden als Wohn- und Wirtschaftsstandort durch mehr Lebensqualität, Gesundheit und soziale Integration.

Grundsätzlich bestehen vielfältige Synergien zwischen den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege einerseits und der Stadtentwicklung andererseits. Es gibt auch eine Reihe guter Ansätze in der Praxis. Dennoch werden Schutz und Wiederherstellung der biologischen Vielfalt bislang nicht flächendeckend in Stadtentwicklungsprozesse und Städtebauförderung integriert.

Das Forschungsvorhaben befasst sich daher mit der stärkeren Integration von Naturschutz und Land-

schaftspflege im Rahmen der Stadtentwicklung. Dazu werden Kommunen untersucht, die derzeit an der konzeptionellen Umsetzung der Ziele der „Nationalen Strategie zur biologischen Vielfalt“ arbeiten und auf Projektebene Mittel der Städtebauförderung in Anspruch nehmen beziehungsweise dies beabsichtigen. Ziel ist es, erfolgreiche Prozessverläufe aufzuzeigen, die zu einer naturschutzorientierten Stadtentwicklung oder -erneuerung, und damit letztlich auch zur Verwirklichung grüner Infrastruktur im urbanen Raum beitragen. Die Ergebnisse sollen dazu führen, dass zukünftig Städte und Kommunen bei städtebaulichen Sanierungen den Schutz und die Weiterentwicklung der urbanen biologischen Vielfalt frühzeitig berücksichtigen und verstärkt konzeptionell integrieren.

Bisherige Erkenntnisse

Leider findet dieses so wichtige Thema in der stadtplanerischen Praxis und Realisierung derzeit noch nicht genügend Berücksichtigung. Die heutigen städtebaulichen Förderprogramme adressieren die Aspekte der expliziten Förderung biologischer Vielfalt oder den Naturschutz im engeren Sinne nicht. Vorhandene Potenziale der Städtebauförderung zur Umsetzung ökologisch wertvoller Grün- und Freiräume werden nicht ausgeschöpft. Die Unternehmensgruppe liegt daher mit den sich bereits im Rollout befindlichen Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität in der Stadtentwicklung genau richtig und ist mit ihren angestoßenen Quartiersentwicklungskonzepten beispielgebend.

„Ein mögliches Ergebnis der Forschungsarbeit könnte die explizite Integration des Themenbereichs Biodiversität, neben Klimaschutz- und -anpassung, in die aktuelle Städtebauförderung sein.“



Foto: WV



Dr. Simone Planinsek, Projektleiterin
Stadtentwicklung Hessen, NH ProjektStadt





Cubity – Wohnen im Würfel

413-1 *Er hat Preise gewonnen, bietet auf kleinster Fläche hochwertiges Wohnen und kommt dank Plus-Energie-Konzept alleine mit Sonnenenergie aus. Der Cubity fasziniert als Projekt der integrierten Stadtentwicklung in Frankfurt-Niederrad.*



Fotos: TO

Mit dem modularen Hauskonzept Cubity, das besonders viel Wohnraum auf wenig Platz bietet, macht die Nassauische Heimstätte/NH ProjektStadt in Frankfurt-Niederrad auf sich aufmerksam.

Die Wortschöpfung Cubity vereint die Begriffe „cube“ (Würfel), „city“ (Stadt) und „community“ (Gemeinschaft) und steht sinnbildlich für gemeinschaftliches Wohnen auf kleinem Raum. Zum städteplanerischen Konzept gehört dabei auch, dass durch eine geeignete Quartiersergänzung viel Wohnraum bei niedrigem Flächenverbrauch im Frankfurter Ballungsgebiet geschaffen wird.

Drei Jahre auf Bewährung

Drei Jahre kann es sich unter Realbedingungen bewähren. In Niederrad werden Studenten verschiedener Herkunft miteinander wohnen. Im ersten Jahr wird ein Sozialwissenschaftler der TU Darmstadt in einen der Wohnwürfel einziehen, um die soziale Komponente dieser Form des Zusammenlebens auf begrenztem Raum zu erforschen.

„Als weiterer Baustein unserer energetischen und sozialen Quartiersentwicklung in der Adolf-Miersch-Siedlung passt der Cubity hervorragend nach Niederrad“, betonen die beiden Geschäftsführer Monika Fontaine-Kretschmer und Dr. Constantin Westphal. Cubity wurde gemeinsam von der TU Darmstadt und der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG auf einem

Grundstück der Unternehmensgruppe errichtet. Das Gebäude steht für das sogenannte Pop-up-Wohnen: ein Wohnen auf Zeit, denn Cubity ist besonders für die temporäre Unterbringung geeignet, lässt sich schnell zerlegen und innerhalb von sechs Wochen an anderer Stelle wiederaufbauen.

Der Innenraum des 250 Quadratmeter großen Quaders besteht aus einer großen Halle, in der ein zentraler „Marktplatz“ mit gemeinsamer Küche, Galerie und Terrasse untergebracht ist. Nach dem Haus-im-Haus-Prinzip beherbergt das Gebäude darüber hinaus auf zwei Geschossen insgesamt zwölf acht Quadratmeter große Wohnwürfel.

DGNB zertifiziert

Die Polycarbonat-Hülle und die unter Nachhaltigkeitskriterien aus nachwachsenden Rohstoffen errichteten Wohnzellen passen zum Energiekonzept des Gebäudes: Eine Photovoltaikanlage erzeugt mehr Energie, als das Haus verbraucht, für Heizung und Klimatisierung sorgt eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Im Gebäude herrscht durch bodentiefe Fenster an den Außenecken eine rundum angenehme Atmosphäre im großzügigen Gemeinschaftsbereich, wo sich die Bewohner auf einer gemütlichen Galerie zurückziehen oder gemeinsam in der hochmodernen Kochzone ihre Mahlzeiten zubereiten können. Cubity ist mit dem Iconic-Award und dem DGNB-Preis ausgezeichnet.



Soziale Kennzahlen im Überblick

GdW PE8

Anzahl Auszubildende



17

▼ 2015: 17
○ 2014: 21

Zum Stichtag 31.12.2016 waren 17 Auszubildende (12 weiblich, 5 männlich) beschäftigt.

Teilzeitquote



21,2%

▼ 2015: 20,2%
○ 2014: 21,3%

Anteil der Mitarbeiter in Teilzeit

GdW PE7

Anzahl der Führungskräfte



63 gesamt

	2016	2015	2014
1. Ebene:	3 ▲	2 ►	2 ○
2. Ebene:	11 ►	11 ▲	10 ○
3. Ebene:	49 ▲	48 ▲	47 ○

19 davon weiblich

	2016	2015	2014
1. Ebene:	1 ▲	0 ►	0 ○
2. Ebene:	2 ►	2 ▼	3 ○
3. Ebene:	16 ►	16 ►	16 ○

GdW PE3

Unternehmenszugehörigkeit



Anteil der Mitarbeiter nach Unternehmenszugehörigkeit in %

		2015	2014
< 1 Jahr	6% ▼	10% ▲	5% ○
1 – 3 Jahre	13% ▲	8% ►	8% ○
4 – 10 Jahre	17% ▲	13% ▲	10% ○
11 – 20 Jahre	27% ▼	31% ▼	37% ○
> 20 Jahre	37% ▼	38% ▼	40% ○

GdW PE6

GdW PE9

Übernahmequote



100%

● 2015: 100%
● 2014: 100%

3 weibliche und 2 männliche Mitarbeiter beendeten im Jahr 2016 ihre Ausbildung.

Anzahl der Beschäftigten in Eltern-/Pflegezeit



25 | 9

weiblich | männlich

▼ 2015: 24 | 8
○ 2014: 26 | 11

Gesamtzahl der Beschäftigten, die Eltern-/Pflegezeit in Anspruch nahmen.

401-3

Wert im Vergleich zum Vorjahr: ○ kein Vergleichswert vorhanden ▲ Wert steigend ► Wert gleichbleibend ▼ Wert sinkend ● Ziel erreicht



102-8
GdW PE1

Anzahl Mitarbeiter (VZÄ) ▲

**655**▲ 2015: 647
○ 2014: 618

Das Vollzeitäquivalent (VZÄ) gibt an, wie viele Vollzeitstellen sich rechnerisch in einer gemischten Personalbelegung ergeben (ohne Auszubildende).

Anzahl Mitarbeiter (MAK) ▲

**673**▲ 2015: 664
○ 2014: 646

Die Mitarbeiterkapazität (MAK) gibt an, wie viele Vollzeitstellen sich aus den Stellenbeschreibungen rechnerisch ergeben (ohne Auszubildende).

102-8
GdW PE1

Altersstruktur der Mitarbeiter



Anteilsverteilung nach Altersgruppen in %

		2015	2014
0 – 19 Jahre	0% ▲	0% ▲	0% ○
20 – 29 Jahre	10% ▲	9% ▲	8% ○
30 – 39 Jahre	16% ▲	14% ▲	13% ○
40 – 49 Jahre	29% ▼	32% ▲	30% ○
50 – 59 Jahre	40% ▲	39% ▼	40% ○
60 – 65 Jahre	5% ▼	6% ▼	9% ○
> 65 Jahre	0,1% ▲	0% ▲	0% ○

GdW PE2

GdW QM2

Budget Sozialmanagement ▶

**750.000€**▶ 2015: 750.000
○ 2014: 750.000

Gesamtbudget im Berichtszeitraum 2016

Schwerbehindertenstatus ▲

**10,8%**▼ 2015: 10,7%
○ 2014: 10,8%

Anteil der Mitarbeiter mit Schwerbehindertenstatus

GdW PM4

Maßnahmenanzahl in der Stadt- und Projektentwicklung



		2015	2014
Projekte „Städtebauliche Sanierung und Entwicklung“	92 ▲	77 ▲	72 ○
Projekte „Soziale Stadt“	11 ▼	12 ▲	9 ○
Projekte „Stadtumbau“	24 ▼	25 ▼	32 ○
Projekte „Aktive Kernbereiche“	14 ▼	15 ▲	11 ○
Projekte „Klimaschutz und Energie“	13 ▲	12 ▼	14 ○
Projekte „Sonstige städtebauliche Leistungen“	13 ▼	31 ▼	59 ○
Summe	167 ▼	172 ▼	192 ○

GdW QM3



HANDLUNGSFELD ÖKOLOGIE

Die Unternehmensgruppe verbindet als großer Wohnungsbestandshalter und Projektbeziehungsweise Stadtentwickler Aspekte des Klimaschutzes und des verantwortungsbewussten Ressourceneinsatzes mit der Bereitstellung zukunftsgerechter Lebensräume.

Energieverbrauch/-bedarf der Unternehmensgruppe

	2016	2015
Heizanlagen der MET	38.904 MWh/a	35.061 MWh/a
Energieverbrauch der Organisation	4.477 MWh/a	3.941 MWh/a
Primärenergiebedarf der vermieteten Flächen	602.179 MWh/a	618.350 MWh/a



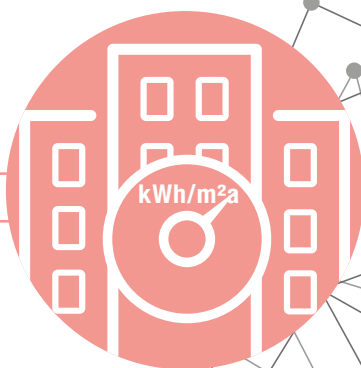
GdW BM5/6

Energieintensität

2016: 162 kWh/m²a

2015: 165 kWh/m²a

Primärenergiebedarf der vermieteten Flächen

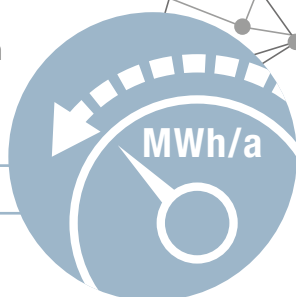


Senkung des Primärenergiebedarfs durch Modernisierung

2016: 5.883 MWh/a

2015: 5.505 MWh/a

für vermietete Flächen

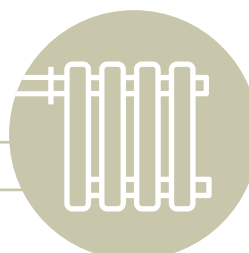


Heizenergielieferung durch MET

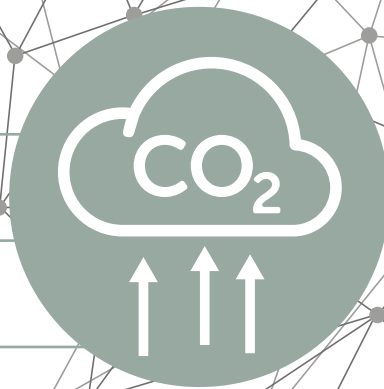
2016: 27.386 MWh/a

2015: 26.310 MWh/a

für 4.235 Wohneinheiten



308-2	Treibhausgas-Emissionen (THG)	2016	2015
308-1	Scope 1: Heizzentralen MET	8.740 t CO ₂ /a	7.869 t CO ₂ /a
308-2	Scope 2: Geschäftsgebäude und Dienstverkehr	977 t CO ₂ /a	946 t CO ₂ /a
308-3	Scope 3: Wärmebedarf des Wohnungsbestands	156.719 t CO ₂ /a	160.654 t CO ₂ /a



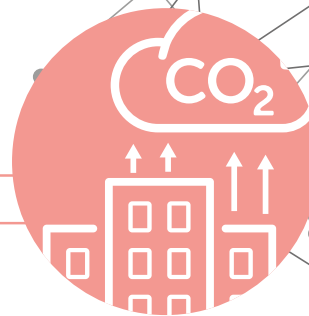
305-4
GdW BM 8/9

CO₂-Intensität im Bestand

2016: 42,1 kg CO₂ /m²a

2015: 42,9 kg CO₂ /m²a

Primärenergiebedarf

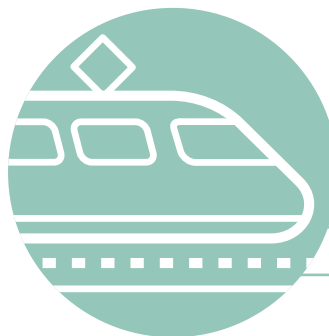


305-5 Senkung von THG-Emissionen im Wohnungsbestand 2016

2016: 1.427 t CO₂

2015: 1.297 t CO₂

durch Modernisierung



CO₂-neutrale Bahnkilometer für Dienstreisen

305-5

2016: 642.052 km

2015: 678.728 km



Bewirtschaftete Grünflächen

ca. 6.880.000 m²

Installierte Nisthilfen

304-3

131 in 2016



Managementansatz im Handlungsfeld Ökologie

103-1 *Die Unternehmensgruppe bewirtschaftet einen Bestand von mehr als 59.000 Wohneinheiten und hat 2016 202 neue Wohneinheiten fertiggestellt, wobei die Neubauaktivitäten weiter ausgeweitet werden. Damit einher geht ein signifikanter Verbrauch an natürlichen Ressourcen wie Boden, Materialien und Energie. Die Herausforderungen im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit sind daher vielfältig.*

Im Analyseprozess mit den Kernanspruchsgruppen wurden folgende umweltbezogene Themen als wesentlich identifiziert: Energieeffizienz, Klimaschutz, Altlasten und Gebäudeschadstoffe, Umweltauswirkungen von Produkten/Dienstleistungen, Transport, Materialien, Abfall Mieter und Abfall Unternehmensgruppe sowie Umweltschutzausgaben.

103-2 Energieeffizienz und Klimaschutz

Die Klimaschutzziele des Landes Hessens und der Bundesrepublik Deutschland eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050 sind auch das Ziel der Unternehmensgruppe. Um diesem Ziel zu entsprechen, muss die jährliche CO₂-Reduktion der Bestände unserer Unternehmensgruppe durch energetische Maßnahmen von durchschnittlich ca. 2.800 t/a der letzten Jahre, auf über 4.000 t/a gesteigert werden. Den größten Einfluss auf den Klimaschutz hat man als Wohnungsbauunternehmen durch die Reduzierung des durch die Mieter verursachten Energieverbrauchs bei der Wärme- und Warmwasserversorgung der Wohnungen. Offensichtlich eng verknüpft ist die energetische Performance eines Gebäudes mit dem benötigten Heizwärmebedarf, der natürlich auch vom Verhalten der Nutzer abhängt. Die langfristige Zielstellung ist die Schaffung eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050.

wassers ermittelt werden, wird den gesetzlichen Regelungen entsprechend eine Sanierung durchgeführt. Bei allen geplanten Modernisierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen wird vor Arbeitsbeginn eine Schadstofferkundung durch einen externen Fachmann durchgeführt. Alle Bauteile/Baumaterialien, die als belastet festgestellt wurden, werden im Rahmen der Maßnahmen ausgebaut und ordnungsgemäß entsorgt, wobei der Rückbau von schadstoffbelasteten Bauteilen unter Aufsicht von Fachingenieurbüros erfolgt und dokumentiert wird. Diese Maßnahmen gehen teilweise über die gesetzlich geforderten Standards hinaus.

In 2016 wurden im Rahmen von 57 Baumaßnahmen in 531 Wohneinheiten mit Schadstoffen belastete Bauteile entfernt (2015: 687). Dabei wurden insgesamt 207,7 t belastete Bauteile beziehungsweise Baumaterialien ausgebaut und als gefährliche Abfälle deponiert (2015: 71,5 t). Auf einer Fläche von 300 m² einer Liegenschaft in Maintal-Dörnigheim wurden 2015 erhöhte Arsenwerte festgestellt. Ein Verfahren zur Mediation zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Regierungspräsidium Darmstadt ist abgeschlossen, ein Bescheid ist noch ausstehend.

CRE 3

Umweltauswirkungen von Produkten/Dienstleistungen

Grundsatz ist, negative Umweltauswirkungen soweit möglich zu vermeiden und positive Umweltauswirkungen zu verstärken. Dieser Grundgedanke findet sich in allen Aktivitäten zur Verbesserung der Nachhaltigkeitsperformance der Unternehmensgruppe wieder.

Transport

Die transportbedingten Energieverbräuche bei Dienstreisen und Arbeitswegen der Mitarbeiter wer-

103-2 Altlasten und Gebäudeschadstoffe

Altlasten und Gebäudeschadstoffe, inklusive Schimmelbefall, sind in jedem Stadium des Lebenszyklus von Gebäuden relevante Themen. Aufgrund der möglichen Gefährdung von Mietern, Mitarbeitern, Dienstleistern und der Umwelt geht das Unternehmen sehr sorgfältig mit der Thematik um. Bei Neubauvorhaben wird jedes Grundstück grundsätzlich auf seine Altlastensituation hin geprüft. Sollte dabei eine Beeinträchtigung des Bodens oder des Grund-



den erfasst. In 2016 wurde ein umfassendes integriertes Mobilitätskonzept mit dem Ziel eines möglichst geringen CO₂-Ausstoßes fertiggestellt, das sich derzeit in der Umsetzung befindet (siehe dazu S. 86).

103-2 Materialien und Bauprodukte

Die Unternehmensgruppe investierte im Jahr 2016 rund 109,5 Millionen Euro in den Bestand. Knapp 200 Millionen Euro werden durchschnittlich im Jahr in den Neubau investiert. Ein erheblicher Anteil der Investitionen betrifft die Beschaffung von Materialien und Bauprodukten. Deren Herstellung erfolgt heute oftmals global oder im Zusammenhang mit globalen Rohstoffketten, bei denen nicht immer garantiert werden kann, dass Umwelt und Sozialkriterien eingehalten werden. Es ist deshalb die Verantwortung der Unternehmensgruppe, Regelungen und Prozesse zu definieren. Dafür wurde eine Arbeitsgruppe eingerichtet, die einheitliche Vorgaben, Handlungsanleitungen und Entscheidungshilfen ausarbeitet.

103-2 Biodiversität

Der Verlust der Artenvielfalt ist neben dem Klimawandel eine der größten globalen Herausforderungen. Naturräume in Städten bieten uns Menschen gesunde und attraktive Lebensbedingungen sowie gut erreichbare Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Sie leisten einen Beitrag zur Biodiversität, zum klimatischen Ausgleich und zu den natürlichen Wasser- und Stoffkreisläufen.

Daher hat die Unternehmensgruppe die Verantwortung, in ihrem Einflussbereich die Erhaltung natürlicher Lebensräume zu fördern und die Vielfalt der Lebewesen zu schützen. Dafür wurden Prinzipien zur Berücksichtigung der Anforderungen des Natur- und Artenschutzes bei der Entwicklung und Bewirtschaftung der Immobilien erarbeitet und in einer Richtlinie zur Biodiversität festgehalten.

Dies beinhaltet, dass die Potenziale zur Steigerung der Biodiversität betrachtet, entsprechend Maßnahmen implementiert und dabei die Nutzer miteinbezogen werden. Die Wohnungsbestände und Freiflächen werden unter Berücksichtigung der ganzheitlichen Anforderungen an den Natur- und Artenschutz entwickelt und bewirtschaftet, um die standortgerechte

Biodiversität zu erhalten beziehungsweise zu erreichen. Dabei wird die bevorzugte Verwendung zertifizierter Materialien und Baustoffe angestrebt, bei denen auch Biodiversitätsaspekte geprüft werden.

Durch die Tätigkeiten der Unternehmensgruppe werden keine geschützten Arten unmittelbar gefährdet und bei den Bautätigkeiten wird darauf geachtet, dass dies nicht unbeabsichtigt geschieht. Diesem Anspruch Rechnung tragend hat die Unternehmensgruppe als eines der ersten Unternehmen in Hessen eine Selbstverpflichtung für biologische Vielfalt mit dem Land Hessen abgeschlossen.

Müllaufkommen

103-2

Das Aufkommen an haushaltsähnlichem Restmüll in den Geschäftsgebäuden der Unternehmensgruppe betrug 2016 709 m³ (2015: 738 m³). Für elektronische Kleingeräte wurden separate Sammelbehälter aufgestellt. Die unternehmensweite Mülltrennung in Verpackung, Papier und Restmüll wird 2017 eingeführt.

Die Erfassung der Mengen an Mieterabfällen ist nicht oder nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand zu leisten, da zahlreiche Entsorger der Kommunen oder Privatwirtschaft mit der Abfuhr 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

301-2

Im Berichtszeitraum wurden circa 3,7 Millionen Blatt Papier (circa 30 Paletten) und rund eine Million Umschläge verbraucht. Im März 2016 wurde der Bezug von Papier konzernweit nahezu kostenneutral vollständig auf Recyclingpapier umgestellt. Der Wasserverbrauch der Unternehmensgruppe wurde als nicht wesentlich eingestuft, da die Wassernutzung sich auf die der normalen Büronutzung beschränkt.

Umweltschutzausgaben

Die Umweltschutzausgaben werden nicht separat erfasst, da der Aufwand, sie abzugrenzen, als unverhältnismäßig angesehen wird.



Energieeffizienz und Klimaschutz

103-1 *Die Energieeffizienz- und Klimaschutzziele des Landes Hessens und der Bundesrepublik Deutschland sind mit dem Ziel, einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 zu erreichen, ambitioniert. Diesem Ziel stellt sich die Unternehmensgruppe aktiv.*

302-4
GdW GP1

Energieverbrauch der Organisation ohne Wohnungsbestand

Der gesamte Energieverbrauch 2016 beläuft sich auf 4.477 MWh/a (2015: 3.941 MWh/a, 2014: 4.514 MWh/a) und beinhaltet den Strom für eigen genutzte Büro- und Betriebsflächen, den Baustrom in Neubauprojekten, die Heizwärme für die Büro- und Betriebsflächen sowie für Neubauprojekte und den Treibstoffverbrauch für die Fahrzeugflotte, davon 19,3 % (2015: 19,4 %, 2014: 9,7 %) aus regenerativen Quellen. Der Stromverbrauch lag im Zeitraum bei 851 MWh/a (2015: 960 MWh/a, 2014: 956 MWh/a), davon für Baustrom 39,8 MWh/a (2015: 14,4 MWh/a, 2014: 35,2 MWh/a). Der Anteil an „Ökostrom“ wurde auf nun 94 % erhöht. Der abgeschätzte Energieverbrauch für Heizwärme betrug für Betriebsgebäude und -flächen (Büros, Betriebshof etc.) 2.514 MWh/a (2015: 1.899 MWh/a, 2014: 1.768 MWh/a). Im Neubau wurden 131,2 MWh/a als Bauwärme genutzt (2015: 47,4 MWh/a, 2014: 699,4 MWh/a). Der Kraftstoffverbrauch der Fahrzeugflotte, des Maschinenparks und der Dienstfahrzeuge betrug 981 MWh/a (2015: 1.034 MWh/a, 2014: 1.091 MWh/a). Der spezifische Energieintensitätsquotient, berechnet aus dem Stromverbrauch und der Heizenergie für die Betriebsgebäude pro Mitarbeiter (MA) als Vollzeitäquivalent (VZÄ) betrug 4,9 MWh/MA (VZÄ)a (2015: 4,3 MWh/MA (VZÄ)a, 2014: 4,2 MWh/MA (VZÄ)a).

GdW GP2

Primärenergiebedarf der vermieteten Flächen

Der rechnerische Primärenergiebedarf der vermieteten Flächen lag zum 31.12.2016 bei 602.179 MWh/a (2015: 618.315 MWh/a, 2014: 637.576 MWh/a). Bis zum Stichtag wurden rechnerische Minderungen von 5.883 MWh/a (2015: 5.505 MWh/a, 2014: 2.250 MWh/a) durch Modernisierungsmaßnahmen erreicht. Die Energieintensität des Gebäudebestandes lag bei 162 kWh/m²a (2015: 165 kWh/m²a, 2014: 169 kWh/m²a), entsprechend dem rechnerischen Primärenergiebedarf zur Beheizung und Warmwasserbereitung bezogen auf die dadurch beheizte Fläche.

302-3

Emissionen Scope 1 – 3

Die CO₂-Emissionen der Unternehmensgruppe werden nach dem „Greenhouse Gas Protocol“ berichtet. Unter Scope 1, den direkten Emissionen, fallen die CO₂-Emissionen der Heizzentralen der für die Energieerzeugung zuständigen Tochter MET. Scope 2 umfasst die Emissionen, die mit eingekaufter Energie für die eigene Nutzung verbunden sind. Darunter fallen die CO₂-Emissionen aus dem Verbrauch an Elektrizität, Fernwärme, Gas und Heizöl für den Betrieb der Bürogebäude, die CO₂-Emissionen durch die Fahrzeugflotte und die CO₂-Emissionen aus der betrieblichen Reisetätigkeit mit Bahn und Flugzeug. Scope 3 umfasst die indirekten mit der Geschäftstätigkeit verbundenen Emissionen. Unter Scope 3 werden die CO₂-Emissionen des Heizwärmebedarfs des Wohnungsbestands berichtet, die den mit Abstand größten Anteil der CO₂-Bilanz darstellen. Die CO₂-Emissionen durch Reisetätigkeiten mit Bahn und Flugzeug werden daher abweichend zum „Greenhouse Gas Protocol“ unter Scope 2 berichtet.

Scope 1: Heizzentralen MET

305-1

Die MET versorgt 4.235 (2015: 4.013) Wohneinheiten mit Wärme für die Beheizung und Warmwasserversorgung und betreibt dafür 76 eigene Heizanlagen (2015: 69). Alle Anlagen werden mit Gas befeuert, mit Ausnahme einer mit Pellets betriebenen Anlage. Insgesamt wurden 27.386 MWh/a Heizwärme erzeugt und an die Mieter verkauft (2015: 26.310 MWh/a). Der Anteil regenerativer Energieträger an der Wärmeversorgung lag 2016 bei 0,4 %, entsprechend einer erzeugten Heizenergie von 103 MWh/a (2015: 113 MWh/a). Die berechneten CO₂-Emissionen, die durch die Erzeugung der Heizenergie anfielen, betrugen im Berichtszeitraum 8.740 t CO₂ (2015: 7.869 t, 2014: 6.701 t). Neben den CO₂-Emissionen entstehen bei der Heizwärmeerzeugung rechnerisch u.a. 27,4 t CH₄, 86 kg N₂O, 463 kg SO₂, 7,1 t NO_x, 19 kg HCl, 277 kg Staub und 5,3 t CO (2015: 24,7 t CH₄, 77 kg N₂O, 417 kg SO₂, 6,4 t NO_x, 17 kg HCl, 250 kg Staub und 4,8 t CO). Die diesen Werten zugrunde liegenden Energiewerte

305-6
305-7



wurden messtechnisch ermittelt und alle Angaben wurden mit GEMIS 4.95 neu berechnet und weichen daher von früheren Angaben ab.

302-1
305-2
GdW GP4

Scope 2: Geschäftsgebäude und Dienstverkehr

305-4
GdW GP5

Die Scope 2 CO₂-Emissionen betrugen im Berichtszeitraum 977 t CO₂ (2015: 946 t, 2014: 1.262 t), entsprechend einer spezifischen CO₂-Intensitätsquote von 1,45 t CO₂/Mitarbeiter (VZÄ) pro Jahr (2015: 1,42, 2014: 1,99 t CO₂/Mitarbeiter (VZÄ) pro Jahr). Die Änderung der Scope 2 CO₂-Emissionen um 31 t CO₂ (+3%) resultiert aus der Reduzierung aus der Umstellung von Stromlieferverträgen auf Strom aus erneuerbaren Energien (-157 t CO₂) und einem geringeren Kraftstoffverbrauch der Fahrzeugflotte (-17 t CO₂) sowie einem höheren Heizwärmeverbrauch der Geschäftsstandorte (+167 t CO₂), gestiegenen Baustrom- und Heizenergieverbräuchen auf Baustellen aufgrund höherer Baufertigstellungen im Neubau in 2016 (+23 t CO₂), gestiegenen CO₂-Emissionen im Nahverkehr der Deutschen Bahn (+0,8 t CO₂) und einer höheren Anzahl der Flugreisen (+12,7 t CO₂). Die CO₂-Emissionen aus dem Stromverbrauch basieren auf dem im Berichtszeitraum abgerechneten Stromverbrauch der wesentlichen Geschäftsstandorte, einer Hochrechnung für die weiteren Standorte und dem berechneten Stromverbrauch der Neubauprojekte. Die CO₂-Emissionen aus dem Heizenergieverbrauch der Geschäftsstandorte wurden auf der Basis des ermittelten Verbrauchs hochgerechnet und der Heizwärmeverbrauch im Rahmen der Baumaßnahmen für die in 2016 abgeschlossenen Neubauprojekte wurde berechnet. Die Kraftstoffverbräuche der Firmenfahrzeuge wurden vollständig erfasst, die CO₂-Emissionen durch den Anteil der Reisen mit der Bahn, der nicht mit Ökostrom erfolgte, wurden durch die Deutsche Bahn berichtet 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 der Mitarbeiter.

Für die Berechnungen der Scope 2 CO₂-Emissionen wurden folgende Emissionsfaktoren zugrunde gelegt: Strom 0,520 kg/kWh; Erdgas 0,252 kg/kWh; Heizöl 0,315 kg/kWh; Diesel 3,156 kg/l; Benzin 2,877 kg/l; Fernwärme 0,169 kg/kWh.

Scope 3: Wärmebedarf des Wohnungsbestands

302-2
302-5
305-3

Die CO₂-Emissionen, die durch die Erzeugung der Heizenergie für Wärme und Warmwasser für die vermieteten Wohnungen erzeugt wurden, betrugen 2016 rechnerisch 156.719 t (2015: 160.654 t, 2014: 165.721 t). Die CO₂-Intensität des Gebäudebestandes lag bei 42,1 kg CO₂/m²a (2015: 42,9 kg CO₂/m²a, 2014: 44,0 kg CO₂/m²a). Die rechnerische Reduzierung der CO₂-Emissionen von 3.935 t CO₂ (2015: 5.067 t CO₂) umfasst die Neuzugänge und Abrisse sowie die Umsetzung der laufenden Maßnahmen der energetischen Modernisierung 1.427 t CO₂ (2015: 1.297 t CO₂) und den Verkauf von Wohneinheiten 2.299 t CO₂ (2015: 3.770 t CO₂). Diese Angabe basiert auf den rechnerisch ermittelten Primärenergiebedarfswerten für die Gebäude des Bestandes, berechnet nach dem vereinfachten Verfahren nach EnEV und beinhalten daher auch die in Scope 1 aufgeführten Verbräuche bzw. CO₂-Emissionen. Nicht berücksichtigt sind die CO₂-Einsparungen durch die verstärkte Nutzung regenerativer Energieträger (s.u.).

305-5

Anteil regenerativer Energieträger

GdW GP3

Mit sechs eigenen Photovoltaikanlagen erzeugte die MET im Berichtszeitraum 184 MWh Strom (2015: 170 MWh, 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 94% im Jahr 2016. Weiterhin wurden 2016 die Stromlieferverträge für den Allgemeinstrom für weitere 10.455 Wohneinheiten auf Strom aus erneuerbaren Energien umgestellt, sodass der Allgemeinstrom für nun ca. 80% des Wohnungsbestands aus erneuerbaren Quellen stammt, entsprechend einem rechnerischen Energiebedarf von ca. 8,2 GWh/a. Weiterhin wurde die Energieversorgung für die Erzeugung von Heizenergie und Warmwasser für weitere rund 5.800 Wohnungen auf CO₂-neutralisierten Gasbezug umgestellt, so dass nun 12.847 Wohnungen mit klimaneutralisiertem Gas versorgt werden, entsprechend einem rechnerischen Energiebedarf von 108,1 GWh/a. Daraus resultieren rechnerische CO₂-Einsparungen von 27.241 t CO₂/a, die jedoch methodisch nicht in der Energiebedarfsrechnung nach dem vereinfachten Verfahren der EnEV zu Scope 3 berücksichtigt werden.

305-5



BVLEG bei den Berliner Energietagen 2016

302-4

„Mit einer weiteren Erhöhung der Standards erreichen wir kurzfristig weder die Klimaschutzziele, noch schaffen wir bezahlbaren Wohnraum!“ Das war das Fazit im Panel des Bundesverbandes der Landesentwicklungsgesellschaften (BVLEG), eingebettet in die „Berliner Energietage“, die im April 2016 stattfanden.



Branchentreffen in Berlin: (v. l.) Dr. Klaus Habermann-Nieße (Büro Plan Zwei), Anke Brummer-Köhler (Abteilungsleiterin Stadtentwicklung & Wohnen im Bundesbauministerium), BVLEG-Präsident Eckhard Horwedel (DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft) und BVLEG-Vizepräsidentin Monika Fontaine-Kretschmer.

Foto: EIW

Breitensport statt Spitzensport in der energetischen Sanierung

Anlässlich der Diskussion zur Vereinbarkeit von Klimaschutz und bezahlbarem Wohnraum forderte der BVLEG, weitere Verschärfungen der technischen Anforderungen und energetischen Standards zurückzustellen. Diese führten vielfach nicht zum gewünschten Erfolg. Monika Fontaine-Kretschmer, Vizepräsidentin des BVLEG und Geschäftsführerin der Unternehmensgruppe, stufte im Rahmen der Podiumsdiskussion eine Beratung der Nutzer als wesentlich erfolgversprechender ein: „Die energieeffizienteste Technik in der Wohnung nützt nichts, wenn

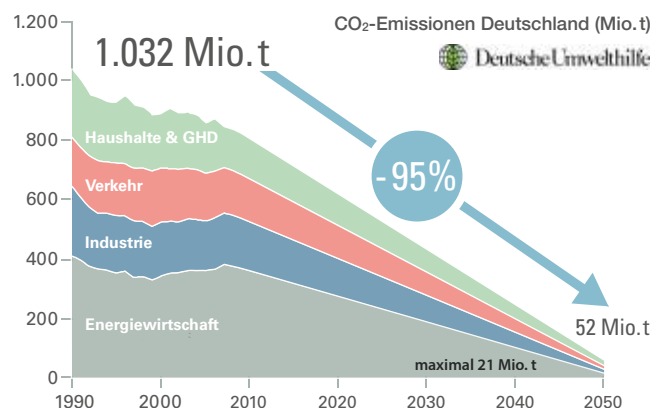
der Mensch nicht damit umgehen kann. Wir müssen verstärkt in die Kompetenz der Mieter investieren, um die gewünschten Einsparziele zu erreichen.“

Diesbezügliche Beratungsangebote sollten daher in den KfW-Förderkatalog zur energetischen Stadtsanierung explizit mit aufgenommen werden. „Denn die komplexe Aufgabe des Sanierungsmanagements gehört ohnehin in die Hand von interdisziplinären Teams“, erläutern die BVLEG-Stadtentwickler.

Hintergrund: Internationale und nationale Klimaschutzziele

Nichts bleibt, wie es war. So kann man es knapp zusammenfassen, wenn man die Veränderungen der politisch gewollten Reduktion von CO₂-Emissionen in den Schlüsselbereichen Energiewirtschaft, Industrie, Verkehr und Haushalte betrachtet.

Wer ist von diesen Änderungen betroffen? Jeder einzelne von uns!





Pilotprojekt „Energiesparberatung im Quartier“ ist ausgezeichnet

Energie sparen? 94 Mieterhaushalte der Nassauischen Heimstätte haben es vorgemacht und nach einer kostenfreien Energiesparberatung im Durchschnitt fast 200 kWh/Jahr weniger Strom verbraucht. Das bedeutet auch je Haushalt rund 125 Kilogramm weniger klimaschädliches CO₂ pro Jahr.

302-4



Foto: HM



Bei der Verleihung der Umweltplakette: (v.l.) Florian Unger (Sachgebietsleiter Energiereferat Stadt Frankfurt), von der Nassauischen Heimstätte Tanja Steinke (Projektleiterin), Angela Reisert-Bersch (Leiterin des KC Sozialmanagement und Marketing) und Dr. Constantin Westphal (Geschäftsführer), Rosemarie Heilig (Umweltdezernentin), Gaby Hagmans (Caritasdirektorin) und Heinz Klieber (Projektleiter Caritasverband).

„Wir denken global und handeln lokal, das zeigen solche Projekte“, sagte Umweltdezernentin Rosemarie Heilig, die der Nassauischen Heimstätte und dem Caritasverband Frankfurt die Klimaschutzplakette für dieses herausragende Projekt verlieh. Solche Initiativen seien nötig, um die Energiewende zu schaffen und dem Klimawandel zu begegnen.

Die Mieterhaushalte hatten sich 2015/2016 an dem Pilotprojekt „Energiesparberatung im Quartier“ beteiligt, das die Nassauische Heimstätte in Koopera-

tion mit dem Caritasverband Frankfurt e. V. und dem Energiereferat der Stadt Frankfurt am Main in den Siedlungen der Frankfurter Stadtteile Sindlingen, Zeilsheim und Unterliederbach durchgeführt hat.

Ein von der Caritas qualifizierter Energiesparberater besuchte die teilnehmenden Mieter zu Hause, zeigte ihnen günstiges und ungünstiges Verbraucherverhalten auf und führte einen Strom- und Wassersparcheck durch. Alles mit dem Ziel, die Haushalte dabei zu unterstützen, ihre Ausgaben für Energie zu reduzieren.

Nach der Auswertung der Daten erhielten die Mieter bei einem zweiten Besuch je nach Bedarf und gleichfalls kostenfrei Soforthilfen, wie zum Beispiel schaltbare Steckerleisten und LED-Leuchtmittel. Insgesamt fast 400 Kubikmeter Wasser, 20.000 kWh Strom und damit knapp 12.000 Kilogramm des Klimagases CO₂ konnten so eingespart werden.

Ausweitung auch auf weitere Frankfurter Stadtteile

Mit den Erfahrungen des Pilotprojekts wurde die „Energiesparberatung im Quartier“ zum Jahresende 2016 wieder neu aufgelegt, diesmal sogar mit einer Dauer von zwei Jahren. Über die Mieter in Zeilsheim und Unterliederbach hinaus kommen die Carl-Sonnenschein- und die Otto-Brenner-Siedlung in Sossenheim mit 1.500 Mieterhaushalten hinzu. Neben den ausgewählten Quartieren erhalten seit Sommer 2016 auch alle Neumieter des gesamten Stadtgebiets Frankfurt die kostenfreie Energiesparberatung und Energiesparartikel.

Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal: „Die Beratung in der eigenen Wohnung hilft langfristig, ein Bewusstsein für Klimaschutz zu schaffen und sich energiesparend zu verhalten.“





Integrierte Mobilität: „Wer, wenn nicht wir?“

103-1
103-2

Die Wohnungswirtschaft als Anbieter von Wohnraum und Unternehmen als Arbeitgeber sind zwei wichtige Gruppen, in deren Umfeld die meisten Mobilitätsentscheidungen getroffen werden. Die Unternehmensgruppe gehört zu beiden Gruppen und berät Kommunen städteplanerisch. Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer: „Wer soll es machen, wenn nicht wir?“

Die Unternehmensgruppe hat ein konzernweites, integriertes Mobilitätskonzept entwickelt, das Maßnahmen für eine attraktive, zukunftsweisende Mobilität für Mitarbeiter und Mieter als Umsetzungsschwerpunkte definiert. Diese wurden aus den im Nachhaltigkeitsbericht 2015 geschilderten, internen Arbeitsprozessen und Analysephasen abgeleitet.

Mitarbeiter

Zur Optimierung der betrieblichen Mobilität hinsichtlich Qualität, Komfort, Ökonomie und Ökologie sind 2016 umfangreiche Maßnahmen zur Realisierung in 2017 angestoßen worden. Dazu zählen die Verringerung des Dienstreiseverkehrs und die damit verbundene Senkung des CO₂-Ausstoßes. 2016 wurde die private Nutzung von Carsharing-Angeboten von „book-n-drive“ und „stadtmobil“ für Mitarbeiter zu Mieter-Konditionen eingeführt. Seit September 2016 sparen die Mitarbeiter die Anmeldegebühren und erhalten ein Startguthaben von 30,- €. Erstmalig wurden in der neuen Dienstwagenrichtlinie für die erste und zweite Führungsebene CO₂-Grenzwerte und ein Bonus-/Malus-System aufgenommen. Durch die Nutzung eines flexiblen Mobilitätsmix – etwa mit dem Pedelec von der Wohnung zur S-Bahn und vom Bahnhof zur Arbeitsstätte – werden alternative Verkehrsmittel attraktiver. Anreize, Angebote und Information stehen im Fokus. Ein erster Austausch zur Vorbereitung der Maßnahmenumsetzung mit dem Gesamtbetriebsrat und der Tarifkommission fand auch im September 2016 statt.

Mieter: Siedlungspiloten

Zur Erprobung verschiedener Mobilitätsaspekte wurden Siedlungspiloten in Langen „Südliche Ringstraße“, Kelsterbach „Auf der Mainhöhe“ und Frankfurt „Niederrad“ ausgewählt. Die Maßnahmen, die 2017 vorbereitet und ab 2018 umgesetzt werden, umfassen die Stärkung alternativer Mobilität für

Mieter (z.B. attraktives Carsharing), die Bereitstellung von Bikeshaaring-Angeboten und Lastenfahrrädern, infrastrukturelle Maßnahmen (z.B. Ladestationen für E-Fahrzeuge), Kommunikation und begleitende städtebauliche Maßnahmen.

Komplexe Leistungsverzeichnisse

Zwei konkrete Leistungsverzeichnisse wurden erstellt, die für eine Vergabe in 2017 die Grundlage bilden. Hier geht es zum einen um die komplexe Ladeinfrastruktur für E-Mobilität in den Siedlungen und an den Unternehmensstandorten. Bei der weitestgehenden Modernisierung der Bestände werden heute Anschlüsse für Ladestationen vorbereitet, um später teure Umbauten zu vermeiden. Zum anderen geht es um das Car- und Bikeshaaring. Zur Vorbereitung einer Auswahlentscheidung für ein Car-/Bikeshaaring Konzept („Buy“) oder die Selbsterbringung („Make“) dieser Leistungen durch die Unternehmensgruppe wird 2017 eine Ausschreibung durchgeführt. Beide Leistungen sind Weichenstellungen, um alternative Mobilitätsformen für Mieter attraktiv zu machen.

„bahn.business-Bike-Challenge“

Seit dem Wettbewerb, der im Sommer 2016 stattfand, hat die Bahn eigens am Unternehmensstandort Hofstraße kostenlos eine „Call a Bike“-Station mit zwölf DB-Fahrrädern zur Verfügung gestellt.



Begutachteten die neue „Call a Bike“-Station: (v.l.) Mathias Lippert (bahn.business), Bettina Klose, Frederic Sattler (Call a Bike), Robert Mildner und Felix Lüter.

Foto: FS





Ökologische Kennzahlen im Überblick

302-3

Energieintensität des Gebäudebestandes



162 kWh/m²a

⬆️ 2015: 165
○ 2014: 169

Durchschnittlicher Energiebedarf pro m² und Jahr

CO₂-Intensität des Gebäudebestandes



42,1 kgCO₂/m²a

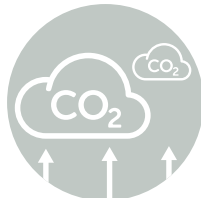
⬆️ 2015: 42,9
○ 2014: 44,0

Durchschnittliche CO₂-Emission pro m² Wohnfläche und Jahr

305-4
GdW BM 8/9

305-1
305-2
305-3

Treibhausgas-Emissionen



Scope 1: ⬆️
Heizzentralen MET

8.740

⬆️ 2015: 7.869
○ 2014: 6.701

Scope 2: ⬆️
Geschäftsgebäude und Dienstverkehr

977

⬆️ 2015: 946
○ 2014: 1.263

Scope 3: ⬆️
Wärmebedarf des Wohnungsbestands

156.719 tCO₂

⬆️ 2015: 160.654
○ 2014: 165.721

Erläuterungen im Glossar auf den Seiten 94-95

302-4

Senkung Primärenergiebedarf

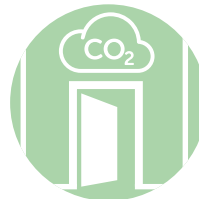


5.883 MWh/a

⬆️ 2015: 5.505
○ 2014: 2.250

Im Berichtszeitraum eingesparte Energie durch Modernisierung

CO₂-Intensität pro Wohneinheit



2,64 tCO₂/WEa

⬆️ 2015: 2,69
○ 2014: 2,76

Durchschnittliche CO₂-Emission pro Wohnung und Jahr

GdW BM 8/9

302-1
GdW GP2

Energieintensitätsquotient pro Mitarbeiter



4.946 kWh/aMA

⬆️ 2015: 4.281
○ 2014: 4.208

Energiebedarf für Betriebsgebäude und -flächen pro Mitarbeiter

Energiebedarf vermieteter Flächen



602.179 MWh/a

⬆️ 2015: 618.350
○ 2014: 637.576

Primärenergiebedarf für alle vermieteten Flächen

302-2

Wert im Vergleich zum Vorjahr: ○ kein Vergleichswert vorhanden ⬆️ Wert steigend ➡️ Wert gleichbleibend ⬇️ Wert sinkend ● Ziel erreicht



HANDLUNGSFELD PRODUKTVERANTWORTUNG

Die Angaben zu Verantwortung und Pflichten als Eigentümer und Betreiber eines umfangreichen Wohnungsbestandes werden nachfolgend als Produktverantwortung zusammengefasst.

416-1 Mietersicherheit

100 % der Liegenschaften werden regelmäßig begangen



417-1 Erreichbarkeit

18.000 dokumentierte Vorgänge im Telefon-Service-Center pro Monat

13 Servicecenter

Mieter-Onlineportal
www.wohnen-in-der-mitte.de



416-2 Gefährdungsfälle

0 Fälle mit wesentlichen Gefährdungen von Schutzgütern



419-1 Bußgelder

0 Bußgelder wegen Nichteinhaltung von Vorschriften zu Produkten und Dienstleistungen



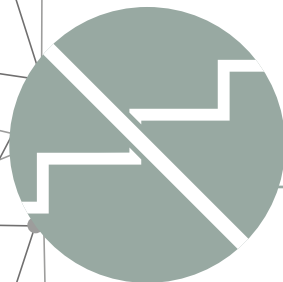


Datenschutz

418-1

1 Verstoß gegen Vorschriften
des Datenschutzes

(siehe Seite 91)



Barrierefreie Gebäude im Bestand

GDW BM10

314 Wohneinheiten sind barrierefrei

5.222 Wohneinheiten sind barrierearm

Als barrierearm gelten Gebäude mit bis zu 3
Stufen zum Gebäude und bis zu 3 Stufen im
Treppenhaus.



Spielplätze

951 bewirtschaftete Spielplätze



Wohnungs- und Flächensanierungen

Entfernung von schadstoffbelasteten Bauteilen
in 531 Wohnungen

2016 wurden keine schadstoffbelasteten
Grundstücke saniert



Managementansatz im Handlungsfeld Produktverantwortung

103-1 Die Verantwortung für das „Produkt Wohnen“ ist der Unternehmensgruppe als Eigentümer
103-2 und Betreiber eines der zehn größten Wohnimmobilienportfolios in Deutschland bewusst.
103-3 Die daraus resultierende Verpflichtung zur Wahrung der Betriebs- und Verkehrssicherheit ist essenziell.

Als wesentlich im Themenkreis Produktverantwortung wurden durch das Unternehmen und die einbezogenen Anspruchsgruppen die Themen Kundengesundheit und –sicherheit, die Kennzeichnung von Produkten und Dienstleistungen und der Schutz der Privatsphäre festgelegt.

103-2 Kundengesundheit und –sicherheit

103-3
416-1

Die Kundengesundheit und –sicherheit zu wahren ist die oberste Pflicht und Basis für den Unternehmenserfolg. Als Eigentümer eines der zehn größten Wohnungsbauportfolios in Deutschland trägt das Unternehmen grundsätzlich die Betreiberverantwortung für die Wohngebäude, Anlagen und Liegenschaften. Die Verantwortung bezieht sich in erster Linie auf den Schutz der persönlichen Rechtsgüter Leben, Körper, Gesundheit, Freiheit, Eigentum und den Schutz der Umwelt. Das Unternehmen hat die Verantwortung, alle erforderlichen und zumutbaren Maßnahmen zu ergreifen, um Gefahren oder Nachteile zu vermeiden oder zu verringern.

Es wird sichergestellt, dass alle mit Aufgaben betrauten Mitarbeiter qualifiziert und geeignet sind, die Betreiberpflichten wahrzunehmen und für die Verkehrs- und Betriebssicherheit zu sorgen. Bei der Übertragung von Pflichten an Dritte wird sichergestellt, dass diese dafür qualifiziert sind. Die Wahrnehmung der Pflichten wird überwacht.

Es werden regelmäßige Sicherheitsbeurteilungen veranlasst, insbesondere durch Begehungen der Liegenschaften durch die Verantwortlichen oder durch beauftragte Dritte. Identifizierte Gefährdungen werden beurteilt und entsprechende Schutzmaßnahmen umgehend ergriffen beziehungsweise veranlasst und die Ergebnisse dokumentiert. Es wird sichergestellt, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen durchgeführt und identifizierte Mängel behoben werden und dass für die notwendigerweise zu erbringenden Leistungen ausreichend fachlich qualifi-

ziertes Personal zur Verfügung steht. Darüber hinaus werden den Mietern die zum sicheren und verantwortungsvollen Betrieb notwendigen Informationen zur Verfügung gestellt. Als Indikator wird der Anteil der Gebäude, Anlagen und Liegenschaften, die unterjährig regelmäßig hinsichtlich ihrer Verkehrs- und Betriebssicherheit begangen werden, ermittelt und die Gebäude protokolliert, für die ein Verbesserungspotenzial identifiziert wurde.

Weiterhin werden die Fälle verfolgt, in denen wesentliche Gefährdungen identifiziert wurden. Deren Behebung und die in der Berichtsperiode noch nicht behobenen wesentlichen Defizite mit den entsprechenden Begründungen werden als Indikator dokumentiert. Darüber hinaus werden für jeden Fall einer wesentlichen Verletzung eines Rechts- oder Schutzgutes die Gründe ermittelt, die zur Verletzung geführt haben, und angemessene Maßnahmen ergriffen, um eine Wiederholung zu verhindern.

Kennzeichnung von Produkten und Zertifizierungen

103-2
417-1

Alle Wohneinheiten der Unternehmensgruppe verfügen über einen bedarfsorientierten Energieausweis. Die Anzahl der Wohnungen, die über bestimmte Energieeffizienzstandards wie zum Beispiel Passivhaus-Standard verfügen, wird zurzeit noch nicht erhoben. Die NH ProjektStadt ist in der Lage, DGNB Zertifizierungen für Quartiere in Abstimmung mit dem Auftraggeber durchzuführen. Auch das Cubity Pop-up Wohnprojekt in Frankfurt-Niederrad ist DGNB zertifiziert.

Schutz der Privatsphäre

103-2
418-1

Als Indikator nimmt die Unternehmensgruppe die eingegangenen Anfragen bezüglich des Datenschutzes von Seiten der Kunden, Geschäftspartner und Mitarbeiter auf und verfolgt deren Behandlung. Im



Berichtszeitraum erfolgten drei Anfragen von Mitarbeitern, keine Anfragen von Geschäftspartnern und eine Mieteranfrage. Alle Anfragen wurden klärend beantwortet. Die Entwicklung des Datenschutzes bezüglich gesetzlicher Anforderungen und deren Auslegung wird verfolgt und die Auswirkung auf das Unternehmen geprüft.

2016 gab es folgende gesetzlichen Neuerungen, die Auswirkungen auf das Unternehmen haben: Gesetz zur Verbesserung der zivilrechtlichen Durchsetzung von verbraucherschützenden Vorschriften des Datenschutzrechts vom 24.02.2016 und die Europäische Datenschutzgrundverordnung vom 25.05.2016.

418-1 **Datenschutz**

In einem Fall hat ein Mieter im Treppenhaus neben seiner Wohnungseingangstür eine datenschutzrechtlich unzulässige Videoüberwachungskamera installiert. Nach Aufforderung durch das Unternehmen wurde diese wieder demontiert.

Wichtige Indikatoren

416-1 ■ **Gefährdungen**

Es geht hierbei um die Fälle, in denen wesentliche Gefährdungen von Schutzgütern identifiziert wurden. Diese liegen für das Jahr 2016 nicht vor. Die Mitarbeiter sind angewiesen, alle möglichen und tatsächlichen Gefährdungspotenziale zu erkennen und umgehend abzustellen.

CRE 5 ■ **Wohnungs- und Flächen-sanierungen**

2016 wurden keine Flächen zur beabsichtigten Nutzung saniert. Eine 2016 gekaufte Fläche in Wiesbaden gilt als potenziell kontaminiert (5.172m²). 2016 wurden insgesamt 531 Wohneinheiten (WE) auf kontaminierte Flächen/Bauteile untersucht. Es wurden 2 Teilmodernisierungen mit 112 WE, 15 Vollmodernisierungsmaßnahmen mit 369 WE und 2 Instandhaltungsmaßnahmen mit 50 WE durchgeführt.

■ **Verletzung eines Rechts- oder Schutzgutes**

416-2

Fälle einer wesentlichen Verletzung eines Rechts- oder Schutzgutes von Mietern liegen für den Berichtszeitraum ebenfalls nicht vor.

■ **Kundenzufriedenheit**

GdW MB

Die Ergebnisse der letzten Befragung bezüglich der Mieterzufriedenheit sind im Bericht 2015 detailliert auf Seite 64 beschrieben.

■ **Anteil barrierefreier Neubau**

GdW BM11

2016 wurden 196 stufenlos erreichbare Wohnungen erstellt. 33 davon nach DIN 18040, 43 nach HBO.

■ **Beschwerdeverfahren Mieter**

417-2

Für die Beschwerden der 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 wird bislang nicht erfasst. Darüber hinaus wurde eine neutrale Anlaufstelle mit Ombudsfrau bei einer Rechtsanwaltskanzlei als Beschwerdestelle zu Compliance-Themen eingerichtet und ein Prozess zur einheitlichen Behandlung von Kunden- beziehungsweise Mieterbeschwerden implementiert.

■ **Bußgelder**

307-1
419-1

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 2016 nicht vor.



Schmuckstück energetisch modernisiert

Das Kammgebäude am Hanauer Freiheitsplatz ist ein architektonisches Juwel der 1950er-Jahre. Der von der Nassauischen Heimstätte entworfene und errichtete Bau wurde aufwendig restauriert und energetisch modernisiert. Dabei galt es, Klimaschutz und Bewahrung der denkmalgeschützten Bausubstanz in Einklang zu bringen.



Das Kammgebäude ist ein Gebäudeensemble mit 56 Wohnungen und zehn Ladengeschäften. Zwischen den vier fünfstöckigen Wohn- und Geschäftsbauten liegen jeweils zweigeschossige Ladentrakte. Dadurch ergibt sich die Form eines liegenden Kamms.

Auffällig an den Gebäuden sind die sogenannten Flugdächer und die schräg angebauten Balkone und Erker sowie der Laubengang, der unter einer Pfeilerkonstruktion verläuft. Mehr als drei Millionen Euro kostete die Modernisierung des Gebäudes, die das Land Hessen im Rahmen des Programms „Aktive Kernbereiche“ förderte.





Foto: WV



Foto: MS

Enge Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz

Die vorbereitenden Schritte zur Modernisierung des denkmalgeschützten Baus zogen sich über einige Jahre hin. 2014 begannen dann die Arbeiten an der denkmalgeschützten Außenfassade.

Ein Beispiel für die Akribie, mit der die Modernisierung betrieben wurde, sind die äußeren Betonwerkstein-Fensterbänke. Sie ragten im Originalzustand fünf Zentimeter aus der Fassade und geben den Häusern einen charakteristischen Schattenwurf. Der wäre jedoch durch die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems an der Hauswand verschwunden. Auf Wunsch der Denkmalbehörde wurden optisch mit den ursprünglichen Fensterbänken identische Fassadenprofile aus mineralischen Leichtwerkstoffen angebracht. Auch die 25 Zentimeter dicke Verbunddämmung für das Flugdach war mit dem Denkmalschutz unvereinbar. So wurden aufwendig die Dachsparren abgeschnitten, die Dämmung angebracht und die Dachflügel auf die alten Sparren gesetzt. Die Arbeit hat sich gelohnt, denn optisch fallen die Veränderungen nicht auf.

Das Projekt wurde für den Hessischen Denkmalschutzpreis in die engere Wahl aufgenommen. Eine Entscheidung fällt im Frühsommer 2017.

„Energieeffizienz und Denkmalschutz sind kein Widerspruch.“

 Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal

 Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal (r.)
im Gespräch mit Architekt Steffen Brinkmann



Glossar

audit berufundfamilie

Freiwilliges, strategisches Managementinstrument, das durch die kooperative Erarbeitung von Zielen und der regelmäßigen Überprüfung des Fortschritts zur besseren Vereinbarkeit von Beruf und Familie beiträgt. Initiiert durch die Gemeinnützige Hertie-Stiftung zur Umsetzung einer nachhaltigen familien- und lebensphasenbewussten Personalpolitik.

Belegungsbindung

Im geförderten Wohnungsbau geltende Verpflichtung zur Mietpreisbindung (Kostenmiete) während der Laufzeit der Fördermittel und der Beschränkung der Vermietung der Wohnungen auf einen Personenkreis, der sich am Wohnungsmarkt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen kann.

Corporate Social Responsibility (CSR)

Gesellschaftliche Verantwortung von Unternehmen als Teil des nachhaltigen Wirtschaftens, die ökonomische, soziale und umweltbezogene Auswirkungen der jeweiligen gesamten Wertschöpfungskette betrifft. Entsprechend der EU CSR-Richtlinie umfasst CSR alle entsprechenden Leistungen im Kerngeschäft: Arbeitsbedingungen, Umweltschutz, Verbraucherschutz, integrierte Produktpolitik und sozial-ökologische Standards in der Zulieferkette.

Energieeinsparverordnung (EnEV)

Seit 2002 geltende Umsetzungsverordnung des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG), die für Wohngebäude, Bürogebäude und gewisse Betriebsgebäude Mindestanforderungen für den Wärmeschutz und die Energieeffizienz festlegt. Die aktuelle EnEV trat am 1. Mai 2014 in Kraft und enthält unter anderem eine Verschärfung der Neubauanforderungen zum 1. Januar 2016.

Global Reporting Initiative (GRI)

Nichtregierungsorganisation und Austauschplattform zum kontinuierlichen Dialog zur Unternehmensberichterstattung. GRI entwickelt Standards zur Nachhaltigkeitsberichterstattung, um die Qualität zu steigern und Informationen vergleichbar zu machen.

Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol)

Weltweit meistgenutzter Leitfaden zur systematischen Erfassen von CO₂- und anderen Treibhausgasemissionen und zur Erstellung einer Treibhausgasbilanz. Das GHG Protocol wurde 1998 auf Grundlage des Treibhausgas-Berichtsprotokolls des Unternehmens BP entwickelt und durch das World Resources Institute (WRI) und das World Business Council for Sustainable Development (WBCSD) 2008 erweitert und 2011 aktualisiert. Es definiert die Grundprinzipien der Relevanz, Vollständigkeit, Konsistenz, Transparenz und Genauigkeit und lehnt sich dabei an Prinzipien der finanziellen Rechnungslegung an. Das GHG Protocol definiert Regeln zur organisationalen Abgrenzung einer Treibhausgasbilanz und zur operativen Abgrenzung mit der Einteilung der Emissionen in drei sogenannte „Scopes“ (siehe dort).

GRI Indikator

Durch GRI definierter Leistungsindikator (auch „Key Performance Indicator KPI“), der die unternehmerische Leistung in einem Themenfeld der Nachhaltigkeit erläutert und quantifiziert. Zusammengefasst werden dabei betriebliche Kenngrößen, die Erfolge beziehungsweise Misserfolge in dem jeweiligen Thema abbilden.

GRI Standards 2016

Aktueller Stand der GRI Richtlinien und verpflichtend ab 2018 für Unternehmen, die nach GRI berichten. Der Schwerpunkt liegt auf der Bestimmung der Wesentlichkeit, der Einbindung der Stakeholder und den Managementansätzen zur Handhabung der wesentlichen Themen (Topics).

Kraft-Wärme-Kopplung (KWK)

Gleichzeitige Gewinnung von Strom und Wärme in einem Heizkraftwerk bzw. die Auskopplung von Nutzwärme bei der Stromerzeugung. Vorteil der KWK ist die Einsparung von Primärenergie verglichen mit der getrennten Erzeugung von Strom und Wärme. Der verringerte Brennstoffbedarf für die gleichzeitige Strom- und Wärmebereitstellung reduziert die Schadstoffemissionen.

Primärenergieverbrauch

Tatsächlicher Energieverbrauch multipliziert mit einem Primärenergiefaktor (PEF, f_p), der die Ver-



luste, die bei der Erzeugung der Endenergie durch Umwandlung und Verteilung des Energieträgers aus der Primärenergie auftreten, beinhaltet.

Primärenergiebedarf

Der gesamte Energiebedarf (Q_p) eines Systems, der zum eigentlichen Endenergiebedarf an einem Energieträger die Energiemenge beinhaltet, die durch vorgelagerte Prozessketten bei der Gewinnung, Umwandlung und Verteilung des Energieträgers benötigt wird. Zur Ermittlung des Primärenergiebedarfs wird der entsprechende (End-) Energiebedarf unter Berücksichtigung der beteiligten Energieträger mit einem Primärenergiefaktor (PEF, f_p) multipliziert. Der Primärenergiebedarf ist ein wichtiger Faktor zur Beurteilung der Energieeffizienz eines Gebäudes.

Primärenergiefaktor (PEF, f_p)

Vereinfachender Faktor entsprechend dem Verhältnis der Mengen von Primärenergie, die eingesetzt werden muss, um die Endenergie zur Verfügung zu stellen. Er wird genutzt, um den Einsatz unterschiedlicher Energieträger hinsichtlich ihrer Effizienz der Bereitstellung, Versorgungssicherheit und Klimaschädlichkeit vergleichbar zu machen. Der Primärenergiefaktor hängt vom eingesetzten Energieträger ab und wird in Deutschland durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) vorgegeben.

Regenerative Energieträger Erneuerbare Energien

Energieträger, die praktisch unerschöpflich zur Verfügung stehen oder sich verhältnismäßig schnell erneuern und sich dadurch von den fossilen Energiequellen unterscheiden, die sich erst über den Zeitraum von Millionen Jahren regenerieren. Der Einsatz Erneuerbarer Energien ist, neben der Steigerung der Energieeffizienz, der wichtigste Faktor der Energiewende. Zu ihnen zählen Energie aus Biomasse, Geothermie, Wasserkraft, Meeresenergie, Sonnenenergie und Windenergie.

Scope 1

Beinhaltet nach dem GHG Protocol (s.o.) alle direkt selbst durch Verbrennung in eigenen Anlagen erzeugten Treibhausgase und umfasst bei der Unternehmensgruppe die Treibhausgasemissionen der konzerneigenen Heizzentralen der MET.

Scope 2

Beinhaltet nach dem GHG Protocol (s.o.) die Treibhausgasemissionen, die mit eingekaufter Energie verbunden sind und umfasst bei der Unternehmensgruppe den Energieverbrauch der Geschäftshäuser, den Dienstverkehr der Mitarbeiter und den Verbrauch von Baustrom und Bauwärme im Neubau.

Scope 3

Umfasst nach dem GHG Protocol (s.o.) alle sonstigen Treibhausgasemissionen, die aus vor- und nachgelagerten Unternehmenstätigkeiten resultieren. Die Scope 3-Emissionen der Unternehmensgruppe fallen im Wesentlichen unter die Unterkategorie Nr. 13 „Vermietete oder verleaste Sachanlagen“ und umfassen hier den Heizwärmebedarf des Wohnungsbestands, da dieser von der energetischen Qualität des jeweiligen Gebäudes bestimmt wird.

Stakeholder, auch Anspruchsgruppe

Juristische oder natürliche Personen, die in beträchtlichen Maße von Aktivitäten, Produkten und/oder Dienstleistungen einer Organisation betroffen sind und die Möglichkeiten einer Organisation, ihre Strategien erfolgreich umzusetzen und Zielvorgaben zu erreichen, beeinflussen können.

Stakeholder Dialog

Der Austausch der Unternehmensgruppe mit den Anspruchsgruppen über die Nachhaltigkeitsziele und die Nachhaltigkeitsstrategie ist ein wichtiges Instrument des Nachhaltigkeitsmanagement.

Wesentlichkeitsanalyse, auch Materialitätsanalyse

Diese strategische Analyse erfasst und bewertet die für die Organisation und ihre Stakeholder bedeutenden Nachhaltigkeitsthemen. Sie umfasst die Analyse des externen Umfelds, die interne Unternehmenssicht und die Erwartungshaltung der Stakeholder.

Vollzeitäquivalent (VZÄ)

Gibt die rechnerische Anzahl der Mitarbeiter bei einer gemischten Personalbelegung mit Teilzeitbeschäftigten als Vollzeitstellen wieder.



GRI Standards Context Index



102-55 Index nach GRI Standards Kern, inkl. GRI G4 Construction and Real Estate Sector Supplement (GRI G4-CRESS), (CRE)

	Indikator		Seite	Erfüll- ung	Kommentare
Allgemeine Standardangaben 102					
Organisationsprofil	102-1	Name der Organisation	U4	●	
	102-2	Wichtigste Marken, Produkte, Dienstleistungen, Verkauf verbotener oder umstrittener Produkte	K1	●	Siehe NB 15, Seite 8-9
	102-3	Hauptsitz der Organisation	U4	●	
	102-4	Länder mit Tätigkeitsschwerpunkten	K1, 2	●	Siehe NB 15, Seite 8-9
	102-5	Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	K1	●	Siehe NB 15, Seite 8-9
	102-6	Bediente Märkte	K1, 2	●	Siehe NB 15, Seite 8-9
	102-7	Größe der Organisation	K1, 6-7	●	
	102-8	Anzahl der Beschäftigten	K1, 6, 60, 77	●	
	102-9	Beschreibung der Lieferkette	38	●	
	102-10	Wichtige Veränderungen	K4	●	
	102-11	Berücksichtigung des Vorsorgeansatzes	15, 61	●	
	102-12	Unterstützte Chartas, Prinzipien und Initiativen	16-17, K4	●	Siehe auch NB 15, Seite 11
	102-13	Mitgliedschaften in Verbänden und Interessensvertretungen	16	●	Siehe auch NB 15, Seite 11
Strategie und Analyse	102-14	Erklärung des CEO	4-5	●	
	102-15	Chancen/Risiken	15	●	In Ergänzung zu GRI „Kern“
Ethik und Integrität	102-16	Werte, Grundsätze, Verhaltensstandards	4-5	●	www.naheimst/unternehmen/ engagement
Unternehmensführung	102-18	Governancestruktur der Organisation	3, 12-13	●	www.naheimst/unternehmen/ geschaeftsfuehrung
Einbindung von Stakeholdern	102-40 (-)	Liste der einbezogenen Stakeholdergruppen	12	●	
	102-41	Arbeitnehmer mit Kollektivvereinbarungen	63	●	
	102-42 (-)	Ermittlung und Auswahl der Stakeholder	12	●	
	102-43 (-)	Ansatz für die Einbeziehung von Stakeholdern	12	●	
	102-44 (-)	Themen und Anliegen aus Stakeholder-Prozess, Ergebnisse von Umfragen zur Mieter- und Mitarbeiterzufriedenheit	12, 44-45, 65	●	
Ermittelte wesentliche Aspekte und Grenzen	102-45 (-)	Organisationsstruktur	2	●	Siehe auch NB 15, Seite 8-9
	102-46 (-)	Verfahren der Wesentlichkeitsanalyse: Aspektgrenzen	12-13	●	Siehe auch NB 15, Seite 20ff
	102-47 (-)	Liste der wesentlichen Aspekte	12	●	Siehe auch NB 15, Seite 20ff
	102-48 (-)	Veränderte Formulierungen	K4	●	
	102-49 (-)	Wichtige Änderungen im Umfang	K4	●	
Berichtsprofil	102-50	Berichtszeitraum	K4	●	
	102-51	Datum der Veröffentlichung des letzten Berichts	K4	●	
	102-52	Berichtszyklus	K4	●	
	102-53	Anlaufstelle für Fragen zum Bericht oder seiner Inhalte	K4	●	
	102-54	Gewählte „In Übereinstimmung“-Option	K4	●	
	102-55	GRI Context Index	96-98	●	
	102-56	Externe Prüfung des Berichts	K4	●	
Wesentliche Themen (Topics)					
Ökonomie und Governance					
Wirtschaftliche Leistung und Subventionen					
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1	Erläuterung der wesentlichen Themen (Topics) und der Systemgrenzen	42,44-45	●	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	13,14,42,48,62	●	
	103-3	Evaluation des Managementansatzes	13,62	●	
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016	201-1	Direkt erwirtschafteter und verteilter wirtschaftlicher Wert	48	●	
	201-2	Wirtschaftliche Auswirkungen und weitere Risiken und Chancen des Klimawandels	9,45	●	Themenschwerpunkt energetische und soziale Quartiersentwicklung
	201-3	Deckung der Verpflichtungen aus dem Pensionsplan			Nicht wesentlich
	201-4	Finanzielle Unterstützung seitens der Regierung	45,47	●	
Indirekte Wirtschaftliche Leistung					
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1	Erläuterung der wesentlichen Themen (Topics) und der Systemgrenzen	42,44-45	●	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	13-14,42,48,62	●	
	103-3	Evaluation des Managementansatzes	13,62	●	
GRI 203: Indirekte wirtschaftliche Auswirkung	203-1	Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen	51	●	
	203-2	Signifikante indirekte wirtschaftliche Auswirkungen	43-44,47-49	●	
GRI 413: Lokale Gemeinschaften 2016	413-1	Einbindung lokaler Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogramme	24-27,56-57, 72-75	●	
	413-2	Signifikante negative Auswirkungen auf lokale Gemeinschaften		●	keine
Beschaffung und Lieferantenauswahl					
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1	Erläuterung der wesentlichen Themen (Topics) und der Systemgrenzen	38-39	●	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	13-14,38-39	●	
	103-3	Evaluation des Managementansatzes	13,38-39	●	
GRI 204: Beschaffungspraktiken 2016	204-1	Ausgaben für lokale Lieferanten	50,38	●	Themenschwerpunkt Beschaffung

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



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

GRI 308: Bewertung der Lieferanten unter Umweltgesichtspunkten 2016	308-1	Überprüfung neuer Lieferanten nach ökologischen Kriterien	38-39	●	Themenschwerpunkt Beschaffung, bislang nicht erfasst
	308-2	Negative ökologische Auswirkungen in der Lieferkette und ergriffene Maßnahmen	38-39, 79	●	Themenschwerpunkt Beschaffung, bislang nicht erfasst
GRI 414: Bewertung der Lieferanten unter sozialen Gesichtspunkten 2016	414-1	Lieferanten, die auf Sozialkriterien überprüft wurden	38-39	●	Themenschwerpunkt Beschaffung, bislang nicht erfasst
	414-2	Negative soziale Auswirkungen in der Lieferkette	38-39	●	Themenschwerpunkt Beschaffung, bislang nicht erfasst
Compliance, Risikomanagement, Korruptionsbekämpfung und Beschwerdeverfahren					
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1	Erläuterung der wesentlichen Themen (Topics) und der Systemgrenzen	15	●	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	13-15	●	
	103-3	Evaluation des Managementansatzes	13, 15	●	
GRI 205: Anti-Korruption 2016	205-1	Überprüfung der Organisation auf Korruptionsrisiken	15, 63	●	
	205-2	Schulungen über Leitlinien zur Korruptionsbekämpfung	63	●	
	205-3	Bestätigte Korruptionsfälle und ergriffene Massnahmen	63	●	
GRI 206: Wettbewerbswidriges Verhalten 2016	206-1	Verfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten	63	●	
GRI 307: Umwelt-Compliance 2016	307-1	Bußgelder wegen Nichteinhaltung von Umweltgesetzen	91	●	
GRI 415: Umgang mit der Öffentlichkeit 2016	415-1	Politische Spenden			Nicht wesentlich, da grundsätzlich keine politischen Spenden geleistet werden.
GRI 419: Sozio-ökonomische Compliance 2016	419-1	Nichteinhaltung von Gesetzen, Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Zusammenhang	88, 91	●	
Ökologie					
Materialien					
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1	Erläuterung der wesentlichen Themen (Topics) und der Systemgrenzen	38-39, 80-81	●	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	13-14, 81	●	
	103-3	Evaluation des Managementansatzes	13, 62	●	
GRI 301: Materialien 2016	301-1	Eingesetzte Materialien nach Gewicht oder Volumen	38-39	○	Themenschwerpunkt Beschaffung, bislang nicht erfasst
	301-2	Anteil der genutzten Sekundärrohstoffe (Recyclingmaterialien)	37, 81	●	Themenschwerpunkt Beschaffung, bislang nicht erfasst
	301-3	Zurückgenommene verkaufte Produkte			Nicht wesentlich
Energieeffizienz					
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1	Erläuterung der wesentlichen Themen (Topics) und der Systemgrenzen	80, 82-83	●	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	13-14, 80	●	
	103-3	Evaluation des Managementansatzes	13, 62	●	
GRI 302: Energie 2016	302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	82-83, 87	●	
	302-2	Energieverbrauch außerhalb der Organisation	82-83, 87	●	
	302-3	Energieintensität	82-83, 87	●	
	302-4	Verringerung des Energieverbrauches	82-83, 84-85, 87	●	
	302-5	Senkung des Energiebedarfs für Produkte und Dienstleistungen	82-83, 29	●	
Biodiversität					
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1	Erläuterung der wesentlichen Themen (Topics) und der Systemgrenzen	81	●	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	13-14, 81	●	
	103-3	Evaluation des Managementansatzes	13, 62	●	
GRI 304: Biodiversität 2016	304-1	Standorte im Eigentum, geleast oder gemanagt in oder in der Nähe von geschützten Gebieten und Gebieten mit hohem Biodiversitätswert		○	Geringe Priorität: Daten zurzeit nicht verfügbar
	304-2	Signifikanten Auswirkungen von Aktivitäten, Produkten oder Dienstleistungen auf die Biodiversität	27	●	Geringe Priorität: Daten zurzeit nicht verfügbar
	304-3	Geschützte oder renaturierte Lebensräume	27, 79	●	Geringe Priorität: Daten zurzeit nicht verfügbar
	304-4	Durch Geschäftstätigkeit gefährdete Arten (IUCN Red List und in Deutschland geschützte Arten)	81	●	Siehe auch NB 15, Seite 82-83
Klimaschutz					
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1	Erläuterung der wesentlichen Themen (Topics) und der Systemgrenzen	80, 82-83	●	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	13-14, 80	●	
	103-3	Evaluation des Managementansatzes	13, 62	●	
GRI 305: Emissionen 2016	305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	79, 82-83, 87	●	
	305-2	Indirekte energiebezogene THG-Emissionen (Scope 2)	79, 82-83, 87	●	
	305-3	Weitere indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	79, 82-83, 87	●	
	305-4	Intensität der THG-Emissionen	79, 82-83, 87	●	
	305-5	Reduzierung der THG-Emissionen	79, 82-83, 84-85, 87	●	
	305-6	Emissionen ozonabbauender Stoffe	83		Nicht wesentlich
	305-7	NOx, SOx und andere signifikante Luftemissionen	83	●	Für Scope 1
Abfall Mieter / Unternehmensgruppe					
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1	Erläuterung der wesentlichen Themen (Topics) und der Systemgrenzen	81	●	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	13-14, 81	●	
	103-3	Evaluation des Managementansatzes	13, 62	●	
GRI 306: Abwasser und Abfall 2016	306-1	Abwassereinleitung nach Qualität und Einleitungsort			Nicht wesentlich
	306-2	Gesamtgewicht des Abfalls nach Art und Entsorgungsmethode	80	●	
	306-3	Gesamtzahl und -volumen signifikanter Verschmutzungen			Nicht wesentlich
	306-4	Transport und Gewicht gefährlichen Abfalls			Nicht wesentlich
	306-5	Gewässer, die von der Abwassereinleitung betroffen sind			Nicht wesentlich

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

Altlasten und Gebäudeschadstoffe					
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1	Erläuterung der wesentlichen Themen (Topics) und der Systemgrenzen	80	●	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	13-14, 80	●	
	103-3	Evaluation des Managementansatzes	13, 62	●	
GRI G4 Sektorangaben Bau- und Immobilienwirtschaft	CRE 5	Flächen- und Wohnungssanierungen	80, 91	●	
Transport					
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1	Erläuterung der wesentlichen Themen (Topics) und der Systemgrenzen	86	●	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	13-14, 86	●	
	103-3	Evaluation des Managementansatzes	13, 62	●	
		Transport von Produkten, Gütern und Mitarbeitern	79, 86	●	
Umweltauswirkungen von Produkten und Dienstleistungen					
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1	Erläuterung der wesentlichen Themen (Topics) und der Systemgrenzen	80	●	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	13-14, 80	●	
	103-3	Evaluation des Managementansatzes	13, 62	●	
Umweltschutzausgaben					
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1	Erläuterung der wesentlichen Themen (Topics) und der Systemgrenzen	81	●	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	13-14, 81	●	
	103-3	Evaluation des Managementansatzes	13, 62	●	
Soziales					
Beschäftigung					
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1	Erläuterung der wesentlichen Themen (Topics) und der Systemgrenzen	54	●	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	13-14, 60-62	●	
	103-3	Evaluation des Managementansatzes	13, 62	●	
GRI 401: Beschäftigung 2016	401-1	Neu eingestellte Mitarbeiter und Personalfuktuation	60	●	
	401-2	Betriebliche Leistungen nur für Vollzeitbeschäftigte	62	●	
	401-3	Rückkehrate an den Arbeitsplatz, Verleibsrate nach Elternzeit	60, 76	●	
GRI 402: Arbeitnehmer/Arbeitgeber Verhältnis	402-1	Mitteilungsfristen von betrieblichen Veränderungen	63	●	
Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz					
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1	Erläuterung der wesentlichen Themen (Topics) und der Systemgrenzen	54, 60	●	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	13-14, 60	●	
	103-3	Evaluation des Managementansatzes	13, 62, 65	●	
GRI 403: Arbeitssicherheit und betrieblicher Gesundheitsschutz 2016	403-1	Arbeitgeber-/Arbeitnehmerrausschüsse zur Arbeitssicherheit	61	●	
	403-2	Verletzungen, Berufskrankheiten, Ausfalltage usw.	61	●	
	403-3	Arbeiter mit hoher Erkrankungsrate oder -gefährdung			Nicht wesentlich
	403-4	Gesundheits- und Sicherheitsthemen mit förmlichen Vereinbarungen	62	●	
Aus- und Weiterbildung					
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1	Erläuterung der wesentlichen Themen (Topics) und der Systemgrenzen	54, 62	●	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	13-14, 62	●	
	103-3	Evaluation des Managementansatzes	13, 62-63	●	
GRI 404: Training und Ausbildung 2016	404-1	Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Mitarbeiter	63	●	
	404-2	Programme zur Anhebung der Fähigkeiten der Arbeitnehmer und unterstützende Übergangsprogramme	63	●	
	404-3	Regelmäßige Beurteilung von Mitarbeitern	60	●	
Vielfalt und Chancengleichheit und gleicher Lohn					
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1	Erläuterung der wesentlichen Themen (Topics) und der Systemgrenzen	54, 60	●	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	13-14, 62-63	●	
	103-3	Evaluation des Managementansatzes	13, 62	●	
GRI 405: Vielfalt und Chancengleichheit 2016	405-1	Zusammensetzung der Kontrollorgane	63	●	
	405-2	Verhältnis der Vergütung von Frauen und Männern	62	●	
GRI 406: Nichtdiskriminierung 2016	406-1	Gesamtzahl der Diskriminierungsvorfälle	61	●	
Kundengesundheit und -sicherheit					
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1	Erläuterung der wesentlichen Themen (Topics) und der Systemgrenzen	90	●	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	13-14, 90	●	
	103-3	Evaluation des Managementansatzes	13, 62	●	
GRI 416: Kundengesundheit und -sicherheit 2016	416-1	Bewertung der Gesundheits- und Sicherheitsauswirkungen von Produkt- und Dienstleistungen	88, 91	●	
	416-2	Vorkommnisse in Bezug auf die Nichteinhaltung von Vorschriften zur Produktsicherheit und zur Kundengesundheit	88, 91	●	
Kennzeichnung von Produkten und Dienstleistungen					
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1	Erläuterung der wesentlichen Themen (Topics) und der Systemgrenzen	90	●	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	13-14, 90	●	
	103-3	Evaluation des Managementansatzes	13, 62	●	
GRI 417: Marketing und Kennzeichnung 2016	417-1	Anforderungen an Produkt- und Dienstleistungsinformationen und -kennzeichnungen	88, 91	●	
	417-2	Nichteinhaltung von Vorschriften zur Kennzeichnung von Produkten und Dienstleistungen	91	●	
	417-3	Nichteinhaltung von Vorschriften zu Werbung			Nicht wesentlich
Schutz der Privatsphäre					
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1	Erläuterung der wesentlichen Themen (Topics) und der Systemgrenzen	90-91	●	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	13-14, 90	●	
	103-3	Evaluation des Managementansatzes	13, 62	●	
GRI 418: Kundendatenschutz 2016	418-1	Beschwerden in Bezug auf den Schutz der Privatsphäre	89, 91	●	

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

GdW

	Indikator	Seite	Erfüllung	Kommentare
Perspektive „Nachhaltiges Ertrags- und Finanzmanagement“	GdW EF1	Gesamtkapitalrentabilität	46, 100	●
	GdW EF2	Eigenkapitalrentabilität	41, 46, 100	●
	GdW EF3	EBITDA-Fremdkapitalverhältnis	46, 100	●
	GdW EF4	Umsatzerlöse aus Vermietung	46, 100	●
	GdW EF5	Erlösschmälerungsquote	41, 46, 100	●
	GdW EF6	Eigenmittelquote	41, 46, 100	●
	GdW EF7	Verschuldungsintensität	46, 100	●
	GdW EF8	Tilgungskraft	46, 100	●
	GdW EF9	Zinsdeckung	46, 100	●
	GdW EF10	Kapitaldienstdeckung	46, 100	●
	GdW EF11	Mietenmultiplikator	46, 100	●
	GdW EF12	Net Asset Value		○ Keine Priorisierung im Berichtszeitraum
Perspektive „Nachhaltiges Management von Mieter- und Mitgliederbeziehungen“	GdW MB1	Vermietete eigene Wohnungen	47, 51	●
	GdW MB2	Marktanteil	7, 41, 42, 53	●
	GdW MB3	Vermietungsquote	7, 40, 46, 51	●
	GdW MB4	Durchschnittsmiete im Bestand	6, 50, 52	●
	GdW MB5	Durchschnittsmiete bei Erstvermietung		○ Gravierende regionale Unterschiede
	GdW MB6	Mietenstruktur	6	●
	GdW MB7	Betriebskostenquote	37, 46, 100	●
	GdW MB8	Durchschnittliche Mietvertragsdauer	50	●
	GdW MB9	Mieterfluktuation	40, 46	●
	GdW MB	Mieterzufriedenheit	46, 91	● Bericht 2015, Seiten 60,64
Perspektive „Nachhaltiges Bestandsmanagement“	GdW BM1	Neubauquote	29, 47	●
	GdW BM2	Modernisierungsintensität	7, 28, 47	●
	GdW BM3	Anteil seit 1990 energetisch voll- bzw. teilmodernisierter Wohnungen	28, 47	●
	GdW BM4	Instandhaltungsintensität	7	●
	GdW BM5/6	Energieintensität des Gebäudebestands	29, 78	●
	GdW BM7	Anteil regenerativer Energieträger an der Wärmeversorgung	37	● Anteil aus erzeugter und verkaufter Heizenergie
	GdW BM8/9	CO ₂ -Intensität im Gebäudebestand	79, 87	●
	GdW BM10	Anteil barrierefreier Wohnungen im Bestand	89	●
	GdW BM11	Anteil barrierefreier Wohnungen im Neubau	91	●
	GdW BM	Verhältnis von Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand zu Abschreibungsaufwand	U3	●
Perspektive „Nachhaltiges Personalmanagement“	GdW PE1	Anzahl der Mitarbeiter	6, 53, 60, 77	●
	GdW PE2	Altersstruktur der Mitarbeiter	53, 77	●
	GdW PE3	Anteil weiblicher/männlicher Mitarbeiter	60, 76	●
	GdW PE4	Anteil der Mitarbeiter mit Schwerbehindertenstatus	77	●
	GdW PE5	Qualifikationsstruktur der Belegschaft	62	●
	GdW PE6	Unternehmenszugehörigkeit	53, 60, 76	●
	GdW PE7	Teilzeitquote	60, 76	●
	GdW PE8	Ausbildungsquote	76	●
	GdW PE9	Übernahmequote	76	●
	GdW PE10	Weiterbildungsintensität	62	●
	GdW PE11	Abwesenheitsquote	61, 62	●
	GdW PE12	Mitarbeiterfluktuation	60	●
Perspektive „Nachhaltiges Quartiersmanagement“	GdW QM1	Quartiers- bzw. stadtteilbezogener Marktanteil	7	○ Als nicht wesentlich bewertet
	GdW QM2	Finanzielle Förderung lokaler Nachbarschaften	72, 77	●
	GdW QM3	Finanzielle Förderung von Maßnahmen zur Verbesserung des baulichen Wohnumfelds	72, 77	● Kaum dokumentierbar wegen Hebelwirkung Dritter
	GdW QM4	Soziale Kooperationen	52	●
Perspektive „Nachhaltiges Management unternehmensinterner Geschäftsprozesse“	GdW GP1	Energieverbrauch des Unternehmens	82	●
	GdW GP2	Energieintensität des Unternehmens	82, 87	●
	GdW GP3	Anteil erneuerbarer Energien an der Energieversorgung des Unternehmens	83	●
	GdW GP4	CO ₂ -Emissionen des Unternehmens	82-83	●
	GdW GP5	CO ₂ -Intensität des Unternehmens	83	●
	GdW GP6	Wasserverbrauch des Unternehmens		○ 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	Wert oder Information 2016	GRI –/GdW-Index
Gesamtkapitalrentabilität	1,76 %	1,18 %	1,61 %	GdW EF1
Eigenkapitalrentabilität	7,93 %	5,0 %	6,76 %	GdW EF2
EBITDA–Fremdkapitalverhältnis	8,69 %	7,97 %	7,9 %	GdW EF3
Umsatzerlöse aus Vermietung	5,15 €/m² mtl.	5,30 €/m² mtl.	5,44 €/m² mtl.	GdW EF4
Erlösschmälerungsquote	2,79 %	2,81 %	2,47 %	GdW EF5
Eigenkapitalquote	22,2 %	23,66 %	23,86 %	GdW EF6
Verschuldungsintensität	354,9 €/m²	350,4 €/m²	350,8 €/m²	GdW EF7
Tilgungskraft	183,4 %	179,6 %	151,4 %	GdW EF8
Zinsdeckung*	19,31 %	17,36 %	14,41 %	GdW EF9
Kapitaldienstdeckung	44,37 %	43,05 %	41,34 %	GdW EF10
Mietenmultiplikator	6,99	6,77	6,77	GdW EF11
Dynamischer Verschuldungsgrad	14,8 Fremdkapital / Cashflow (nach DVFA)	14,2 Fremdkapital / Cashflow (nach DVFA)	16,7 Fremdkapital / Cashflow (nach DVFA)	–
Vermietete eigene Wohnungen	60.450	58.585	58.210	GdW MB1
Leerstandsquote	2,4 %	2,2 %	1,8 %	GdW MB3
Durchschnittsmiete im Bestand	5,27 €/m²	5,42 €/m²	5,52 €/m²	GdW MB4
Mietenstruktur (monatlich in €/m²)				GdW MB6
< 5,00 €	43,64 %	39,57 %	36,02 %	
5,00 – 5,99 €	25,19 %	24,65 %	24,49 %	
6,00 – 6,99 €	22,89 %	23,15 %	24,48 %	
7,00 – 7,99 €	6,62 %	10,56 %	12,39 %	
8,00 – 8,99 €	1,18 %	1,30 %	1,68 %	
9,00 – 9,99 €	0,37 %	0,55 %	0,63 %	
> 10,00 €	0,11 %	0,23 %	0,31 %	
Betriebskostenquote	34,2 %	33,9 %	33,8 %	GdW MB7
Durchschnittliche Mietvertragsdauer	Süd: 15,0 Jahre Nord: 12,2 Jahre	Süd: 15,0 Jahre Nord: 12,3 Jahre	Süd: 15,1 Jahre Nord: 12,5 Jahre	GdW MB8
Mieterfluktuation	7,1 %	7,2 %	7,1 %	GdW MB9
Neubauquote	0,37 %	0,12 %	0,34 %	GdW BM1
Modernisierungsintensität**	10,4 €/m²	9,3 €/m²	9,2 €/m²	GdW BM2
Anteil seit 1990 energetisch voll- bzw. teilmodernisierter Wohnungen	27.500	28.330	29.166	GdW BM3
Instandhaltungsintensität**	16,3 €/m²	20,9 €/m²	20,4 €/m²	GdW BM4
Energieintensität des Gebäudebestands	169 kWh/am²	165 kWh/am²	162 kWh/am²	GdW BM5/6

* Zinsen für langfristiges Fremdkapital dividiert durch (Jahressollmiete – Erlösschmälerung) x 100

** Ohne Eigenleistung

Verhältnis von Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand zu Abschreibungsaufwand	1,12	1,36	1,28	GdW BM
Spanne des Verhältnisses der Standardeintrittsgehälter nach Geschlecht zum lokalen Mindestlohn an Hauptgeschäftstandorten	gemäß Tarifvertrag	gemäß Tarifvertrag	gemäß Tarifvertrag	
Wohneinheiten mit Mietbindung	19.136 WE	19.051 WE	18.448 WE	
Wohneinheiten mit Belegungsbindung	27.212 WE	26.031 WE	21.626 WE	
Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen (Neubau: Stichtag 31.12.)	9,39 Millionen € 51 WE	5,75 Millionen € 17 WE	37,57 Millionen € 136 WE	

Soziale Vergleichszahlen

Indikatoren	Wert oder Information 2014	Wert oder Information 2015	Wert oder Information 2016	GRI-/GdW-Index
Anzahl der Mitarbeiter (VZÄ) inkl. Auszubildende	639	664	672	GdW PE1
Anzahl der Mitarbeiter (Anzahl) inkl. Auszubildende	717	721	730	GdW PE1
Altersstruktur der Mitarbeiter				GdW PE2
< 20	0 %	0,14 %	0 %	
20 - 29	7,76 %	8,95 %	10,10 %	
30 - 39	13,36 %	14,06 %	15,71 %	
40 - 49	30,17 %	31,39 %	29,03 %	
50 - 59	39,51 %	39,20 %	40,11 %	
60 - 69	9,20 %	6,25 %	4,91 %	
> 65	0 %	0 %	0,14 %	
Anteil weiblicher/männlicher Mitarbeiter inkl. Auszubildende	355 w, 362 m 49,6 %, 50,4 %	354 w, 367 m 49,2 %, 50,8 %	356 w, 374 m 48,8 %, 51,2 %	GdW PE3
Anteil der Mitarbeiter mit Schwerbehindertenstatus	10,80 %	10,70 %	10,80 %	GdW PE4
Durchschnittliche Unternehmenszugehörigkeit	17,1 Jahre	16 Jahre	15,6 Jahre	GdW PE6
Teilzeitquote	21,3 %	20,2 %	21,2 %	GdW PE7
Ausbildungsquote	3,10 %	2,3 %	2,4 %	GdW PE8
Weiterbildungsintensität	1,1 Tage/aMA	1,4 Tage/aMA	1,2 Tage/aMA	GdW PE10
Krankenquote	5,7 %	6,3 %	6,5 %	GdW PE11
Mitarbeiterfluktuation	4,25 %	3,5 %	3,1 %	GdW PE12
Budget Sozialmanagement	750.000 €	750.000 €	750.000 €	GdW QM2
Anteil Frauen in Führungspositionen	38 %	30 %	30 %	

Ökologische Vergleichszahlen

Indikatoren	Wert oder Information 2014	Wert oder Information 2015	Wert oder Information 2016	GRI-/GdW-Index
Energieverbrauch zur Verfügung gestellter Energie und regenerativer Anteil (Wärme und Strom)	29.528 MWh/a 406 MWh/a	34.664 MWh/a 417 MWh/a	38.478 MWh/a 425 MWh/a	GdW GP3
Energiebedarf vermieteter Flächen	637.576 MWh/a	618.350 MWh/a	602.179 MWh/a	
Energieintensitätsquotient pro Mitarbeiter (VZÄ) nachkalkuliert	4.208 kWh/MAa	4.281 kWh/MAa	4.946 kWh/MAa	GdW GP2
Energieintensität des Gebäudebestandes	169 kWh/m²a	165 kWh/m²a	162 kWh/m²a	GdW BM5/6
Energieintensität im Neubau	40 kWh/m²a	32 kWh/m²a	24,7 kWh/m²a	GdW BM5/6
Senkung Primärenergiebedarf durch Modernisierung	2.250 MWh/a	5.505 MWh/a	5.883 MWh/a	
Direkte, durch Erzeugung generierte Treibhausgas-Emissionen (Scope 1)	6.701 t CO ₂	7.869 t CO ₂	8.740 t CO ₂	
Indirekte Treibhausgas-Emissionen (Scope 2)	1.262 t CO ₂	946 t CO ₂	977 t CO ₂	
Weitere indirekte Treibhausgas-Emissionen (Scope 3)	165.721 t CO ₂	160.654 t CO ₂	156.719 t CO ₂	
CO ₂ -Intensität pro m²	44,0 kg CO ₂ /m²a	42,9 kg CO ₂ /m²a	42,1 kg CO ₂ /m²a	GdW BM8/9
CO ₂ -Intensität pro WE	2,74 t CO ₂ /WEa	2,69 t CO ₂ /WEa	2,63 t CO ₂ /WEa	GdW BM8/9
CO ₂ -Einsparungen aus Programmen des CO ₂ -neutralisierten Energieeinkaufs	–	14.188 t CO ₂	12.391 t CO ₂	G4 EN19
CO ₂ -frei gefahrene Bahnkilometer	-	678.728 km	642.052 km	
Budget Baumpflege	377.000 €	115.000 €	226.400 €	
Budget Baumersatzpflanzungen	72.000 €	141.000 €	78.500 €	
Freiflächen in eigener Bewirtschaftung	68,8 ha	68,8 ha	68,8 ha	

Produktbezogene Vergleichszahlen

Indikatoren	Wert oder Information 2014	Wert oder Information 2015	Wert oder Information 2016	GRI-/GdW-Index
Barrierefreier Neubau	51 WE	73 WE	17 WE	GdW BM11
Barrierefreie Wohnungen im Bestand	keine Angaben	297 WE	314 WE	
Barrierearme Wohnungen im Bestand	keine Angaben	5.570 WE	5.222 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.luter@naheimst.de

Konzept, Gestaltung und Realisation

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

Bildnachweis

AK Astrid Kirsche, AS Adobe Stock Photo, AF Annette Freund, CB Christoph Boeckeler, CR Carolin Racky, EJW Elke A. Jung-Wolff, HM Holger Menzel, HMU Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, KD Katrin Denkwitz, KS Karsten Socher, MS Marc Strohfeld, NL Nina Leismann, OH Olaf Hermann, PM Peter Müller, SE Susanne Engels, TO Thomas Ott, TR Thomas Ronke, WV Walter Vorjohann

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

Dieser Nachhaltigkeitsbericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI Standards Option „Kern“ erstellt. Darüber hinaus sind die Leitlinien des GdW zur Nachhaltigkeitsberichterstattung für die Wohnungswirtschaft mit den entsprechenden Kennziffern berücksichtigt worden. Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht ist der dritte 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 gegenüber dem Vorjahr fanden nicht statt. Mit der Einführung einer Business-Intelligence-Softwarelösung wurden Kennzahldefinitionen überarbeitet. Dies führt zum Teil zu Abweichungen von bereits berichteten Zahlen der Vorjahre.

102-52
102-10
102-48
102-49

Berichtszeitraum

Die Angaben beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2016.

102-50

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 01.01.2016 bis 31.12.2016. Der Bestätigungsvermerk findet sich auf Seite 180 des Geschäftsberichtes 2016. Eine weitergehende externe Prüfung dieses Berichtes erfolgte nicht.

102-56

Redaktionelle Hinweise

Redaktionsschluss für diesen Bericht war der 31.12.2016. Darüber hinaus wurden wesentliche Entwicklungen bis zum 31.03.2017 berücksichtigt. Hierauf wird im Text explizit hingewiesen. Die Veröffentlichung des Nachhaltigkeitsberichts 2015 war im Juni 2016.

102-51

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 der Nachhaltigkeitsstrategie richten Sie bitte schriftlich an:
Felix Lüter, Nachhaltigkeitsbeauftragter der Unternehmensgruppe, felix.luter@naheimst.de

102-53

102-54

Gedruckt auf:
IGEPa Circle matt White
100% Recycling
„Blauer Engel“ ausgezeichnet



102-12



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

102-1

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

102-3