



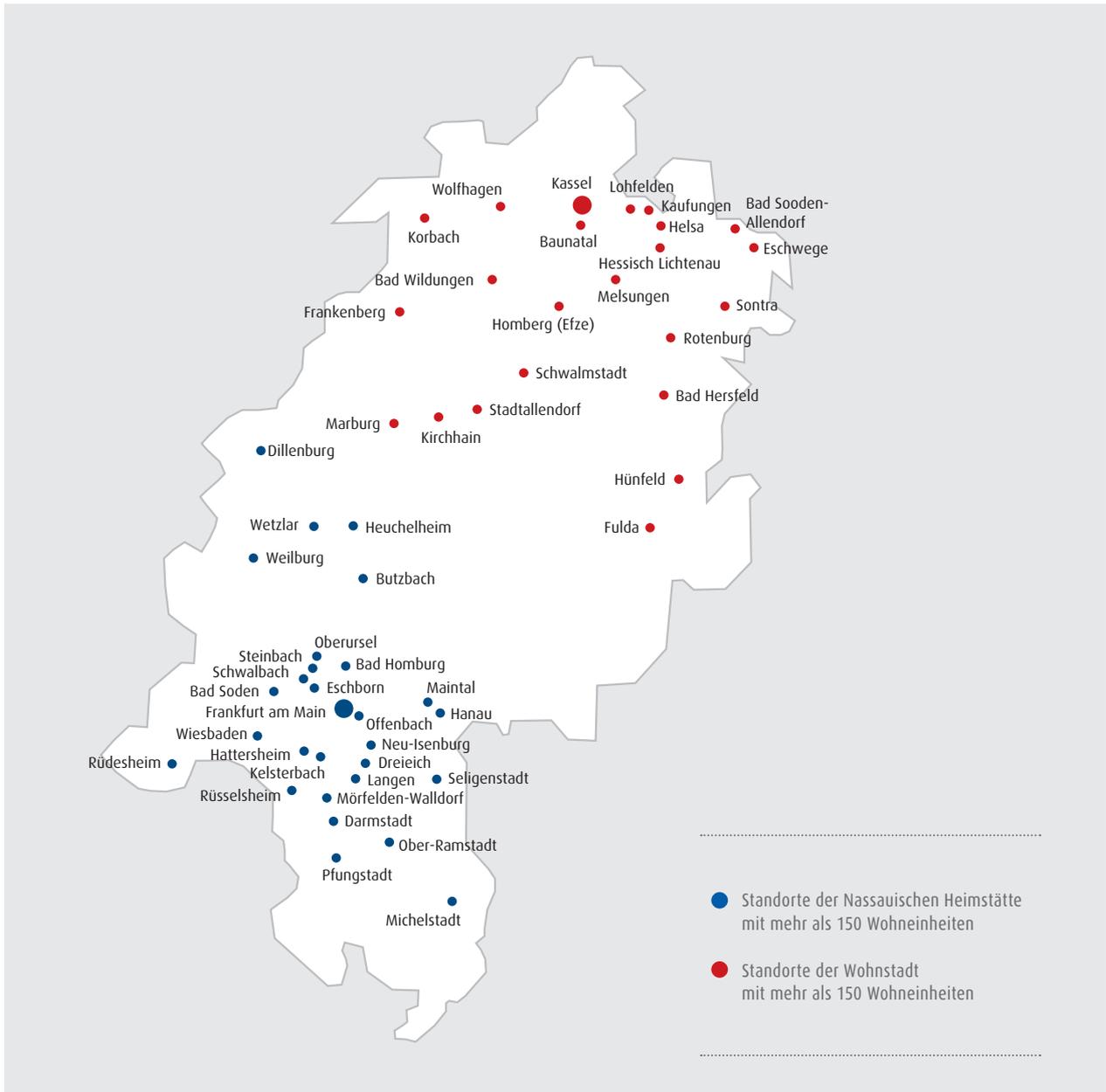
Q2

Quartalsbericht 2 // 2021



UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

Wir sind vor Ort



TITEL PROJEKT:

Betonwand wird zu Graffiti-Kunstwerk



Dustin Schenk und Sarah Menzel verschönern die Waschbetonwand am ehemaligen Versorgungsamt in Kassel. Hier entsteht in den nächsten Jahren die Neue Mitte Südstadt. Foto: NHW/Karsten Socher

KENNZAHLEN DER UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

(in TEUR)

	2018	2019	2020
Bilanzsumme	2.252.090	2.542.815	2.792.962
Eigenkapitalquote	33,97 %	33,97 %	40,08 %
Jahresüberschuss	56.955	50.827	57.243
Wohnungsbestand	57.977	57.561	58.599
Mitarbeiter MAK (31.12.)	688	708	744



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

Liebe Leserinnen und Leser,

seit Beginn der Pandemie haben wir viele Maßnahmen in die Wege geleitet, um unsere Mitarbeiter:innen, Mieter:innen und Kund:innen so gut es geht zu schützen und gleichzeitig einen möglichst reibungslosen Betrieb aller Unternehmensbereiche zu gewährleisten. Das ist uns hervorragend gelungen, die NHW ist gut durch die Corona-Krise gekommen. Umso mehr freut es uns, dass wir unmittelbar nach Aufhebung der Priorisierung mit Hilfe unserer beiden Betriebsärzte und des Pandemiestabs den Mitarbeiter:innen ein Impfangebot machen konnten, das viele auch angenommen haben. Wir hoffen, dass dies ein weiterer Baustein auf dem Weg hin zu ein wenig mehr Normalität ist. Denn seien wir ehrlich: Wir alle haben viel dazugelernt, vor allem im digitalen Bereich. Am meisten wünschen wir uns aber, dass bald wieder regelmäßig Präsenzveranstaltungen stattfinden können und die virtuellen Events zwar nicht verschwinden, aber wieder mehr in den Hintergrund rücken. In den vergangenen Monaten gab es schon das eine oder andere Highlight, auf das wir an dieser Stelle hinweisen möchten. In Rüsselsheim etwa haben wir im Beisein eines 100 Jahre alten Mieters den ersten von 100 Klimabäumen gepflanzt, eine tolle Aktion im Rahmen des 100. Unternehmensgeburtstags. In Kassel wurde der Sieger des für die Neue Mitte Südstadt ausgelobten Architektenwettbewerbs gekürt. 350 Wohnungen werden wir hier entwickeln, neben dem Schönhof-Viertel in Frankfurt ist das unser aktuell größtes Projekt. Ein tolles nachhaltiges Projekt haben wir in Frankfurt auf den Weg gebracht. Zusammen mit der Mainova realisieren wir auf den Dächern der frisch aufgestockten Fritz-Kissel-Siedlung unser größtes Mieterstromprojekt und zeigen einmal mehr, dass sich bezahlbarer Wohnraum und Klimaschutz nicht ausschließen.

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.

Heute Graffiti-Projekt, in einigen Jahren Neue Mitte Südstadt

Die Kasseler Südstadt bekommt eine neue Mitte. Die NHW wird auf dem Grundstück des ehemaligen Versorgungsamts rund 350 barrierefreie und bezahlbare Wohnungen verwirklichen – inklusive Quartiersplatz, Stadtteiltreff und grünen Freiräumen. In dem dafür ausgelobten Realisierungswettbewerb hat die Fachjury den ersten Preis an das Büro Hoehstetter und Partner Architekten aus Darmstadt vergeben. Neben 40 Prozent frei finanzierten Wohnungen und 30 Prozent Eigentumswohnungen wird die NHW auch 30 Prozent geförderte Wohnungen für Menschen mit geringem Einkommen bauen. Auch Gewerbeeinheiten sind vorgesehen. Quartiersplatz und Bürgertreff sollen zur Belebung und Gemeinschaftlichkeit der Südstadt beitragen. Zudem werden die Verbindungen für Fußgänger ins Quartier verbessert, Grünstrukturen neu geschaffen und attraktive Freiräume entwickelt. Begrünte Dachflächen und weitere Maßnahmen werden zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen und die Speicherung von Regenwasser unterstützen. Insgesamt wird die NHW über 100 Millionen Euro in das Projekt investieren. „Wir verwirklichen hier unser größtes Bauprojekt für bezahlbaren Wohnraum in Nordhessen“, sagt Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal. „Es wird die Südstadt nachhaltig positiv verändern. Mit dem Siegerentwurf setzen wir barrierefrei zugängliche, moderne und energieeffiziente Bau- und Wohnformen um, die eine hohe Wohnqualität mit niedrigen Nebenkosten bieten.“ Zum Galeriefest im Juni fand das ehemalige Versorgungsamt Beachtung als Kunstwerk. Die Macher:innen des Graffiti- und Streetart-Projekts KolorCubes haben die Graffiti auf der grauen Waschbetonstützwand vor dem Amt vervollständigt, vorhandene Tags aufgefrischt und leere Flächen ergänzt.



Präsentieren den Siegerentwurf für die Neue Mitte Südstadt in Kassel: NHW-Regionalcenterleiter Jürgen Bluhm (li.) und Kassels Stadtbaurat Christof Nolda. Foto: NHW/Karsten Socher

350 BEZAHLBARE WOHNUNGEN WIRD DIE NHW IN DER NEUEN MITTE SÜDSTADT BAUEN

30% DAVON GEFÖRDERT

100 MILLIONEN EURO FLIEßEN IN DAS PROJEKT



Ein würdiger Gast: Im Beisein des 100 Jahre alten NHW-Mieters Hermann A. Heinrich Nietner wurde in Rüsselsheim der erste von 100 Klimabäumen gepflanzt. Foto: NHW/Thomas Rohnke

100 Bäume für ein besseres Klima

100 Jahre NHW: Noch bis Mai 2022 feiert Hessens größtes Wohnungsunternehmen seinen runden Geburtstag. Ein Schwerpunkt der Jubiläums-Aktivitäten sind die Nachbarschaftsprojekte. Eines davon steht unter dem Motto: „100 Klimabäume für die nächsten 100 Jahre“. Der erste Baum wurde in Rüsselsheim im Beisein von Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer und Oberbürgermeister Udo Bausch eingepflanzt – passend zum Jubiläum ganz in der Nähe der Wohnung eines 100 Jahre alten, treuen NHW-Mieters. Hermann A. Heinrich Nietner lebt seit mehreren Jahrzehnten in der Böllensee-Siedlung und hat sich sehr über das Angebot der NHW gefreut, die Aktion zu begleiten. „Nachhaltigkeit bedeutet auch, unseren Mietern alternative Mobilitätsformen anzubieten, Blühwiesen und Nisthilfen anzulegen – oder für ein grüneres Wohnumfeld zu sorgen“, sagte Fontaine-Kretschmer. „Mit diesem ersten und allen weiteren Klimabäumen wollen wir ein sichtbares Zeichen setzen, wie wichtig es ist, zu einer Reduktion der CO₂-Emissionen beizutragen und unser aller Lebensraum aufzuwerten.“



Maßarbeit in Darmstadt: 18 neue Wohnungen durch Aufstockung

Die NHW hat in Darmstadt-Eberstadt durch Aufstockung in Holzbauweise 18 neue Wohnungen mit 1.315 m² Wohnfläche fertiggestellt. Die sieben Dreizimmer- und elf Zweizimmerwohnungen sind zwischen 56 und 84 m² groß und alle vermietet. Die modernen Grundrisse haben bodentiefe Fenster, große Bäder sowie überwiegend offene Wohnküchen. Jede Wohnung ermöglicht den Blick in Richtung des nahen Odenwalds und verfügt über eine attraktive, nach Westen ausgerichtete Dachterrasse. Der Vorteil von Aufstockungen im Bestand: Ohne zusätzlichen Flächenverbrauch wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen. Es entstehen keine Grundstückskosten, Flächen werden nicht zersiedelt, die Infrastruktur ist vorhanden. Auch die Holzbauweise hat Vorteile – von der leichten Konstruktion und der Nachhaltigkeit des Materials als nachwachsendem Rohstoff bis hin zur kurzen Bauzeit. Darüber hinaus wurden die 72 Wohnungen in den Bestandsgebäuden energetisch modernisiert. Sie bekamen eine neue Heizungsanlage, eine Wärmedämmung und neue Fenster. Außerdem wurden neue Vorstellbalkone angebracht sowie die Hauszugänge und Außenanlagen neu gestaltet.



Blickrichtung Odenwald: Die NHW hat in Darmstadt-Eberstadt 18 neue Wohnungen durch Aufstockung in Holzbauweise fertiggestellt. Foto: Oliver Kessler/NHW



Ökostrom für die Kessel-Siedlung

1.400 PV-MODULE 34 ANLAGEN ~ 5.000 m² ÜBERBAUTE DACHFLÄCHE 250 t JÄHRLICHE CO₂-EINSPARUNG



Über den Dächern der Fritz-Kessel-Siedlung: (v. re.) Frankfurts Oberbürgermeister Peter Feldmann, NHW-Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer und Mainova-Vorständin Diana Rauhut. Foto: NHW/Marc Strohfeldt

In der Fritz-Kessel-Siedlung in Frankfurt-Sachsenhausen sind durch Aufstockung nicht nur 82 neue, bezahlbare Wohnungen entstanden. Mainova und NHW setzten mit einer Photovoltaikanlage auf über 5.000 m² Dachfläche zudem ihr größtes gemeinsames Mieterstromprojekt um. Insgesamt installiert Mainova über 1.400 PV-Module auf den Dächern. Das ergibt 34 Anlagen mit einer Leistung von knapp 500 Kilowatt-Peak (kWp). Nach der Fertigstellung soll die Gesamtanlage 445.000 kWh Ökostrom produzieren und somit jährlich rund 250 t CO₂ einsparen. Zur Umsetzung des Mieterstrommodells hat Mainova die Dachflächen von der NHW gepachtet. Sie finanziert, installiert und betreibt die Anlagen. Die Mieter können den günstigen Ökostrom von ihrem Dach auf Wunsch und nach einem Vertragsabschluss vom Energieversorger beziehen. Er wird direkt in das jeweilige Hausnetz eingespeist. Das Unternehmen hat dafür eigens einen Mieterstrom-Tarif entwickelt. NHW und Mainova kooperieren bereits seit 2017 bei Mieterstrommodellen. So werden unter anderem die NHW-Quartiere Melibocusstraße (Frankfurt-Niederrad), Windthorststraße (Frankfurt-Höchst) und Apfel-Carré (Frankfurt-Preungesheim) über 33 Anlagen mit Mieterstrom versorgt. Ein nächstes gemeinsames Mieterstromprojekt ist auf vier Bestandsbauten der NHW in Oberursel geplant.



Tag der Städtebauförderung: Blick hinter die Kulissen

Die ProjektStadt hat den Tag der Städtebauförderung (TdS) 2021 mit einigen Projekten bereichert. In Frankfurt-Nied gingen wertvolle Hinweise und Wünsche zur Entwicklung der Parkanlage Nied-Süd ein. Sie soll mit Geldern aus dem Städtebauförderprogramm aufgewertet werden. Die Wetterau-Gemeinden Ortenberg, Hirzenhain und Gedern nahmen im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“ gemeinsam am TdS teil. Ein wesentlicher Punkt war die Vorstellung und Besprechung des ISEK, das unter Mitarbeit der ProjektStadt erstellt wurde. Es zeigt, wie und in welchen Bereichen die Lebensqualität im Oberen Niddertal langfristig verbessert werden soll. In Darmstadt soll die Altstadtanlage neu gestaltet werden. Am TdS nahmen rund 50 Bürger:innen an einem virtuellen, von der ProjektStadt konzipierten 360-Grad-Rundgang teil und brachten viele Anregungen und Hinweise für den weiteren Planungsprozess ein. In Kassel hatte die Stadt Projekte aus den Förderprogrammen „Nationale Projekte des Städtebaus“, „Sozialer Zusammenhalt“ sowie „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ auf einer Tourkarte zusammengefasst. An vielen Maßnahmen ist die ProjektStadt beteiligt – etwa am Haus- und Hofprogramm Unterneustadt, am Umbau des Agathofbunkers oder der Initiative „Neue Bäume für die Innenstadt“. In Heidelberg konnten die Besucher:innen die neue Südstadt erkunden. Herzstück der Planungen ist „Der Andere Park“, ein einmaliges öffentliches Nutzareal auf dem Konversionsgebiet der einstigen Campbell Barracks mit vielen Freiräumen und Grünflächen. Mit einem Zuschuss von 5,9 Mio. Euro ist „Der Andere Park“ in das Förderprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ aufgenommen worden.



Hau ruck: Die ersten Schnurbäume werden am Kasseler Friedrichsplatz an Ort und Stelle eingepflanzt. Die ProjektStadt übernimmt im Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung das Fördermittelmanagement für die Stadt. Foto: NHW/Karsten Socher



Immobilienbewirtschaftung

Mit rund 59.000 Mietwohnungen in 121 Städten und Gemeinden gehört die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt zu den zehn führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Der Wohnungsbestand wird aktuell von rund 260 Mitarbeitern in vier Regionalcentern (untergliedert in 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	30.06.20	30.06.21	Veränderung (in %)
Wohneinheiten (Anzahl)	42.706	43.225	1,2
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	182	195	7,1
Sonstige (Anzahl)	7.251	7.690	6,1
Wohnstadt			
Wohneinheiten (Anzahl)	15.995	15.620	-2,3
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	61	67	9,8
Sonstige (Anzahl)	2.133	2.157	1,1
Konzern			
Wohneinheiten (Anzahl)	58.701	58.845	0,2
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	243	262	7,8
Sonstige (Anzahl)	9.384	9.847	4,9

Im 2. Quartal 2021 steigt die Anzahl der Wohneinheiten gegenüber dem Vorjahresquartal um insgesamt 144 Wohneinheiten und gegenüber dem Vorquartal sinkt sie um 122 Wohneinheiten.

Hauptgründe für den Anstieg der Wohneinheiten zum Vorjahresquartal sind Zugänge durch Bestandsankauf (+214 WE) und durch Neubau (+488 WE); dem gegenüber stehen portfoliostrategische Abverkäufe (-556 WE).

OPERATIVE BESTANDSZAHLEN

Bestand

	30.06.20	30.06.21	Veränderung
Nassauische Heimstätte			
Leerstand (%)	1,82	2,69	0,87
Fluktuation (%)	5,21	5,10	-0,11
Sollmiete (EUR/m ²)	6,49	6,65	2,5 %
Wohnstadt			
Leerstand (%)	1,81	2,75	0,94
Fluktuation (%)	7,13	6,54	-0,59
Sollmiete (EUR/m ²)	4,91	5,03	2,4 %
Konzern			
Leerstand (%)	1,81	2,71	0,89
Fluktuation (%)	5,74	5,49	-0,26
Sollmiete (EUR/m ²)	6,04	6,20	2,6 %

Die Leerstandsquote im Konzern ist gegenüber Vorquartal +0,04 % und im Vergleich zum Vorjahresquartal +0,89 % gestiegen. Erhöhte Modernisierungsmaßnahmen sowie noch nicht voll vermietete, im 1. Quartal in den Bestand übernommene Objekte (Cubus 130 und Offenbach Goethequartier) sind der Grund für den Anstieg. Die Fluktuation ist zum Vorjahresquartal um 0,26 % gesunken. Die durchschnittliche Sollmiete steigt im Konzern im Vergleich zum Vorjahr um +2,6 % und liegt im 2. Quartal 2021 bei 6,20 EUR/m².

INVESTITIONEN

	30.06.20	30.06.21	Veränderung (in %)
Nassauische Heimstätte			
Instandhaltung	17.004	20.029	17,8
Modernisierung	4.830	12.398	156,7
Wohnstadt			
Instandhaltung	6.665	7.136	7,1
Modernisierung	1.165	2.396	105,7
Konzern			
Instandhaltung	23.669	27.165	14,8
Modernisierung	5.994	14.793	146,8

Die Investitionen sind aufgrund nachgeholter Modernisierungsmaßnahmen aus 2020 wegen der Corona-Pandemie im Bereich der Instandhaltung um 14,8 % und im Bereich der Modernisierung um 146,8 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegen.

Neubau – Immobilienvertrieb

Nassauische Heimstätte und Wohnstadt planen und bauen seit über 90 Jahren mit präzisiertem Blick für die unterschiedlichen Bedürfnisse der Menschen. Dabei war es schon immer Aufgabe der Unternehmen, nachhaltige Antworten auf sich wandelnde Herausforderungen zu finden, wie aktuell den demografischen Wandel oder die Anforderungen des Klimaschutzes. Die Projektentwicklung 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

		Im Bau		Fertiggestellt
Nassauische Heimstätte	30.06.20	30.06.21	01.01.20 – 30.06.20	01.01.21 – 30.06.21
Wohneinheiten (Anzahl)	1.528	1.535	265	0
Wohnstadt	30.06.20	30.06.21	01.01.20 – 30.06.20	01.01.21 – 30.06.21
Wohneinheiten (Anzahl)	92	151	0	0

BAUMASSNAHMEN – UMLAUFVERMÖGEN

		Im Bau		Fertiggestellt		Übergeben
Nassauische Heimstätte	30.06.20	30.06.21	01.01.20 – 30.06.20	01.01.21 – 30.06.21	01.01.20 – 30.06.20	01.01.21 – 30.06.21
Wohneinheiten (Anzahl)	56	0	53	56	22	34
Gewerbe (Anzahl)	0	0	0	0	0	0

UMSATZERLÖSE – UMLAUFVERMÖGEN

	Im Bau	Fertiggestellt	
	01.01.20 – 30.06.20	01.01.21 – 30.06.21	Veränderung (in %)
Umsatzerlöse aus Neubaumaßnahmen (TEUR)	14.762	12.143	-18

Insgesamt werden bei der NHW im Bereich Neubau in 15 Projekten 1.686 Wohnungen (WE) gebaut. In Frankfurt sind 207 frei finanzierte und 113 geförderte WE (Freiligrathstraße, Hahnstraße und Waldschulbogen) im Bau. 62 freie und 8 geförderte WE entstehen in Offenbach (Gustav-Adolf-Straße). In Wiesbaden (Altes Gericht und WI-Erbenheim Egerstraße & Bahnstraße) werden 131 freie WE und 43 geförderte WE gebaut. 314 freie und 32 geförderte WE werden in Hanau (Hahnenstraße und Brüder-Grimm-Straße) realisiert. In Darmstadt (Lincolnsiedlung) entsteht ein Projekt mit 143 frei finanzierten und 105 geförderten WE. Ein Projekt in Kelsterbach (Rüsselsheimer Straße) wurde mit 160 frei finanzierten und 77 geförderten WE begonnen. In Nordhessen entstehen 117 freie und 13 geförderte WE in Kassel (Felsenkeller und Kölnische Straße) und in Gießen 102 freie und 38 geförderte WE (Alter Flughafen). Im Projekt Marburg, Kantstraße werden 9 freie WE und 12 geförderte WE gebaut.

Umsatzerlöse aus Neubaumaßnahmen wurden im Projekt Neu-Isenburg, Thomas-Reiter-Straße (11.552 TEUR) und im Projekt Langen, Egelsbacher Straße (591 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 30.06.19	zum 30.06.20	zum 30.06.21	zum 31.03.21	zum 30.06.21	zum 30.09.21	zum 31.12.21
Städtebauliche Sanierungsmaßn.	46	47	49	47	49	0	0
Städtebauliche Entwicklungsmaßn.	34	50	31	30	31	0	0
Soziale Stadt/Soziale Zusammenarbeit	17	19	15	14	15	0	0
Stadtumbau/Wachstum/Nachhaltige Erneuerung	36	32	33	32	33	0	0
Aktive Kernbereiche/Lebendige Zentren	17	22	20	16	20	0	0
Klimaschutz und Energie	11	5	3	3	3	0	0
Sonst. städtebaul. Leistg. u. Consulting	32	39	45	40	45	0	0
Aufträge insgesamt	193	214	196	182	196	0	0

AUFTRAGSBESTAND – UMSÄTZE AUS HONORAREN

(TEUR)*	01.01.19 – 30.06.19	01.01.20 – 30.06.20	01.01.21 – 30.06.21	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021
Städtebauliche Sanierungsmaßn.	616	716	767	370	397	0	0
Städtebauliche Entwicklungsmaßn.	592	297	301	83	218	0	0
Soziale Stadt/Soziale Zusammenarbeit	291	280	235	135	100	0	0
Stadtumbau/Wachstum/Nachhaltige Erneuerung	442	537	634	321	313	0	0
Aktive Kernbereiche/Lebendige Zentren	375	409	522	294	228	0	0
Klimaschutz und Energie	96	80	38	0	38	0	0
Sonst. städtebaul. Leistg. u. Consulting	189	277	236	180	56	0	0
Aufträge insgesamt	2.602	2.596	2.733	1.383	1.350	0	0

*Ohne Berücksichtigung der Bestandsveränderungen und Abgrenzungen

Die Projekte in den Städtebauförderprogrammen „Lebendige Zentren“, „Sozialer Zusammenhalt“ sowie „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ sind weiterhin leistungsstarke Kernaufgaben. Durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie werden in allen Tätigkeitsfeldern verstärkt digitale Beteiligungsformate nachgefragt und von der ProjektStadt durchgeführt. Die Akquise in allen Bereichen läuft erfolgreich, der Auftragsbestand wurde im 2. Quartal erhöht – darunter befinden sich mehrere langfristige Managementaufgaben. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum konnten die Umsätze gesteigert werden.

Medien-Energie-Technik

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

UMSATZ

MEDIEN-ENERGIE-TECHNIK (in TEUR)*	30.06.20	30.06.21	Veränderung (in %)
Medien-Energie-Technik	10.713	10.315	-3,7
- davon Multimedia	5.006	5.158	3,0
- davon Wärme	2.673	2.383	-10,9
- davon Abrechnungs- und Gerätedienste	2.481	2.231	-10,1
- davon Rauchwarnmelder	525	508	-3,2
- davon Sonstiges	28	36	28,4

*Unkonsolidiert

Die Umsatzerlöse der MET sind im Vergleich zum Vorjahresquartal um -3,7 % (-398 TEUR) geringer. Ein zeitlicher Verzug der Abrechnungserstellung im Abrechnungs-Gerätedienst sowie eine Periodenverschiebung der Umsätze im Bereich Wärmelieferung des letzten Jahres sind die wesentlichen Treiber.

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*	30.06.20	Anteil %	30.06.21	Anteil %	Veränderung (in %)
Konzern	721		755		4,7
Frauen	334	46	352	47	5,4
Tätig für Wohnstadt	196	27	204	27	3,9
Auszubildende	23	3	16	2	-30,4
Teilzeitangestellte	130	18	132	17	1,7
Mitarbeiter:innen nach Köpfen*	30.06.20	Anteil %	30.06.21	Anteil %	Veränderung (in %)
Konzern	765		800		4,6
Frauen	374	49	393	49	5,1
Tätig für Wohnstadt	210	27	217	27	3,3
Auszubildende	23	3	16	2	-30,4
Teilzeitangestellte	174	23	177	22	1,7

*Ohne Auszubildende

Der konzernweite Personalaufbau von 34,2 MAK ggü. VJ ist v. a. auf Zunahmen in folgenden Bereichen zurückzuführen:

- Modernisierung/Großinstandhaltung
- Informationstechnologie
- Personal und Recht
- Zentrale Services Immobilienmanagement

Finanzen

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

LIQUIDITÄT (KURZFRISTIG)* (in TEUR)

	30.06.20	30.06.21	Veränderung (in %)
Konzern	108.300	197.100	82,0

*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 Liquidität hat sich gegenüber dem Vorquartal vermindert, da Kaufpreiszahlungen für schlüsselfertige Ankäufe sowie Grundstücks- und Bestandsankäufe überwiegend aus Eigenkapital getätigt wurden.

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

	Ist	Ist	Abweichung
TEUR	Q2 2020	Q2 2021	Ist/Vorjahr
I. ERTRÄGE			
1. Hausbewirtschaftung			
a) Sollmieten – brutto	105.750	112.091	6.340
b) abzüglich Erlösschmälerungen	-2.535	-5.131	-2.596
c) Sollmieten – netto	103.215	106.959	3.744
d) Gebühren und Umlagen	39.765	39.908	143
e) Zuschüsse und Beihilfen	56	63	7
2. Verkauf von Grundstücken	17.907	15.387	-2.520
3. Betreuungstätigkeit	12.276	13.010	734
4. Andere Lieferungen und Leistungen	827	815	-11
5. Aktivierte Eigenleistungen	5.110	5.794	684
6. Sonstige betriebliche Erträge	1.176	3.644	2.468
UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE INSGESAMT	180.331	185.580	5.249
II. AUFWENDUNGEN			
1. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	58.109	61.744	3.635
a) Betriebskosten, Grundsteuern	40.007	40.269	262
aa) Umlagefähige Betriebskosten	39.587	39.727	141
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	420	542	121
b) Instandhaltungskosten	17.004	20.029	3.025
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	1.098	1.447	348
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	10.820	9.497	-1.323
3. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	227	100	-127
4. Personalaufwand	30.054	33.508	3.454
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	11.365	11.342	-23
AUFWENDUNGEN INSGESAMT	110.575	116.191	5.616
EBITDA	69.756	69.389	-367
Abschreibungen	25.368	26.995	1.628
Finanzergebnis	11.219	10.156	-1.063
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	33.169	32.238	-931
1. Steuern	244	455	212
IV. Betriebsergebnis	32.926	31.783	-1.143
1. Ergebnisübertrag			
V. Bilanzgewinn	32.926	31.783	-1.143

Kommentierung gegenüber dem Vorjahr:

Der Jahresüberschuss liegt nach dem 2. Quartal 2021 rd. 1,1 Mio. EUR unter dem Vorjahr. Die Roherträge aus dem Verkauf von Umlaufvermögen sind um 1,7 Mio. EUR gesunken, da im Vergleichszeitraum ertragreichere Einheiten verkauft wurden. Der Rohertrag aus dem Verkauf von Anlagevermögen ist aufgrund des Verkaufs von mehr Einheiten aus Westhausen im Vergleich zum VJ um 0,4 Mio. EUR gestiegen. Die sonstigen betrieblichen Erträge steigen um 2,5 Mio. EUR hauptsächlich aufgrund eines verkauften Grundstücks in Frankfurt von ca. 2 Mio. EUR. Die Netto-Umsatzerlöse für Mieten liegen rd. 3,7 Mio. EUR über dem Vorjahr. Der Hauptgrund hierfür sind Mieteinnahmen aus zusätzlichen Einheiten, hauptsächlich aus dem Bereich Neubau und Ankauf (ca. 4,2 Mio. EUR). Des Weiteren tragen allgemeine Mieterhöhungen 1,2 Mio. EUR und Mieterwechsel 0,5 Mio. EUR im Wesentlichen zur positiven Entwicklung bei. Die Erlösschmälerungen steigen um 2,6 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahr aufgrund von erhöhtem Leerstand in den Neubezügen Cubus 130 und Goethequartier sowie erhöhtem maßnahmenbedingtem Leerstand. Die aktivierten Eigenleistungen steigen um 0,7 Mio. EUR, die Instandhaltungskosten um 3,0 Mio. EUR. Die nachgeholten Modernisierungsmaßnahmen aus dem Jahr 2020 wegen der Corona-Pandemie tragen zum Anstieg von 0,9 Mio. EUR Eigenleistungen und 2,6 Mio. EUR modernisierungsbegleitende und Planinstandhaltungsmaßnahmen bei. Der Personalaufwand liegt rd. 3,5 Mio. EUR über dem Vorjahr aufgrund von Tarifsteigerungen und Personalaufbau (+34,2 MAK) sowie in 2021 gebildeten Rückstellungen für Alterszeit. Die Abschreibungen stiegen aufgrund von Investitionen in das Anlagevermögen um 1,6 Mio. EUR gegenüber Vorjahr. Das Finanzergebnis verbessert sich um insgesamt 1,1 Mio. EUR aufgrund von Tilgungen von Krediten in 2020 und geringeren Zinssätzen für Neuaufnahmen.

Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung der Wohnstadt/MET

TEUR	Ist	Ist	Abweichung
	Q2 2020	Q2 2021	Ist/Vorjahr
I. UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE			
1. Hausbewirtschaftung			
a) Sollmieten – brutto	31.491	31.511	20
b) abzüglich Erlösschmälerungen	-648	-908	-260
c) Sollmieten – netto	30.843	30.602	-240
d) Gebühren und Umlagen	8.648	8.132	-516
e) Zuschüsse und Beihilfen	9	2	-7
2. Verkauf von Grundstücken	3.426	7.653	4.227
3. Betreuungstätigkeit	2.022	2.264	242
4. Andere Lieferungen und Leistungen	0	0	0
5. Aktivierte Eigenleistungen	901	511	-390
6. Sonstige betriebliche Erträge	158	170	12
UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE INSGESAMT	46.008	49.334	3.326
II. AUFWENDUNGEN			
1. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	15.619	15.501	-118
a) Betriebskosten, Grundsteuern	8.702	8.214	-488
aa) Umlagefähige Betriebskosten	8.643	8.136	-508
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	58	79	20
b) Instandhaltungskosten	6.665	7.136	471
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	252	151	-101
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.768	3.665	1.896
3. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	120	146	26
4. Personalaufwand	94	98	5
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	11.248	12.115	866
AUFWENDUNGEN INSGESAMT	28.849	31.525	2.675
EBITDA	17.158	17.809	651
Abschreibungen	9.277	9.254	-22
Finanzergebnis	133	1.166	1.033
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	7.749	7.389	-360
1. Steuern	-21	2	23
IV. Betriebsergebnis	7.770	7.387	-383
1. Ergebnisübertrag			
V. Bilanzgewinn	7.770	7.387	-383

Kommentierung gegenüber dem Vorjahr:

Der Jahresüberschuss liegt nach dem 2. Quartal rd. 0,4 Mio. EUR unter dem Vorjahr. Die Roherträge durch den Verkauf von Anlagevermögen sind um 2,3 Mio. EUR gegenüber Vorjahr gestiegen aufgrund von mehr verkauften Einheiten. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen um 0,9 Mio. EUR, hauptsächlich durch gestiegene Geschäftsbesorgungen aufgrund höherer Personal- und Sachaufwendungen. Das Finanzergebnis hat sich um 1 Mio. EUR verringert. Der Grund hierfür ist eine geringere Gewinnabführung aus Beteiligungen von 1,4 Mio. EUR während, die Zinsaufwendungen um 0,3 Mio. EUR gesunken sind.

Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns

TEUR	Ist	Ist	Abweichung
	Q2 2020	Q2 2021	Ist/Vorjahr
I. UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE			
1. Hausbewirtschaftung			
a) Sollmieten – brutto	137.237	143.598	6.361
b) abzüglich Erlösschmälerungen	-3.183	-6.040	-2.856
c) Sollmieten – netto	134.054	137.558	3.504
d) Gebühren und Umlagen	38.819	39.037	218
e) Zuschüsse und Beihilfen	65	64	-1
2. Verkauf von Grundstücken	21.333	23.039	1.706
3. Betreuungstätigkeit	2.796	2.916	120
4. Andere Lieferungen und Leistungen	10.779	10.946	167
5. Aktivierte Eigenleistungen	6.011	6.305	294
6. Sonstige betriebliche Erträge	1.353	3.910	2.557
UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE INSGESAMT	215.210	223.776	8.566
II. AUFWENDUNGEN			
1. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	64.124	68.228	4.104
a) Betriebskosten, Grundsteuern	39.114	39.480	366
aa) Umlagefähige Betriebskosten	38.636	38.860	225
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	479	620	141
b) Instandhaltungskosten	23.669	27.165	3.496
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	1.341	1.583	242
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	12.723	13.341	618
3. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.727	3.203	-524
4. Personalaufwand	30.147	33.606	3.459
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	12.139	12.222	83
AUFWENDUNGEN INSGESAMT	122.860	130.599	7.740
EBITDA	92.350	93.176	826
Abschreibungen	35.411	37.120	1.708
Finanzergebnis	13.300	11.873	-1.427
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	43.639	44.184	545
1. Steuern	222	458	235
IV. Betriebsergebnis	43.417	43.726	310
1. Ergebnisübertrag			
V. Bilanzgewinn	43.417	43.726	310

Kommentierung gegenüber dem Vorjahr:

Der Jahresüberschuss liegt nach dem 2. Quartal 2021 rd. 0,3 Mio. EUR über dem Vorjahr. Die Roherträge aus dem Verkauf von Umlaufvermögen sind 1,7 Mio. EUR gesunken, da im Vergleichszeitraum ertragreichere Einheiten verkauft wurden. Der Rohertrag aus dem Verkauf von Anlagevermögen ist aufgrund des Verkaufs von mehr Einheiten im Vergleich zum VJ um 2,8 Mio. EUR gestiegen. Die sonstigen betrieblichen Erträge steigen um 2,6 Mio. EUR, hauptsächlich aufgrund eines verkauften Grundstücks in Frankfurt von ca. 2 Mio. EUR. Die Netto-Umsatzerlöse für Mieten liegen rd. 3,5 Mio. EUR über dem Vorjahr. Der Hauptgrund hierfür sind Mieteinnahmen aus zusätzlichen Einheiten, hauptsächlich aus dem Bereich Neubau und Ankauf (ca. 4,2 Mio. EUR). Des Weiteren tragen allgemeine Mieterhöhungen 1,6 Mio. EUR und Mieterwechsel 0,7 Mio. EUR im Wesentlichen zur positiven Entwicklung bei. Die Erlösschmälerungen steigen um 2,9 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahr aufgrund von erhöhtem Leerstand in den Neubezügen Cubus 130 und Goethequartier sowie erhöhtem maßnahmenbedingtem Leerstand. Die Instandhaltungskosten sind um 3,5 Mio. EUR gestiegen, hauptsächlich aufgrund nachgeholter Modernisierungsmaßnahmen und Planinstandhaltungsmaßnahmen aus dem Jahr 2020 durch die Corona-Pandemie. Der Personalaufwand liegt rd. 3,5 Mio. EUR über dem Vorjahr aufgrund von Tarifsteigerungen und Personalaufbau (+34,2 MAK) sowie in 2021 gebildeten Rückstellungen für Altersteilzeit. Die Abschreibungen stiegen aufgrund von Investitionen in das Anlagevermögen um 1,7 Mio. EUR gegenüber Vorjahr. Das Finanzergebnis verbessert sich um insgesamt 1,4 Mio. EUR aufgrund von Tilgungen von Krediten in 2020 und geringeren Zinssätzen für Neuaufnahmen.

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

In Hessen fehlen jährlich bis zu 37.000 Wohnungen, vor allem in den Ballungsräumen. Die Lücke zwischen Bedarf und Angebot treibt die Preise auf dem Wohnungsmarkt nach oben. Es mangelt vor allem an baureifen Grundstücken, um bezahlbaren Wohnraum zu realisieren. Das Land Hessen unterstützt seine Kommunen bei der Mobilisierung von Bauland für bezahlbares Wohnen durch die Bauland-Offensive Hessen GmbH. In der Phase 1 erstellt die Bauland-Offensive Hessen GmbH für die Kommune eine Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsprüfung für die ermittelten Flächen. In der Phase 2 kann die Kommune entscheiden, mit welchen Instrumenten und mit welchem Partner die Baulandentwicklung durchgeführt wird. Bei schwierig zu entwickelnden Flächen kann auf die Leistungen der Bauland-Offensive Hessen GmbH zurückgegriffen werden, wenn eine zuvor durchgeführte Ausschreibung zu keinem Ergebnis geführt hat.

	Ist	Ist	Abweichung
TEUR	Q2 2020	Q2 2021	Ist/Vorjahr
I. UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE			
UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE INSGESAMT	339	212	-127
II. AUFWENDUNGEN			
AUFWENDUNGEN INSGESAMT	227	129	-98
EBITDA	113	83	-29
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	113	83	-29
1. Steuern	-1	0	1
IV. Betriebsergebnis	113	83	-30
1. Ergebnisübertrag			
V. Bilanzgewinn	113	83	-30

Kommentierung gegenüber dem Vorjahr:

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

MACHBARKEITSSTUDIEN

	zum 30.06.19	zum 30.06.20	zum 31.03.21	zum 30.06.21	zum 30.09.21	zum 31.12.21
Anzahl Anfragen	86	102	106	107		
Anzahl in Arbeit befindlicher Machbarkeitsstudien	21	23	20	15		
Anzahl abgeschlossener Machbarkeitsstudien	15	29	34	39		
Flächengröße der in Arbeit befindlichen Machbarkeitsstudien (in ha)	228	295	240	242		
Flächengröße abgeschlossener Machbarkeitsstudien (in ha)	148	257	284	297		

Kommentierung gegenüber dem Vorjahr:

Gegenüber dem Vorjahresstand wurden weitere 10 Machbarkeitsstudien fertiggestellt. Insgesamt sind für deutlich über 500 ha Fläche Studien erstellt worden oder derzeit Studien in der Bearbeitung. Das entspricht rechnerisch einem Potenzial von rund 18.000 Wohnungen.

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

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

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

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**