

CSR-Preis
DER BUNDESREGIERUNG
UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE
HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT
Preisträger 2020

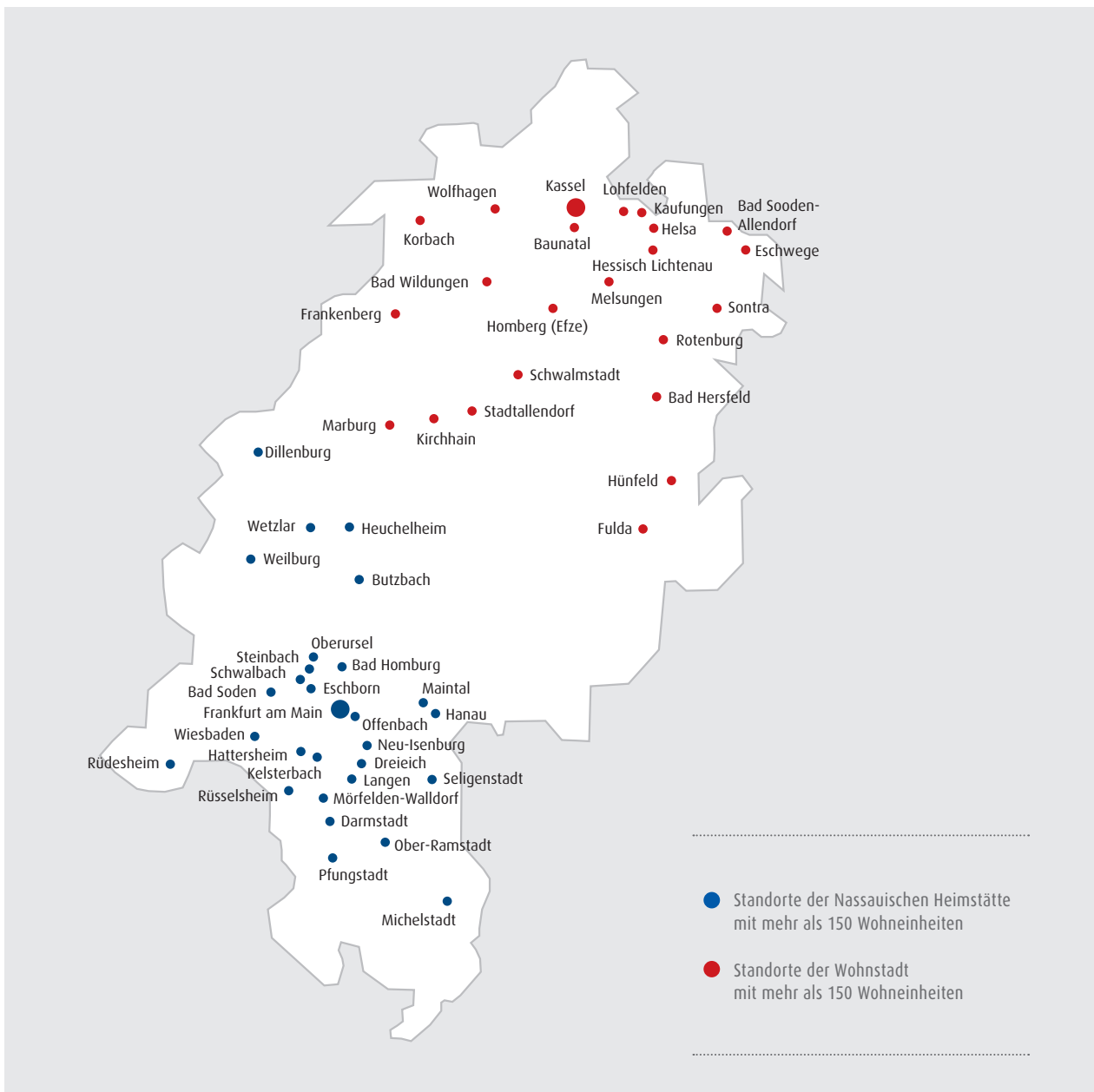
Q3

Quartalsbericht 3 // 2020



UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

Wir sind vor Ort



TITEL PROJEKT:

Im Fokus:



Wertvolle Auszeichnung: Die NHW hat den CSR-Preis 2020 der Bundesregierung für verantwortungsvolles und nachhaltiges Handeln gewonnen.
Foto: Bundesregierung

KENNZAHLEN DER UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

(in TEUR)

	2018	2019
Bilanzsumme	2.252.090	2.542.815
Eigenkapitalquote	33,97 %	33,97 %
Jahresüberschuss	56.955	50.827
Wohnungsbestand	57.977	57.561
Mitarbeiter MAK (31.12.)	688	708



V. li. n. re.: Dr. Constantin Westphal, Monika Fontaine-Kretschmer und Dr. Thomas Hain. Foto: UGNHWS/Olaf Hermann

Liebe Leserinnen und Leser,

die NHW hat das Thema Nachhaltigkeit seit 2014 im Fokus. In diesem Zusammenhang möchten wir Ihr Augenmerk auf zwei Preise lenken, bei denen die Unternehmensgruppe hervorragend abgeschnitten hat. Den CSR-Preis der Bundesregierung haben wir unter anderem deshalb gewonnen, weil wir die Jury mit unserem ganzheitlichen Nachhaltigkeits-Engagement überzeugt haben. Bei der Premiere des Bundespreises UMWELT & BAUEN haben wir eine Auszeichnung erhalten. Wir freuen uns sehr über beide Auszeichnungen – aber nicht um ihrer selbst willen, sondern weil sie uns dabei helfen, unsere Überzeugungen weiterzuerweitern und Mitstreiter dafür zu gewinnen. Denn nur wenn es uns gelingt, ein branchenübergreifendes Verständnis dafür zu schaffen, welche großen Anstrengungen nötig sind, um die Klimaziele 2050 zu erreichen, haben wir eine realistische Chance, dies auch zu schaffen. Bestes Beispiel dafür ist die Initiative Wohnen.2050, der bereits über 60 Partner mit rund 1,4 Millionen Wohneinheiten angehören. Unser Erfolg bei den beiden Preisverleihungen ist eine wertvolle Unterstützung auf diesem Weg, den wir konsequent weiter beschreiten wollen. Erfreulich ist auch die Resonanz auf unsere neue Spendenaktion „Stark für Dein Projekt“, mit der wir unserem sozialen Engagement als wesentlichem Bestandteil unseres Unternehmensleitbilds und unseres Wertekanons eine weitere Facette hinzufügen. Es war eine große Herausforderung, unter den vielen tollen Projekten die auszuwählen, die eine finanzielle Förderung bekommen. Wer dieses Mal leer ausgegangen ist oder jetzt erst auf die Aktion aufmerksam geworden ist, hat 2021 erneut die Chance, sich zu bewerben. Dann geht „Stark für Dein Projekt“ in die zweite Runde.

Nachrichten aus den Unternehmen

Neben „trockenen“ Zahlen möchten wir Ihnen im Quartalsbericht auch das eine oder andere interessante Projekt und Nachrichten aus unseren Unternehmen präsentieren. Zugegeben: Es sind nur wenige Highlights in sehr komprimierter Form. Aber sie zeigen die große Bandbreite unserer Unternehmensgruppe. Schauen Sie gerne auch in unsere anderen Publikationen, zum Beispiel unser Mietermagazin „mittendrin“ oder unser Kundenmagazin „PolisVision“. Dort finden Sie viele interessante und ausführlichere Berichte zu unseren Aktivitäten.

NHW bei zwei Bundespreisen erfolgreich



Toller Zweifacherfolg: Die NHW hat den renommierten CSR-Preis der Bundesregierung gewonnen und beim Bundespreis UMWELT & BAUEN 2020 eine Auszeichnung erhalten. In der Kategorie Unternehmen 250 bis 999 Mitarbeiter setzte sich Hessens größtes Wohnungsunternehmen beim CSR-Preis gegen namhafte Konkurrenz durch. Die Preisträger wurden von Bundesminister Hubertus Heil und Staatssekretär Björn Böhning per Video-Live-Stream verkündet. Die NHW überzeugte durch ihr ganzheitliches Nachhaltigkeits-Engagement. Dazu zählen die Nachhaltigkeits- und die Klimastrategie ebenso wie die Selbstverpflichtung, bis 2050 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erlangen, sowie die Mitbegründung des bundesweiten Bündnisses „Initiative Wohnen.2050“. Ein dickes Plus gab es, weil Bauprozesse an Nachhaltigkeitsstandards ausgerichtet

werden. Eine Anerkennung bekam die NHW bei der Vergabe des Bundespreises UMWELT & BAUEN für die Adolf-Miersch-Siedlung in Frankfurt-Niederrad in der Kategorie Quartiere. Der Preis wird vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU) sowie dem Umweltbundesamt (UBA) ausgeschrieben und wurde 2020 erstmals vergeben. Die Jury hat aus 81 Einsendungen vier Preisträger ausgewählt und sieben Anerkennungen ausgesprochen. Alireza Afshar als zuständiger Fachbereichsleiter nahm die Urkunde von Staatssekretär Florian Pronold und UBA-Präsident Dr. Dirk Messner entgegen.

Anerkennung für die Adolf-Miersch-Siedlung: Staatssekretär Florian Pronold (re.) und UBA-Präsident Dr. Dirk Messner (li.) überreichen die Urkunde an Alireza Afshar als zuständigen Fachbereichsleiter. Foto: BMU / Sascha Hilgers



Zesavi und Robotic Eyes siegen bei hubitation finals

Zesavi aus München und Robotic Eyes aus Graz: Das sind die Sieger des hubitation Contest. Der Start-up-Accelerator der NHW brachte auch bei der dritten Ausgabe des Wettbewerbs die innovativen Ideen von Start-ups mit der Erfahrung der Wohnungswirtschaft zusammen. Die Finalisten erarbeiteten in der „Start-up Week“ gemeinsam mit Sparringspartnern aus der NHW mögliche Pilotprojekte, die sie einer Expertenjury präsentierten. Die Siegerehrung fand nicht wie gewohnt im Deutschen Architekturmuseum in Frankfurt vor Publikum, sondern wegen der Corona-Pandemie nur virtuell statt. Gemeinsam setzen die Gewinner-Start-ups mit der NHW nun jeweils ein Pilotprojekt um und dürfen sich exklusiv vor Entscheidern von rund 50 Wohnungsunternehmen im Rahmen des Arbeitskreises digitale Geschäftsmodelle der Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW) präsentieren. Mehr als 90 Start-ups hatten sich beworben, darunter 14 aus dem europäischen Ausland. Das waren so viele wie nie. Die Zahl der Bewerbungen hat sich damit seit der Premiere 2018 verdreifacht. Zesavi sicherte sich zusätzlich noch den Publikumspreis.



MEHR ALS **90 START-UPS** HATTEN SICH FÜR DEN HUBITATION CONTEST 2020 BEWORBEN, DARUNTER 14 AUS DEM EUROPÄISCHEN AUSLAND

Virtuelle Siegerehrung: Die NHW-Geschäftsführer Monika Fontaine-Kretschmer und Dr. Thomas Hain gratulieren den Gewinnern Max Zeyda (Zesavi, Bildschirm links) und Dr. Wolfgang Walcher (Robotic Eyes). Foto: NHW / Marc Strohfeldt



NHW vergibt Spenden in Höhe von 50.000 Euro



Freuen sich über finanzielle Unterstützung: Der Verein ClownsMadams & Buben erhält eine Spende in Höhe von 10.000 Euro. Foto: NHW

35 Akteure hatten sich bei der Aktion „Stark für dein Projekt“ beworben. An acht davon hat die NHW Spenden über insgesamt 50.000 Euro verteilt. 10.000 Euro erhielt der Verein ClownsMadams & Buben, dessen Geriatrie-Clowns hilfsbedürftigen Menschen in Pflegeeinrichtungen eine Freude bereiten. Das Kinder- und Familienzentrum Jumpers bekam für zwei Projekte eine Förderung. 10.000 Euro gingen an Jumpers in Kassel, das sich mit „Mind the Gap – Bildungslücken schließen“ beworben hat. Die Spende ermöglicht es, kostenfreie Nachhilfe sowie Laptops oder Drucker zur Verfügung zu stellen. 6.500 Euro gingen nach Offenbach, wo Jumpers Kinder, Jugendliche und Familien betreut und ihnen einen Raum für Freizeitaktivitäten oder einen Lernort bietet. Die geförderten Projekte erhielten zwischen 2.000 und 10.000 Euro. Als Schwerpunkt hatte die NHW „Solidarität in außergewöhnlicher Zeit“ gewählt. Die Entscheidung traf eine Fachjury, bestehend aus der NHW-Geschäftsführung sowie unternehmensinternen und -externen Experten aus Sozialverbänden, der Politik oder dem Ehrenamt. Eine Preisverleihung ist für November 2020 geplant.



Vier Neubauprojekte, 434 Wohnungen

434 neue Wohnungen hat die NHW in Form von Baubeginn oder Richtfest gewürdigt. Das größte Projekt entsteht in Frankfurt. Im Lyoner Quartier, der ehemaligen Bürostadt Niederrad, baut die NHW 203 Wohnungen im KfW 55-Standard. Der StadtwaldBlick bietet einen Mix aus einem Drittel geförderter Wohnungen in einem attraktiven Umfeld und einer breiten Mischung an Wohnungstypen für unterschiedliche Mietergruppen. Ein besonderes Projekt wird im Wohn- und Gewerbegebiet „Am Alten Flughafen“ in Gießen realisiert. Hier baut die Revikon GmbH für die NHW 140 Wohnungen, darunter 38 geförderte. In einem Gebäudekomplex entstehen eine Kita und geförderte, barrierefreie Wohnungen für Menschen mit und ohne Behinderung. Die NHW erwirbt auch dieses Gebäude schlüsselfertig und vermietet es an die Gießener Lebenshilfe. Weitere 70 bezahlbare Mietwohnungen im KfW 55-Standard, acht davon gefördert, baut die NHW in Offenbach. Die Arbeiten liegen voll im Zeitplan: Im Februar 2022 sollen die



Kann er das? Er kann es! Unter den wachsamem Augen der drei NHW-Geschäftsführer Dr. Thomas Hain (2. v. re.), Monika Fontaine-Kretschmer und Dr. Constantin Westphal (li.) legt Staatsminister Tarek Al-Wazir einen der symbolischen Grundsteine für den StadtwaldBlick in Frankfurt-Niederrad. Foto: NHW / Sabine Antonius

ersten Mieter einziehen. Ein Neubauprojekt mit 21 Wohnungen hat die NHW in Marburg gestartet. Auf rund 1.400 m² Wohnfläche kombiniert Hessens größtes Wohnungsunternehmen mehrere moderne Verfahren. Betonfertigbauteile und Fertigbäder kommen zum Einsatz, die Außenwände bestehen aus großformatigem Kalksandstein, Steckdosen werden nur in Trockenbauwände eingesetzt, Smart-Home-Lösungen werden installiert, Heizenergie kommt über Fernwärme. Ziel ist es, zu zeigen, dass auch für Baukosten von 1.900 Euro pro m² bezahlbarer und moderner Wohnraum entstehen kann.



Fritz-Kissel-Siedlung wächst nach oben



14 GEBÄUDE WERDEN AUFGESTOCKT

82 NEUE WOHNUNGEN ENTSTEHEN

22 WERDEN GEFÖRDERT

Die Fritz-Kissel-Siedlung in Frankfurt wächst nach oben: 14 Gebäude im Quartier stockt die NHW mit Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen auf. Die Wohngebäude in der Breslauer Straße und an der Mörfelder Landstraße werden im dritten beziehungsweise vierten Obergeschoss um je ein Vollgeschoss ergänzt, die im Ziegelhüttenweg um je zwei Vollgeschosse. Damit entstehen 82 neue Wohnungen – 22 davon (30 Prozent) gefördert. Das Besondere an dem Projekt: Erstmals arbeitet der Unternehmensbereich Modernisierung und Großinstandhaltung mit vorgefertigten Modulen in Holzbauweise der Firma LiWood – eine effiziente und nachhaltige Form zur Innenentwicklung. Die Module entstehen in einer Feldfabrik nur wenige Kilometer von Frankfurt entfernt und müssen somit nicht über mehrere Hundert Kilometer per Lkw transportiert werden. Darüber hinaus erhalten die Hausfassaden und Wände im Treppenhaus einen neuen Anstrich, die Regen- und Abwasserleitungen sowie die Wohnungstüren und Fahrrad-Abstellplätze werden erneuert, die Grünanlagen mit neuen Bepflanzungen und Sitzmöbeln aufgewertet. Hinzukommen ein neues Parkhaus mit 52 Stellplätzen und drei Ladesäulen für Elektroautos. Auch ein Angebot für Carsharing und Leihfahrräder wird geschaffen. Wegen Corona wurden die Bewohner durch virtuelle Mieterversammlungen über die Arbeiten informiert.

Ganz nah dran: Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer (re.), UB-Leiterin Karin Hendriks und Christian Czerny von der Firma LiWood sind bei der Aufstockung der Fritz-Kissel-Siedlung live dabei. Foto: NHW / Sabine Antonius

Ganz nah dran: Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer (re.), UB-Leiterin Karin Hendriks und Christian Czerny von der Firma LiWood sind bei der Aufstockung der Fritz-Kissel-Siedlung live dabei. Foto: NHW / Sabine Antonius



Immobilienbewirtschaftung

Mit rund 59.000 Mietwohnungen in 129 Städten und Gemeinden gehört die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt zu den zehn führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Der Wohnungsbestand wird aktuell von rund 260 Mitarbeitern in vier Regionalcentern (untergliedert in 13 Servicecenter) bewirtschaftet. Regionale Schwerpunkte sind die kreisfreien Städte Frankfurt am Main, Wiesbaden, Kassel und Offenbach am Main sowie Fulda. Die Unternehmensgruppe investiert jährlich deutlich über 100 Millionen EUR in den Werterhalt und die Attraktivitätssteigerung ihres Immobilienbestandes durch Modernisierung und Instandhaltung der Gebäude und der Außenanlagen. Die Investitionen kommen vor allem dem lokalen Gewerbe und regionalen mittelständischen Unternehmen zugute. Darüber hinaus stehen jährlich rund eine Million EUR für Projekte des Sozialmanagements und der Mieterkommunikation zur Verfügung. Der integrierte Ansatz einer energetischen und sozialen Quartiersentwicklung bildet den Rahmen, um diese vielfältigen Aktivitäten sinnvoll zu vernetzen.

IMMOBILIENBESTAND

Bestand

Nassauische Heimstätte	30.09.19	30.09.20	Veränderung (in %)
Wohneinheiten (Anzahl)	41.575	42.791	2,9
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	170	182	7,1
Sonstige (Anzahl)	6.501	7.278	12,0
Wohnstadt			
Wohneinheiten (Anzahl)	16.284	15.875	-2,5
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	62	61	-1,6
Sonstige (Anzahl)	2.099	2.123	1,1
Konzern			
Wohneinheiten (Anzahl)	57.859	58.666	1,4
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	232	243	4,7
Sonstige (Anzahl)	8.600	9.401	9,3

Der Wohnungsbestand hat sich im Konzern gegenüber dem Vorquartal um 33 Wohneinheiten reduziert. Im 3. Quartal 2020 steigt die Anzahl der Wohneinheiten gegenüber dem Vorjahresquartal um insgesamt 807 Wohneinheiten.

Hauptgründe für den Anstieg der Wohneinheiten zum Vorjahresquartal sind Zugänge durch Bestandsankauf (+1.179 WE) und durch Neubau (+265 WE), demgegenüber stehen portfoliostrategische Abverkäufe (-563 WE) sowie Abrisse (-86 WE).

OPERATIVE BESTANDSZAHLEN

Bestand

	30.09.19	30.09.20	Veränderung
Nassauische Heimstätte			
Leerstand (%)	1,55	1,82	0,27
Fluktuation (%)	5,50	5,18	-0,32
Sollmiete (EUR/m ²)	6,39	6,50	1,8 %
Wohnstadt			
Leerstand (%)	1,54	2,06	0,52
Fluktuation (%)	7,54	6,75	-0,79
Sollmiete (EUR/m ²)	4,81	4,93	2,6 %
Konzern			
Leerstand (%)	1,55	1,89	0,34
Fluktuation (%)	6,07	5,61	-0,47
Sollmiete (EUR/m ²)	5,92	6,06	2,3 %

Die Leerstandsquote im Konzern ist gegenüber dem Vorquartal (+0,08 %) und im Vergleich zum Vorjahresquartal (+0,34 %) leicht gestiegen. Dieser Anstieg hat überwiegend maßnahmebedingte (Modernisierungsmaßnahmen) Gründe. Generell ist die Leerstandsquote weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Die Fluktuation ist zum Vorjahresquartal leicht gesunken. Die durchschnittliche Sollmiete steigt im Konzern im Vergleich zum Vorjahr um +2,3 % und liegt im 3. Quartal 2020 bei 6,06 EUR/m².

INVESTITIONEN

	30.09.19	30.09.20	Veränderung (in %)
Nassauische Heimstätte			
Instandhaltung	30.761	27.218	-11,5
Modernisierung	20.085	12.341	-38,6
Wohnstadt			
Instandhaltung	11.054	10.640	-3,7
Modernisierung	4.327	2.813	-35,0
Konzern			
Instandhaltung	41.816	37.858	-9,5
Modernisierung	24.412	15.153	-37,9

Die Investitionen sind im Bereich der Instandhaltung leicht um -9,5 % und die Modernisierungsinvestitionen stärker um -37,9 % gesunken. Der Hauptgrund für den Rückgang der Investitionen sind verschobene Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekte, die aufgrund der Corona-Pandemie nicht wie geplant durchgeführt werden.

Neubau

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

BAUMASSNAHMEN – ANLAGEVERMÖGEN

	30.09.19	Im Bau		Fertiggestellt	
		30.09.20	01.01.19 – 30.09.19	01.01.20 – 30.09.20	
Nassauische Heimstätte					
Wohneinheiten (Anzahl)	1.175	1.528	147	187	
Wohnstadt					
Wohneinheiten (Anzahl)	0	92	0	0	

BAUMASSNAHMEN – UMLAUFVERMÖGEN

	30.09.19	Im Bau		Fertiggestellt		Übergeben	
		30.09.20	01.01.19 – 30.09.19	01.01.20 – 30.09.20	01.01.19 – 30.09.20	01.01.20 – 30.09.20	
Nassauische Heimstätte							
Wohneinheiten (Anzahl)	53	56	0	53	18	48	
Gewerbe (Anzahl)	0	0	0	0	0	0	

UMSATZERLÖSE – UMLAUFVERMÖGEN

	Im Bau		Fertiggestellt	
	01.01.19 – 30.09.19	01.01.20 – 30.09.19	Veränderung (in %)	
Umsatzerlöse aus Neubaumaßnahmen (TEUR)	19.497	30.269	55	

Insgesamt werden bei der NHW im Bereich Neubau in 15 Projekten 1.676 Wohnungen gebaut. In den Vorjahren wurde in Frankfurt der Bau von 283 frei finanzierten und 113 geförderten Wohnungen (Boskoopstraße, Freiligrathstraße, Hahnstraße und Waldschulbogen) begonnen. In Offenbach entstehen 478 freie und 131 geförderte Wohnungen (Goethequartier, Goethering und Gustav-Adolf-Straße). In Wiesbaden (Altes Gericht, Albrechtstraße und WI-Erbenheim, Egerstraße) werden 206 freie Wohnungen und 21 geförderte WE gebaut. In Hanau (Hahnenstraße) werden 124 freie und 32 geförderte Wohnungen realisiert.

In Nordhessen entstehen 71 freie Wohnungen in Kassel (Felsenkeller) und in Gießen 102 freie und 38 geförderte Wohnungen (Alter Flughafen). Neu begonnen wurde der Bau von 8 freien WE und 13 geförderten WE im Projekt Marburg, Kantstraße. Im Umlaufvermögen werden in Neu-Isenburg 56 Wohnungen (Thomas-Reiter-Straße) gebaut.

Umsatzerlöse aus Neubaumaßnahmen (12.729 TEUR) wurden im Projekt Langen, Egelsbacher Straße (11.884 TEUR) und für das Praedium (845 TEUR) erzielt.

Stadtentwicklung

Der Konzern ist treuhänderisch oder beratend in rund 130 Städten und Gemeinden in Hessen und Thüringen sowie angrenzenden Bundesländern mit knapp 220 Aufträgen tätig. Das Auftragsvolumen umfasst städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen, Maßnahmen in den Städtebauförderprogrammen „Soziale Stadt“, „Aktive Kernbereiche“, „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und „Stadtumbau Hessen“. Die Durchführung von europaweiten Vergabeverfahren, Wettbewerben, Moderation/Mediation sowie das Projektmanagement im Bereich gewerblicher oder militärischer Konversion runden das Auftragsvolumen ab. Beauftragt ist der Konzern auch mit der Erstellung von Wohnraumentwicklungskonzepten und Machbarkeitsstudien in Stadtentwicklungsfragen. Neu hinzugekommen sind vielfältige Aufgaben im kommunalen Klimaschutz und der energetischen Stadtsanierung sowie Beratungs- und Steuerungsleistungen bei der Durchführung wettbewerblicher Dialoge.

AUFTRAGSBESTAND

Stichtag zum Quartal	zum 30.09.18	zum 30.09.19	zum 30.09.20	zum 31.03.20	zum 30.06.20	zum 30.09.20	zum 31.12.20
Städtebauliche Sanierungsmaßn.	60	46	50	47	47	50	0
Städtebauliche Entwicklungsmaßn.	41	35	51	44	50	51	0
Soziale Stadt	14	16	16	17	19	16	0
Stadtumbau	38	37	32	31	32	32	0
Aktive Kernbereiche	22	18	25	18	22	25	0
Klimaschutz und Energie	14	10	5	5	5	5	0
Sonst. städtebaul. Leistg. u. Consulting	37	44	42	35	39	42	0
Aufträge insgesamt	226	206	221	197	214	221	0

AUFTRAGSBESTAND – UMSÄTZE AUS HONORAREN

(TEUR)	01.01.18 – 30.09.18	01.01.19 – 30.09.19	01.01.20 – 30.09.20	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020
Städtebauliche Sanierungsmaßn.	1.038	921	1.107	348	369	390	0
Städtebauliche Entwicklungsmaßn.	469	741	436	167	129	139	0
Soziale Stadt	308	431	403	140	140	123	0
Stadtumbau	533	680	821	253	284	284	0
Aktive Kernbereiche	527	557	591	194	215	182	0
Klimaschutz und Energie	144	111	102	0	80	22	0
Sonst. städtebaul. Leistg. u. Consulting	504	265	378	182	96	100	0
Aufträge insgesamt	3.524	3.705	3.836	1.283	1.312	1.241	0

Die Projekte in den Städtebauförderprogrammen „Lebendige Zentren“, „Sozialer Zusammenhalt“ sowie „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ sind weiterhin leistungsstarke Kernaufgaben. Die Akquise in allen Bereichen läuft erfolgreich, der Auftragsbestand – insbesondere auch für langfristige Managementaufgaben – ist stabil. Die Nachfrage nach Leistungen der „Bauland-Offensive Hessen“ (BOH) ist ebenfalls konstant. Trotz schwieriger Umstände durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie (unterbrochene Kommunikationswege, ausgesetzte kommunale Gremienentscheidungen, verschobene Veranstaltungen – v.a. im 2. Quartal 2020) konnten die Folgen relativ gut abgemildert werden.

Medien-Energie-Technik

Die MET Medien-Energie-Technik Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH ist für ihre Kunden dreifach im Einsatz: Sie bietet eine leistungsfähige Multimediaversorgung, sie liefert günstige, umweltschonende Energie und sie erfüllt technische und immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen rund ums Wohnen. Als Tochtergesellschaft der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt erbringt die MET Leistungen für den eigenen Wohnungsbestand. Darüber hinaus führt sie aber auch Dienstleistungen für andere Wohnungsgesellschaften und für Einzeleigentümer aus.

UMSATZ

MEDIEN-ENERGIE-TECHNIK (in TEUR)*	30.09.19	30.09.20	Veränderung (in %)
Medien-Energie-Technik	14.669	15.589	6,3
- davon Multimedia	7.272	7.517	3,4
- davon Wärme	3.406	3.753	10,2
- davon Abrechnungs- und Gerätedienste	3.139	3.460	10,2
- davon Rauchwarnmelder	766	808	5,5
- davon Sonstiges	86	51	-40,9

*Unkonsolidiert

Die Umsatzerlöse der MET sind im 3. Quartal 2020 um 920 TEUR höher im Vergleich zum Vorjahr. Eine positivere Entwicklung des Geschäftsfelds Multimedia und das weitere Wachstum im Bereich Gerätedienst sind wesentliche Bestandteile des Umsatzanstiegs. Im Geschäftsfeld Wärmelieferung wurden zudem höhere Abschlüsse vereinnahmt.

Personal

Die Vereinbarkeit von Beruf und Familie spielt in der Arbeitswelt zunehmend eine entscheidende Rolle. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte|Wohnstadt hat diese gesellschaftliche Entwicklung früh erkannt und ihre Personalpolitik familienfreundlich ausgerichtet und unterzieht sie einem externen Audit „Beruf und Familie“ der berufundfamilie Service GmbH.

PERSONALBESTAND

Mitarbeiter/-innen nach MAK*	30.09.19	Anteil %	30.09.20	Anteil %	Veränderung (in %)
Konzern	703		738		5,1
Frauen	327	47	346	47	5,8
Tätig für Wohnstadt	189	27	198	27	4,8
Auszubildende	22	3	22	3	0,0
Teilzeitangestellte	124	18	128	17	3,7

Mitarbeiter/-innen nach Köpfen*	30.09.19	Anteil %	30.09.20	Anteil %	Veränderung (in %)
Konzern	744		781		5,0
Frauen	366	49	385	49	5,2
Tätig für Wohnstadt	202	27	210	27	4,0
Auszubildende	22	3	22	3	0,0
Teilzeitangestellte	166	22	173	22	4,2

*Ohne Auszubildende

Der konzernweite Personalaufbau ggü. Vergleichsperiode Vj. von 35 MAK ist v.a. auf folgende Maßnahmen zurückzuführen:

- Aufbau eines neuen Teams Projekte und Innovation
- Aufbau neuer Teams für Neue Medien und UK
- Aufbau eines zentralen Vermietungsservice
- Erweiterung des Portfolio-Managements
- Aufbau des Nachhaltigkeitsmanagements und Personalcontrollings
- Zunahme bei den Bestands- und Vertriebsimmobilien, Neubau, Stadtentwicklung und v.a. bei Modernisierung/Großinstandhaltung

Finanzen

Die Finanzlage der Unternehmensgruppe ist geordnet, die Liquiditätsentwicklung verlief planmäßig und die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

LIQUIDITÄT (KURZFRISTIG)* (in TEUR)

	30.09.19	30.09.20	Veränderung (in %)
Konzern	124.200	104.700	-15,7

*Bei der dargestellten Liquidität handelt es sich ab 4. Quartal 2017 um die kurzfristige Liquidität. Diese enthält Anlagen mit hoher Bonität, die mit einer Frist von höchstens drei Tagen liquidierbar sind.

Die Liquiditätsreserve wurde gegenüber dem Vorquartal planmäßig reduziert, insbesondere durch Kaufpreiszahlungen für schlüsselfertige Ankäufe.

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

	Ist	Ist	Abweichung
TEUR	Q3 2019	Q3 2020	Ist/Vorjahr
I. ERTRÄGE			
1. Hausbewirtschaftung			
a) Sollmieten – brutto	151.449	159.549	8.100
b) abzüglich Erlösschmälerungen	-3.341	-3.916	-575
c) Sollmieten – netto	148.108	155.633	7.525
d) Gebühren und Umlagen	57.560	61.876	4.316
e) Zuschüsse und Beihilfen	95	79	-16
2. Verkauf von Grundstücken	28.487	33.815	5.328
3. Betreuungstätigkeit	17.428	18.770	1.341
4. Andere Lieferungen und Leistungen	1.425	1.247	-178
5. Aktivierte Eigenleistungen	5.932	6.315	384
6. Sonstige betriebliche Erträge	1.693	2.290	597
UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE INSGESAMT	260.728	280.024	19.296
II. AUFWENDUNGEN			
1. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	92.146	91.832	-314
a) Betriebskosten, Grundsteuern	58.123	62.359	4.236
aa) Umlagefähige Betriebskosten	57.567	61.699	4.132
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	556	660	104
b) Instandhaltungskosten	30.761	27.218	-3.543
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	3.262	2.255	-1.007
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	17.503	25.179	7.676
3. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	363	308	-55
4. Personalaufwand	43.551	45.951	2.400
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	16.418	17.257	838
AUFWENDUNGEN INSGESAMT	169.982	180.527	10.545
EBITDA	90.747	99.498	8.751
Abschreibungen	35.091	38.224	3.133
Finanzergebnis	16.126	16.661	535
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	39.530	44.613	5.083
1. Steuern	1.662	860	-801
IV. Betriebsergebnis	37.868	43.753	5.884
1. Ergebnisübertrag			
V. Bilanzgewinn	37.868	43.753	5.884

Kommentierung gegenüber dem Vorjahr:

Der Jahresüberschuss liegt nach dem 3. Quartal rd. 5,9 Mio. EUR über dem Vorjahr. Die Roherträge aus dem Verkauf von Umlaufvermögen sind um 0,7 Mio. EUR gestiegen aufgrund höherer Übergabe-Volumen. Der Rohertrag aus dem Verkauf von Anlagevermögen ist aufgrund von weniger verkauften Einheiten und dem Verkauf von profitablen Einheiten im Vorjahreszeitraum um 3,6 Mio. EUR gesunken. Die Umsatzerlöse für Mieten lagen rd. 7,5 Mio. EUR über dem Vorjahr. Der Hauptgrund hierfür sind zusätzliche Mieteinnahmen aus zugekauften Einheiten (rd. 3,9 Mio. EUR) hauptsächlich durch das Lahn-Dill-Portfolio (+1.000 WE) sowie Zuwachs durch Neubau (1,2 Mio. EUR), u.a. durch den Bezug der Projekte Leonardo da Vinci, Goethequartier, Sangzeilen und Wiesbaden-Dotzheim. Des Weiteren tragen allgemeine Mieterhöhungen und Mieterwechsel zur positiven Entwicklung bei. Die aktivierten Eigenleistungen sind gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Mio. EUR gestiegen. Die Mehrinvestitionen im Bereich Neubau (UV +0,7 Mio. EUR) gleichen die geringeren aktivierten Eigenleistungen im Bereich Neubau (AV -0,4 Mio. EUR) aus. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um rd. 0,8 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr gestiegen, dies betrifft hauptsächlich die Aufwendungen für die Verwaltung durch gestiegene Versicherungs- und Beitragsaufwendungen, Dienste Dritter, Sonderprojekte und Aufwendungen für EDV-Anlagen. Der Personalaufwand liegt aufgrund von Tarifsteigerungen und Personalaufbau (+35 MAK) rd. 2,4 Mio. EUR über dem Vorjahr. Die Abschreibungen stiegen aufgrund Investitionen in das Anlagevermögen um 3,1 Mio. EUR, unter anderem auch aufgrund des angekauften Lahn-Dill-Portfolios. Das Finanzergebnis verschlechtert sich um insgesamt 0,5 Mio. EUR im Zusammenhang mit Investitionssteigerungen.

Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung der Wohnstadt/MET

TEUR	Ist	Ist	Abweichung
	Q3 2019	Q3 2020	Ist/Vorjahr
I. UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE			
1. Hausbewirtschaftung			
a) Sollmieten – brutto	47.048	47.231	182
b) abzüglich Erlösschmälerungen	-832	-1.016	-184
c) Sollmieten – netto	46.217	46.214	-2
d) Gebühren und Umlagen	18.277	18.020	-257
e) Zuschüsse und Beihilfen	14	12	-2
2. Verkauf von Grundstücken	7.719	8.127	408
3. Betreuungstätigkeit	2.910	3.124	214
4. Andere Lieferungen und Leistungen			
5. Aktivierte Eigenleistungen	827	739	-88
6. Sonstige betriebliche Erträge	256	268	12
UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE INSGESAMT	76.219	76.504	285
II. AUFWENDUNGEN			
1. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	29.590	29.194	-396
a) Betriebskosten, Grundsteuern	18.407	18.152	-255
aa) Umlagefähige Betriebskosten	18.256	18.025	-231
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	152	128	-24
b) Instandhaltungskosten	11.054	10.640	-415
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	129	402	274
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.596	3.817	-779
3. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	186	152	-34
4. Personalaufwand	208	139	-69
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	16.109	17.205	1.096
AUFWENDUNGEN INSGESAMT	50.690	50.508	-182
EBITDA	25.530	25.996	467
Abschreibungen	13.940	13.947	7
Finanzergebnis	678	342	-336
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	10.911	11.708	796
1. Steuern	-42	-7	35
IV. Betriebsergebnis	10.953	11.714	761
1. Ergebnisübertrag			
V. Bilanzgewinn	10.953	11.714	761

Kommentierung gegenüber dem Vorjahr:

Der Jahresüberschuss liegt nach dem 3. Quartal rd. 0,8 Mio. EUR über dem Vorjahr. Die Roherträge durch den Verkauf von Anlagevermögen sind um 1,2 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr gestiegen, teils durch Mehrerlöse und teils durch bessere Rohmargen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen um 1,1 Mio. EUR, hauptsächlich durch gestiegene Geschäftsbesorgungen aufgrund der Steigerung bei Personal und Sachaufwand. Das Finanzergebnis verbesserte sich um 0,3 Mio. EUR, geringere Zinsaufwendungen von 0,8 Mio. EUR stehen geringeren Erträgen aus Beteiligungen (-0,5 Mio. EUR) gegenüber.

Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns

TEUR	Ist	Ist	Abweichung
	Q3 2019	Q3 2020	Ist/Vorjahr
I. UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE			
1. Hausbewirtschaftung			
a) Sollmieten – brutto	198.492	206.774	8.282
b) abzüglich Erlösschmälerungen	-4.172	-4.932	-760
c) Sollmieten – netto	194.319	201.842	7.523
d) Gebühren und Umlagen	62.710	66.025	3.315
e) Zuschüsse und Beihilfen	109	91	-18
2. Verkauf von Grundstücken	36.206	41.942	5.736
3. Betreuungstätigkeit	4.037	4.352	315
4. Andere Lieferungen und Leistungen	15.130	15.661	531
5. Aktivierte Eigenleistungen	6.758	7.054	296
6. Sonstige betriebliche Erträge	1.970	2.624	654
UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE INSGESAMT	321.239	339.591	18.351
II. AUFWENDUNGEN			
1. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	108.593	107.140	-1.452
a) Betriebskosten, Grundsteuern	63.405	66.640	3.235
aa) Umlagefähige Betriebskosten	62.697	65.853	3.156
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	708	787	80
b) Instandhaltungskosten	41.816	37.858	-3.958
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	3.372	2.643	-730
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	22.376	29.252	6.876
3. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	5.768	5.472	-296
4. Personalaufwand	43.758	46.090	2.332
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	17.758	18.473	715
AUFWENDUNGEN INSGESAMT	198.254	206.428	8.174
EBITDA	122.986	133.163	10.178
Abschreibungen	50.005	53.459	3.453
Finanzergebnis	19.968	19.691	-277
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	53.012	60.013	7.001
1. Steuern	1.620	854	-766
IV. Betriebsergebnis	51.392	59.160	7.767
1. Ergebnisübertrag			
V. Bilanzgewinn	51.392	59.160	7.767

Kommentierung gegenüber dem Vorjahr:

Der Jahresüberschuss liegt nach dem 3. Quartal rd. 7,8 Mio. EUR über dem Vorjahr. Die Roherträge aus dem Verkauf von Umlaufvermögen sind 0,7 Mio. EUR aufgrund höherer Übergaben gestiegen. Der Rohertrag aus dem Verkauf von Anlagevermögen ist aufgrund des Verkaufs von profitablen Einheiten im Vorjahreszeitraum um 2,3 Mio. EUR gesunken. Die Umsatzerlöse für Mieten lagen rd. 7,5 Mio. EUR über dem Vorjahr. Der Hauptgrund hierfür sind zusätzliche Mietannahmen aus zugekauften Einheiten (rd. 4,2 Mio. EUR), hauptsächlich durch das Lahn-Dill-Portfolio (+1.000 WE) sowie Zuwachs durch Neubau (1,2 Mio. EUR), u.a. durch den Bezug der Projekte Leonardo da Vinci, Goethequartier, Sangzeilen und Wiesbaden-Dotzheim. Des Weiteren tragen allgemeine Mieterhöhungen und Mieterwechsel zur positiven Entwicklung bei. Die aktivierten Eigenleistungen sind gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Mio. EUR gestiegen. Die Mehrinvestitionen im Bereich Neubau (UV +0,7 Mio. EUR) gleichen die geringeren aktivierten Eigenleistungen im Bereich Neubau AV und Modernisierung (-0,4 Mio. EUR) aus. Aufgrund der Corona-Pandemie mussten im Bereich Modernisierung einige Projekte verschoben werden, ebenso im Bereich der Instandhaltung, das führt zu geringeren Instandhaltungsaufwendungen von 4,0 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahresquartal. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um rd. 0,7 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr gestiegen, dies betrifft hauptsächlich die Aufwendungen für die Verwaltung durch gestiegene Versicherungs- und Beitragsaufwendungen, Dienste Dritter, Sonderprojekte und Aufwendungen für EDV-Anlagen. Der Personalaufwand liegt aufgrund von Tarifsteigerungen und Personalaufbau (+35 MAK) rd. 2,3 Mio. EUR über dem Vorjahr. Die Abschreibungen stiegen aufgrund von Investitionen in das Anlagevermögen um 3,5 Mio. EUR. Das Finanzergebnis verbessert sich um 0,3 Mio. EUR aufgrund geringerer Zinsaufwendungen wegen der weiterhin sehr niedrigen Zinssituation.

Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung der Bauland-Offensive Hessen (BOH)

In Hessen fehlen jährlich bis zu 37.000 Wohnungen, vor allem in den Ballungsräumen. Die Lücke zwischen Bedarf und Angebot treibt die Preise auf dem Wohnungsmarkt nach oben. Es mangelt vor allem an baureifen Grundstücken, um bezahlbaren Wohnraum zu realisieren. Das Land Hessen unterstützt seine Kommunen bei der Mobilisierung von Bauland für bezahlbares Wohnen durch die Bauland-Offensive Hessen GmbH. In der Phase 1 erstellt die Bauland-Offensive Hessen GmbH für die Kommune eine Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsprüfung für die ermittelten Flächen. In der Phase 2 kann die Kommune entscheiden, mit welchen Instrumenten und mit welchem Partner die Baulandentwicklung durchgeführt wird. Entscheidet sich die Kommune für eine Baulandentwicklung mit der BOH, wird sie Gesellschafterin der Bauland-Offensive Hessen GmbH und schließt mit ihr einen Entwicklungsvertrag ab.

TEUR	Ist	Ist	Abweichung
	Q3 2019	Q3 2020	Ist/Vorjahr
I. UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE			
UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE INSGESAMT	303	505	201
II. AUFWENDUNGEN			
AUFWENDUNGEN INSGESAMT	230	464	234
EBITDA	73	40	-33
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	73	40	-33
1. Steuern	1	0	-2
IV. Betriebsergebnis	72	40	-31
1. Ergebnisübertrag			
V. Bilanzgewinn	72	40	-31

Kommentierung gegenüber dem Vorjahr:

Die Nachfrage nach Machbarkeitsstudien der Phase I ist nach wie vor groß, so dass gegenüber dem Vorjahr mehr Studien abgerechnet werden konnten.

MACHBARKEITSSTUDIEN

	zum 30.09.18	zum 30.09.19	zum 31.03.20	zum 30.06.20	zum 30.09.20	zum 31.12.20
Anzahl Anfragen	71	86	96	102	104	0
Anzahl in Arbeit befindlicher Machbarkeitsstudien	19	19	21	23	22	0
Anzahl abgeschlossener Machbarkeitsstudien	8	19	25	29	31	0
Flächengröße der in Arbeit befindlichen Machbarkeitsstudien (in ha)	227	235	248	295	273	0
Flächengröße abgeschlossener Machbarkeitsstudien (in ha)	93	169	217	257	274	0

Kommentierung gegenüber dem Vorjahr:

Die Nachfrage nach der Erstellung von Machbarkeitsstudien ist – gerade im „Großen Frankfurter Bogen“ – konstant hoch. Insgesamt sind für über 550 ha Fläche Studien erstellt worden oder derzeit Studien in der Bearbeitung. Das entspricht rechnerisch einem Potenzial von über 19.000 Wohnungen. Der leichte Rückgang der Flächengrößen gegenüber dem 2. Quartal ist damit zu begründen, dass in einer Kommune die zu untersuchende Fläche während der Bearbeitung verkleinert wurde. Die Städte Bad Hersfeld und Bürstadt sind der BOH GmbH als weitere Gesellschafter beigetreten.

www.naheimst.de
www.wohnstadt.de
www.nh-projektstadt.de
www.met-hessen.de
www.bauland-offensive-hessen.de

Nassauische Heimstätte
Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Schaumainkai 47
60596 Frankfurt am Main
Tel.: 069 678674-0 · Fax: 069 678674-300
E-Mail: post@naheimst.de

Wohnstadt
Stadtentwicklungs- und Wohnungs-
baugesellschaft Hessen mbH
Wolfsschlucht 18
34117 Kassel
Tel.: 0561 1001-0 · Fax: 0561 1001-1200
E-Mail: mail@wohnstadt.de

NH ProjektStadt
Eine Marke der Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt
Schaumainkai 47
60596 Frankfurt am Main
Tel.: 069 678674-0 · Fax: 069 678674-300
E-Mail: post@naheimst.de

MET Medien-Energie-Technik Versorgungs-
und Betreuungsgesellschaft mbH
Wolfsschlucht 18
34117 Kassel
Tel.: 0561 1001-1333 · Fax: 0561 1001-10112
E-Mail: info@met-hessen.de

Bauland-Offensive Hessen
Schaumainkai 47
60596 Frankfurt am Main
Tel.: 069 678674-0 · Fax: 069 678674-300
E-Mail: info@bauland-offensive-hessen.de



Gedruckt auf 100 %
Recyclingpapier



UNTERNEHMENSGRUPPE
**NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT**