



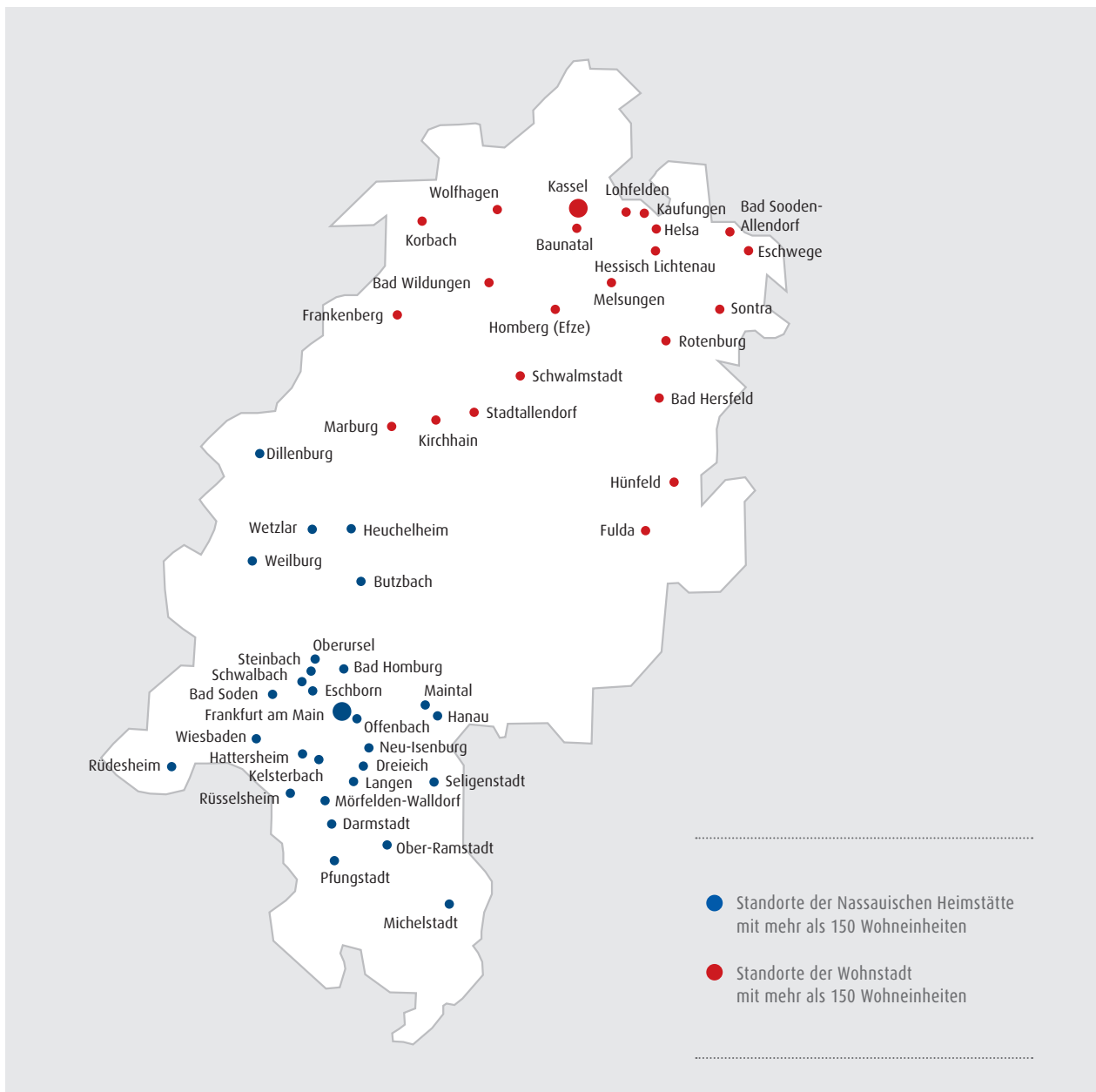
Q4

Quartalsbericht 4 // 2021



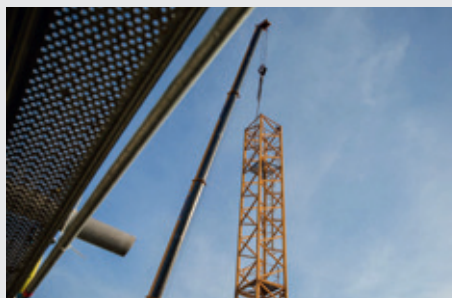
UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

Wir sind vor Ort



TITEL PROJEKT:

MartiniTor



Maßarbeit: Das Neubauprojekt MartiniTor der NHW in Kassel neigt sich seinem Ende entgegen. Im dritten Quartal 2022 wurde das Richtfest gefeiert und der Kran abgebaut. Foto: NHW / Karsten Socher

KENNZAHLEN DER UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

(in TEUR)

	2019	2020	2021
Bilanzsumme	2.542.815	2.792.962	2.950.510
Eigenkapitalquote	33,97 %	40,08 %	39,82 %
Jahresüberschuss	50.827	57.243	57.070
Wohnungsbestand	57.561	58.599	59.114
Mitarbeiter MAK (31.12.)	708	744	780



Liebe Leserinnen und Leser,

seit Ende 2020 feiern wir den 100. Geburtstag unseres Unternehmens. Los ging es mit einer – coronabedingt leider nur virtuellen – Gala, den Schlusspunkt wollen wir im Mai mit einem großen Abschlussfest setzen – hoffentlich in Präsenz. Den Zeitraum dazwischen füllen wir mit Projekten, Aktionen und Momenten, viele davon gemeinsam für und mit unseren Mieter:innen. Eine Auswahl haben wir hier zusammengestellt. Ein runder Geburtstag ist immer auch ein Moment zum Innehalten, Gelegenheit für Rückschau, Bestandsaufnahme und Ausblick. Mit unserer Jubiläumszeitung „100 Jahre Zukunft“ wollen wir genau das erreichen. Natürlich handelt es sich keineswegs um eine allumfassende Firmenbiografie der letzten 100 Jahre, sondern um eine knapp 30-seitige Momentaufnahme im Printformat. Lesen Sie ruhig mal rein. Sie finden die Zeitung ebenso wie alle anderen Informationen rund um unser Jubiläum auf der Homepage www.100jahrehw.de. Sehr gefreut hat es uns auch, dass wir in Kassel einen weiteren Beitrag zur Bekämpfung der Corona-Pandemie leisten können. Wir haben der Stadt den leerstehenden Glasanbau unseres Geschäftsgebäudes in der Wolfsschlucht als neue, barrierefreie Impfstelle zur Verfügung gestellt. Das Angebot richtet sich explizit an Menschen, die 60 Jahre und älter sind oder einen Rollstuhl benötigen, und wird rege genutzt. Gut angenommen wird auch unser neues Servicecenter in Fulda. Der neue Standort liegt innenstadtnah, ist gut an den ÖPNV angebunden, barrierefrei und auch mit Rollator oder Kinderwagen gut erreichbar. Das 14-köpfige Team vor Ort freut sich über ein modernes Arbeitsumfeld und die zentrale Lage und kann sich jetzt noch besser um unsere Mieter:innen in Fulda kümmern. Schöner Nebeneffekt: Im ehemaligen Standort am Ahornweg entstehen sieben neue Wohnungen.

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.

Schönhof-Viertel: Architektenwettbewerb entschieden

AUF DEN BAUFELDERN H1 UND A3 ENTSTEHEN
CA. 300 WOHNUNGEN, 1 KITA

DIE NHW BAUT RUND
140 WOHNUNGEN

DER FÖRDERANTEIL LIEGT BEI
60 BIS 70 %



Rund 300 Wohnungen und eine Kita entstehen auf den Baufeldern H1 und A3 des Schönhof-Viertels in Frankfurt-Bockenheim. Beim Architektenwettbewerb für diese beiden Baufelder setzte sich Planquadrat Architekten aus Darmstadt durch. Wie schon bei den anderen Baufeldern des Quartiers hatten die Projektpartner NHW und Instone im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung Architekturbüros eingeladen, ihre Ideen und Entwürfe einzureichen. Neben der fünfgruppigen Kita wird die NHW auf dem Baufeld H1 rund 140 Wohnungen mit einer Größe von zwei bis viereinhalb Zimmern entwickeln. Der Förderanteil soll bei 60 bis 70 Prozent liegen. Vor allem die Einbindung der Kita hat überzeugt. Die Architekten haben eine eingeschossige Lösung im Erdgeschoss gefunden, bei der alle Gruppenräume zur Freifläche im Innenhof orientiert sind. Die Kita orientiert sich somit auf bestmögliche Art hin zum öffentlichen Raum. Die Nähe zum Quartiersplatz und zur Schule wird Eltern kurze Wege

bieten und somit den Alltag erleichtern. Teil des Gebäudes ist auch eine Tiefgarage mit Pkw-, Fahrrad-, Carsharing- und Lastenrad-Stellplätzen im Osten des Grundstücks. Der bundesweit tätige Wohnentwickler Instone Real Estate wird das Baufeld A3 mit rund 160 Eigentumswohnungen bebauen. Mit dem Schönhof-Viertel entwickeln NHW und Instone bis 2024 ein neues Frankfurter Stadtquartier mit rund 2.000 Wohnungen. Hinzu kommen eine Hybrid-Grundschule mit Sporthalle, fünf Kitas, Einzelhandel und Gewerbe.

Blick auf die Kita: Die NHW wird auf dem H1 im Frankfurter Schönhof-Viertel außerdem rund 140 zum Großteil geförderte Wohnungen bauen. Visualisierung: NHW / Instone

+++++

Erfolgreiche Quartiersentwicklungen in Wiesbaden und Kassel

Bei zwei Quartiersentwicklungen in Kassel und Wiesbaden hat die NHW 258 Wohnungen modernisiert. Die Arbeiten in der Paul-Heidelberg-Straße/Silberbornstraße in Kassel wurden sogar ein Jahr früher beendet als geplant. Seit 2016 wurden für rund 8,6 Millionen Euro 108 Wohnungen modernisiert und ein neuer Spielplatz angelegt. Vorrangiges Ziel war die nachhaltige Umstellung der Energieversorgung. Im Innenbereich wurden unter anderem die Bäder saniert und auf eine zentrale Warmwasserbereitung umgestellt. Im Außenbereich wurden sämtliche Balkone, das Dach und die Überdachungen der Hauseingänge erneuert. Zwei Blockheizkraftwerke decken nun die Stromversorgung ab und erzeugen nebenbei lokalen Strom. Betrug der CO₂-Ausstoß vor der Modernisierung etwas mehr als 492.000 kg/Jahr, sind es danach nur noch rund 182.000 kg/Jahr. Das bedeutet eine Einsparung von 310 Tonnen CO₂ pro Jahr. In Wiesbaden-Biebrich hat die NHW ca. 10,2 Millionen Euro in die Vollmodernisierung



von 150 Wohnungen gesteckt. Dadurch werden 358 Tonnen weniger CO₂ pro Jahr ausgestoßen, das entspricht einer Reduktion des CO₂-Verbrauchs um rund 74 Prozent. Außerdem hat die NHW acht Kleinstwohnungen zu vier Vier-Zimmer-Wohnungen mit jeweils 83 m² Wohnfläche zusammengelegt. Darüber hinaus wurden für 38 zusätzliche Wohnungen Belegungsrechte vergeben, sodass nun 66 der 146 Wohnungen und somit 45 Prozent der Wohnungen des Quartiers einer Belegungsbindung der Stadt Wiesbaden unterliegen.

Ortstermin in der Paul-Heidelberg-Straße: (v. li.) Servicecenterleiter Matthias Otto, Haustechniker Jürgen Schaumburg, Joachim Möller (Leiter Projektabwicklung) und Regionalcenterleiter Jürgen Bluhm. Foto: NHW / Karsten Socher

+++++

Klimabäume, Lichterfest und Weihnachtsgeschenke

Die NHW feiert ihren 100. Geburtstag – und setzt in diesem Rahmen zahlreiche sogenannte Machbarschaftsprojekte um, die sie mit bis zu 1.000 Euro unterstützt. Unter dem Motto „Wir zeigen Gesicht für Vielfalt“ haben sich die Bewohner:innen des Mehrgenerationenhauses „RaBe“ in der Siedlung Hirschsprung-Breitensee in Dreieich eine besondere und sehr persönliche Plakatausstellung für Toleranz und ein besseres Miteinander einfallen lassen. „Lichtmomente in der dunklen Jahreszeit schaffen“ hieß es beim Lichterfest in Stadtallendorf. Bei dem halbstündigen Stations-Rundgang mit Fackeln und geistlichem Input konnten die rund 30 jungen Teilnehmer:innen unter anderem ihre Sorgen per heliumgefülltem Ballon davonfliegen lassen. Um Nachbarschaft und Nächstenliebe ging es in Wiesbaden. Das Volksbildungswerk Klarenthal hatte eine Spendenaktion ins Leben gerufen, um Weihnachtsgeschenke an Kinder und Senioren aus der NHW-Siedlung in



100 JAHRE NHW | 100 BÄUME & GESCHENKE

100 KLIMARESISTENTE BÄUME HAT DIE NHW ANLÄSSLICH IHRES 100. GEBURTSTAGS IN GANZ HESSEN GEPFLANZT. 100 GESCHENKE HAT DIE NHW ZUR WEIHNACHTSAKTION DES VBW WIESBADEN-KLARENTHAL BEIGESTEUT.

Klarenthal zu verteilen. Die NHW hat 100 Geschenke beigesteuert – Buntstifte, Knete, Schokolade und Lebkuchen für die Kinder, Kartenspiele, Handcreme und Honig für die Senioren. Ein besonderes Machbarschaftsprojekt wurde in Kassel zum Abschluss gebracht. Unter dem Motto „100 Klimabäume für die nächsten 100 Jahre“ hat die NHW 100 klimaresistente Bäume gepflanzt, verteilt über ganz Hessen. Der erste Klimabaum – ein Amberbaum – wurde im Mai in Anwesenheit eines 100 Jahre alten NHW-Mieters gepflanzt, der 100. – ein Feldahorn – steht jetzt in Kassel im NHW-Quartier Felsenkeller. Mehr dazu finden Sie unter www.100jahrenew.de.

100 Geschenketüten für Kinder und Senioren hat die NHW zum Spendenprojekt des Volksbildungswerk Klarenthal e. V. in Wiesbaden beigesteuert. Foto: NHW/Joachim Keck

+++++

ProjektStadt bringt Kommunen in Förderprogramme



238 Kommunen fördert der Bund über das neu aufgelegte Programm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ mit 250 Millionen Euro. 24 dieser Kommunen liegen in Hessen. Fünf davon wurden bei der Antragstellung von der ProjektStadt unterstützt, der Stadtentwicklungsmarke der NHW. Auf diese fünf Kommunen – Eschwege, Hanau, Homberg (Ohm), Rüdeshheim und Ortenberg (federführend für den interkommunalen Verbund Oberes Niddertal) entfallen rund 6,7 Millionen Euro aus dem Fördertopf. Die Maßnahmen müssen bis 2025 umgesetzt sein. Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages hatte im Sommer die Mittel für das Bundesprogramm von 25 Millionen Euro um das Zehnfache erhöht. Gefördert werden vor allem konzeptionelle Maßnahmen, mit denen Weichen für eine nachhaltige Innenstadt-, Zentren- und Ortskernentwicklung gestellt und die aktuellen Problemlagen – vor allem durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie –

angegangen werden. Drei dieser Kommunen – Eschwege, Hanau und Homberg (Ohm) – hat die ProjektStadt im Rahmen des Programms „Zukunft Innenstadt“ bereits zu einer Förderung durch das Land Hessen verholfen. Insgesamt profitierten in diesem Programm elf Kommunen mit einer Fördersumme von 3,25 Millionen Euro von der Expertise der ProjektStadt. Eschwege bekam für sein Vorhaben, ein „Reallabor für soziale Innovationen“ zu schaffen, sogar einen Sonderpreis und eine zusätzliche Fördersumme von 500.000 Euro.

Für lebendige Innenstädte und Zentren: Die ProjektStadt hat im Rahmen zweier Förderprogramme von Bund und Land insgesamt 16 Kommunen zu einer Fördersumme von ca. 10 Millionen Euro verholfen. Foto: NHW

+++++

Rohbau für das MartiniTor in Kassel ist fertig

Der Rohbau ist fertig, der große Kran abgebaut. Im Dezember hat die NHW in Kassel Richtfest für das MartiniTor gefeiert. Das Catering für die am Bau Beteiligten übernahm die Bäckerei, die künftig Mieter einer Gewerbefläche im Erdgeschoss sein wird. Die NHW investiert 16 Millionen Euro in das Neubauprojekt im Westend von Kassel. Auf dem Gelände der ehemaligen Martini-Brauerei wächst das MartiniQuartier heran, ein lebendiges Viertel mit 240 neuen Wohnungen. Die NHW ist einer von neun Bauherren, die an der Entstehung des Quartiers beteiligt sind. Mit dem MartiniTor entsteht ein U-förmiger Wohnungskomplex mit Innenhof, welcher das Entree zum Quartier darstellt. Es beinhaltet drei Gewerbe- sowie 60 Wohneinheiten, von denen 13 gefördert werden. Die Wohnungen sind unterschiedlich groß, sodass sich das Angebot an eine Vielzahl von Haushalten richtet: von Singles über Paare bis hin zu Familien. Um Zeit und Geld zu sparen, werden Fertigteilwände aus Beton als Trennwände eingesetzt und die Außenwände aus großformatigen Kalksandsteinen gemauert. Der Vermietungsstart ist für das erste Quartal 2023 angesetzt.



Pressetermin im Rohbau: Projektleiter Friedemann Bunge (gelbe Weste) erläutert dem Kamerateam die Vorzüge des MartiniTors – des Neubauprojekts der NHW im MartiniQuartier. Foto: NHW/Sabrina Rühl

+++++

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 Mio. EUR in den Werterhalt und die Attraktivitätssteigerung ihres Immobilienbestandes durch Modernisierung und Instandhaltung der Gebäude und der Außenanlagen. Die Investitionen kommen vor allem dem lokalen Gewerbe und regionalen mittelständischen Unternehmen zugute. Darüber hinaus stehen jährlich rund 1 Mio. EUR für Projekte des Sozialmanagements und der Mieterkommunikation zur Verfügung. Der integrierte Ansatz einer energetischen und sozialen Quartiersentwicklung bildet den Rahmen, um diese vielfältigen Aktivitäten sinnvoll zu vernetzen.

IMMOBILIENBESTAND

Bestand

Nassauische Heimstätte	31.12.20	31.12.21	Veränderung (in %)
Wohneinheiten (Anzahl)	42.862	43.462	1,4
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	183	198	8,2
Sonstige (Anzahl)	7.414	8.088	9,1
Wohnstadt			
Wohneinheiten (Anzahl)	15.737	15.652	-0,5
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	60	67	11,7
Sonstige (Anzahl)	2.120	2.228	5,1
Konzern			
Wohneinheiten (Anzahl)	58.599	59.114	0,9
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	243	265	9,1
Sonstige (Anzahl)	9.534	10.316	8,2

Im 4. Quartal 2021 steigt die Anzahl der Wohneinheiten gegenüber dem Vorjahresquartal um insgesamt 515 Wohneinheiten und gegenüber dem Vorquartal sinkt sie um 37 Wohneinheiten.

Hauptgründe für den Anstieg der Wohneinheiten zum Vorjahresquartal sind Zugänge durch Bestandsankauf (+348 WE) und durch Neubau (+487 WE); dem gegenüber stehen portfoliostrategische Abverkäufe (-314 WE) und sonstige Abgänge (-6 WE).

OPERATIVE BESTANDSZAHLEN

Bestand

Nassauische Heimstätte	31.12.20	31.12.21	Veränderung
Leerstand (%)	1,97	2,58	0,61
Fluktuation (%)	5,12	5,11	-0,01
Sollmiete (EUR/m²)	6,54	6,74	3,1 %
Wohnstadt			
Leerstand (%)	2,24	3,16	0,92
Fluktuation (%)	6,46	6,74	0,27
Sollmiete (EUR/m²)	4,97	5,10	2,8 %
Konzern			
Leerstand (%)	2,04	2,73	0,69
Fluktuation (%)	5,49	5,55	0,06
Sollmiete (EUR/m²)	6,10	6,29	3,1 %

Die Leerstandsquote im Konzern ist auf Vorquartalsniveau und im Vergleich zum Vorjahresquartal um +0,69 % gestiegen. Erhöhte Modernisierungsmaßnahmen sowie noch nicht voll vermietete, in den Bestand übernommene Objekte (z. B. Gießen, Am Alten Flughafen und Kassel, Am Felsenkeller) begründen den Anstieg der Leerstandsquote. Die Fluktuation ist zum Vorjahresquartal auf gleichem Niveau geblieben. Die durchschnittliche Sollmiete steigt im Konzern im Vergleich zum Vorjahr um +3,1 % und liegt im 4. Quartal 2021 bei 6,29 EUR/m².

INVESTITIONEN

Nassauische Heimstätte	31.12.20	31.12.21	Veränderung (in %)
Instandhaltung	56.147	65.431	16,5
Modernisierung	24.014	43.195	79,9
Wohnstadt			
Instandhaltung	17.739	17.948	1,2
Modernisierung	4.981	5.342	7,3
Konzern			
Instandhaltung	73.887	83.379	12,8
Modernisierung	28.995	48.537	67,4

Die Investitionen sind aufgrund nachgeholter Modernisierungsmaßnahmen aus 2020 wegen der Corona-Pandemie im Bereich der Instandhaltung um 12,8 % und im Bereich der Modernisierung um 67,4 % 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 Mio. EUR investiert die Unternehmensgruppe im Schnitt jährlich in den Wohnungsneubau.

BAUMASSNAHMEN – ANLAGEVERMÖGEN

		Im Bau		Fertiggestellt
	31.12.20	31.12.21	01.01.20 – 31.12.20	01.01.21 – 31.12.21
Nassauische Heimstätte				
Wohneinheiten (Anzahl)	1.094	1.373	599	310
Wohnstadt				
Wohneinheiten (Anzahl)	151	59	0	92

BAUMASSNAHMEN – UMLAUFVERMÖGEN

		Im Bau		Fertiggestellt		Übergeben
	31.12.20	31.12.21	01.01.20 – 31.12.20	01.01.21 – 31.12.21	01.01.20 – 31.12.20	01.01.21 – 31.12.21
Nassauische Heimstätte						
Wohneinheiten (Anzahl)	56	0	53	56	53	57
Gewerbe (Anzahl)	0	0	0	0	0	0

UMSATZERLÖSE – UMLAUFVERMÖGEN

	Im Bau		Fertiggestellt
	01.01.20 – 31.12.20	01.01.21 – 31.12.21	Veränderung (in %)
Umsatzerlöse aus Neubaumaßnahmen (TEUR)	35.058	21.006	-40

Insgesamt werden bei der NHW im Bereich Neubau in 12 Projekten 1.432 Wohnungen (WE) gebaut.

In Frankfurt sind 205 frei finanzierte und 115 geförderte WE (Freiligrathstraße, Hahnstraße und Waldschulbogen) im Bau. In Wiesbaden (Altes Gericht) und Wiesbaden-Erbenheim (Egerstraße, Bahnstraße & Berliner Straße) werden 158 freie WE und 64 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 in Kassel, Kölnische Straße, entstehen 46 freie und 13 geförderte WE.

Umsatzerlöse aus Neubaumaßnahmen wurden im Projekt Neu-Isenburg, Thomas-Reiter-Straße (20.416 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 „Lebendige Zentren“, „Sozialer Zusammenhalt“ sowie „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“. Die Durchführung von europaweiten Vergabeverfahren, Wettbewerben, Moderation/Mediation sowie das Projektmanagement im Bereich gewerblicher oder militärischer Konversion runden das Auftragsvolumen ab. 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 31.12.19	zum 31.12.20	zum 31.12.21	zum 31.03.21	zum 30.06.21	zum 30.09.21	zum 31.12.21
Städtebauliche Sanierungsmaßn.	47	49	50	47	49	48	50
Städtebauliche Entwicklungsmaßn.	42	40	38	30	31	33	38
Soziale Stadt/Soziale Zusammenarbeit	17	15	16	14	15	16	16
Stadtumbau/Wachstum/Nachhaltige Erneuerung	36	32	34	32	33	33	34
Aktive Kernbereiche/Lebendige Zentren	20	24	20	16	20	20	20
Klimaschutz und Energie	11	6	3	3	3	3	3
Sonst. städtebaul. Leistg. u. Consulting	45	53	55	40	45	51	55
Aufträge insgesamt	218	219	216	182	196	204	216

AUFTRAGSBESTAND – UMSÄTZE AUS HONORAREN

(TEUR)*	01.01.19 – 31.12.19	01.01.20 – 31.12.20	01.01.21 – 31.12.21	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021
Städtebauliche Sanierungsmaßn.	1.280	1.540	1.509	370	397	366	376
Städtebauliche Entwicklungsmaßn.	1.185	800	844	83	218	116	427
Soziale Stadt/Soziale Zusammenarbeit	598	567	470	135	100	109	126
Stadtumbau/Wachstum/Nachhaltige Erneuerung	912	1.069	1.211	321	306	263	321
Aktive Kernbereiche/Lebendige Zentren	747	796	1.093	294	228	262	309
Klimaschutz und Energie	185	152	72	0	38	34	0
Sonst. städtebaul. Leistg. u. Consulting	593	788	566	180	56	95	235
Aufträge insgesamt	5.499	5.711	5.765	1.383	1.342	1.245	1.795

*Ohne Berücksichtigung der Bestandsveränderungen und Abgrenzungen

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 konnte im Jahresverlauf kontinuierlich erweitert werden. Die ProjektStadt übernimmt in einer Reihe von Kommunen die Managementaufgaben in den neuen Bundes- und Landesprogrammen zur Zukunft der Innenstädte. Gegenüber dem Vorjahr 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)*	31.12.20	31.12.21	Veränderung (in %)
Medien-Energie-Technik	19.661	20.128	2,4
- davon Multimedia	10.085	10.307	2,2
- davon Wärme	4.713	4.485	-4,8
- davon Abrechnungs- und Gerätedienste	3.642	4.036	10,8
- davon Rauchwarnmelder	1.125	1.141	1,4
- davon Sonstiges	97	160	64,7

*Unkonsolidiert

Die Umsatzerlöse der MET sind im Geschäftsjahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr um 2,4 % (+467 TEUR) gestiegen. Der kontinuierliche Ausbau der Geschäftsfelder Messdienstleistung (+394 TEUR) trägt neben der Sparte Multimedia (+222 TEUR) zur Umsatzsteigerung bei und kompensiert den Rückgang von -4,8 % im Bereich Wärmelieferung. Der Umsatzanstieg im Bereich Sonderprojekte resultiert aus der Übernahme von 15 PV-Anlagen der NHW.

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*	31.12.20	Anteil %	31.12.21	Anteil %	Veränderung (in %)
Konzern	744		780		4,9
Frauen	345	46	362	46	4,9
Tätig für Wohnstadt	197	27	210	27	6,5
Auszubildende	20	3	24	3	20,0
Teilzeitangestellte	132	18	141	18	6,9

Mitarbeiter:innen nach Köpfen*	31.12.20	Anteil %	31.12.21	Anteil %	Veränderung (in %)
Konzern	789		825		4,6
Frauen	387	49	403	49	4,1
Tätig für Wohnstadt	211	27	224	27	6,2
Auszubildende	20	3	24	3	20,0
Teilzeitangestellte	177	22	186	23	5,1

*Ohne Auszubildende

Der konzernweite Personalaufbau von 36 MAK in 2021 ist v. a. auf Zunahmen in folgenden Bereichen zurückzuführen:

- Bestandsimmobilien
- Modernisierung/Großinstandhaltung
- Informationstechnologie
- Finanzen/Rechnungswesen

Daneben gab es geringfügigen Personalaufbau beim UB Neubau, Personal, Stadtentwicklung, Einkauf und Portfolio-/Mietenmanagement

Finanzen

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

LIQUIDITÄT (KURZFRISTIG)* (in TEUR)

	31.12.20	31.12.21	Veränderung (in %)
Konzern	152.000	157.100	3,4

*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 aufgrund der Emission eines Schuldscheindarlehens erhöht. Hierdurch konnten noch günstige Zinskonditionen für Laufzeiten bis zu 22 Jahren gesichert werden.

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

	Ist Q4 2020	Ist Q4 2021	Abweichung Ist/Vorjahr
TEUR			
I. ERTRÄGE			
1. Hausbewirtschaftung			
a) Sollmieten – brutto	213.071	226.754	13.683
b) abzüglich Erlösschmälerungen	-5.402	-10.064	-4.662
c) Sollmieten – netto	207.669	216.689	9.020
d) Gebühren und Umlagen	90.334	93.054	2.720
e) Zuschüsse und Beihilfen	102	118	16
2. Verkauf von Grundstücken	44.241	30.979	-13.262
3. Betreuungstätigkeit	25.890	27.670	1.780
4. Andere Lieferungen und Leistungen	1.665	1.604	-61
5. Aktivierte Eigenleistungen	8.104	13.210	5.105
6. Sonstige betriebliche Erträge	3.049	15.614	12.565
UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE INSGESAMT	381.054	398.939	17.884
II. AUFWENDUNGEN			
1. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	150.786	164.034	13.248
a) Betriebskosten, Grundsteuern	91.871	95.723	3.852
aa) Umlagefähige Betriebskosten	90.888	94.181	3.293
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	983	1.542	559
b) Instandhaltungskosten	56.147	65.431	9.284
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	2.767	2.880	113
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	23.295	15.812	-7.484
3. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	384	285	-99
4. Personalaufwand	63.938	69.118	5.179
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	25.728	25.738	11
AUFWENDUNGEN INSGESAMT	264.131	274.986	10.855
EBITDA	116.923	123.952	7.029
Abschreibungen	52.448	58.224	5.776
Finanzergebnis	21.872	20.162	-1.709
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	42.604	45.566	2.963
1. Steuern	1.773	2.738	965
IV. Betriebsergebnis	40.831	42.829	1.998
1. Ergebnisübertrag			
V. Bilanzgewinn	40.831	42.829	1.998

Kommentierung gegenüber dem Vorjahr:

Der Jahresüberschuss liegt nach dem 4. Quartal 2021 rd. 2,0 Mio. EUR über Vorjahr. Die Nettomieten sind aufgrund angekaufter Mieteinheiten durch Neubauprojekte und Mieterhöhungen nach BGB §§ 557–559 sowie Erhöhungen aufgrund Mieterwechseln abzüglich Erlösschmälerungen um 9,0 Mio. EUR gestiegen. Gegenüber dem Vorjahr stiegen aufgrund steigender Energiepreise auch die Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten um 2,7 Mio. EUR an. Dagegen sind die Umsätze aus Anlagevermögen -0,5 Mio. EUR und die Umsätze aus Umlaufvermögen -12,7 Mio. EUR geringer ausgefallen (weniger Projekte zum Verkauf). Gegenüber dem Vorjahr sind die Eigenleistungen um 5,1 Mio. EUR gestiegen. Hiervon entfallen 2,3 Mio. EUR auf Modernisierungen, 1,4 Mio. EUR auf Aufstockung, 1 Mio. EUR auf Neubau AV sowie 0,5 Mio. EUR auf Neubau UV. Gründe sind gestiegene Investitionen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge steigen um 12,6 Mio. EUR hauptsächlich aufgrund einer Rückstellungsauflösung bei der NH ProjektStadt in Höhe von 8,6 Mio. EUR für gebildete Gewährleistungsrisiken. Zudem konnten zusätzliche Erträge aus Grundstücksverkäufen von ca. 2 Mio. EUR erzielt werden. Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung sind um 13,2 Mio. EUR gestiegen, davon 9,3 Mio. EUR für planmäßige Ausgaben für Instandhaltung und 3,3 Mio. EUR aufgrund gestiegener Betriebskosten (Energiekosten). Der Personalaufwand liegt rd. 5,2 Mio. EUR über dem Vorjahr aufgrund von Tarifsteigerungen und Personalaufbau (+36 MAK). Die Abschreibungen stiegen aufgrund von Investitionen in Modernisierung und Neubau um 5,8 Mio. EUR gegenüber Vorjahr. Das Finanzergebnis verbessert sich um insgesamt 1,8 Mio. EUR aufgrund von Tilgungen und geringeren Zinssätzen für Neudarlehen.

Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung der Wohnstadt/MET

	Ist	Ist	Abweichung
TEUR	Q4 2020	Q4 2021	Ist/Vorjahr
I. UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE			
1. Hausbewirtschaftung			
a) Sollmieten – brutto	62.918	63.457	539
b) abzüglich Erlösschmälerungen	-1.405	-2.083	-678
c) Sollmieten – netto	61.513	61.374	-139
d) Gebühren und Umlagen	27.674	27.730	57
e) Zuschüsse und Beihilfen	14	2	-11
2. Verkauf von Grundstücken	14.489	12.452	-2.036
3. Betreuungstätigkeit	4.488	4.807	319
4. Andere Lieferungen und Leistungen			
5. Aktivierter Eigenleistungen	1.335	1.156	-179
6. Sonstige betriebliche Erträge	523	538	15
UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE INSGESAMT	110.034	108.060	-1.974
II. AUFWENDUNGEN			
1. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	45.581	46.149	568
a) Betriebskosten, Grundsteuern	27.468	27.825	357
aa) Umlagefähige Betriebskosten	27.277	27.610	333
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	191	215	24
b) Instandhaltungskosten	17.739	17.948	209
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	374	376	2
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.619	5.267	-1.351
3. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	207	265	58
4. Personalaufwand	126	171	45
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	23.998	26.231	2.233
AUFWENDUNGEN INSGESAMT	76.531	78.084	1.553
EBITDA	33.503	29.976	-3.528
Abschreibungen	18.604	18.671	67
Finanzergebnis	-1.708	1.111	2.819
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	16.608	10.194	-6.414
1. Steuern	613	707	95
IV. Betriebsergebnis	15.995	9.487	-6.509
1. Ergebnisübertrag			
V. Bilanzgewinn	15.995	9.487	-6.509

Kommentierung gegenüber dem Vorjahr:

Der Jahresüberschuss des Jahres 2021 liegt mit 9,5 Mio. EUR -6,5 Mio. EUR unter dem Vorjahreswert. Die Umsatzerlöse liegen 1,8 Mio. EUR unter dem Vorjahr. Der Grund hierfür ist im Wesentlichen der Rückgang der Verkaufserlöse von Anlagevermögen in Höhe von 2,0 Mio. EUR aufgrund des Auslaufens des portfoliostrategischen Abverkaufs von Anlagevermögen. Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind im Vergleich zum Vorjahr um 0,7 Mio. EUR auf -51,7 Mio. EUR gesunken. Der Grund liegt hauptsächlich an geringeren Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (+1,35 Mio. EUR) aufgrund des geringeren Verkaufsvolumens.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Vorjahresvergleich um 2,3 Mio. EUR gestiegen. Dies ist insbesondere auf höhere Geschäftsbesorgungsaufwendungen in Höhe von 1,9 Mio. EUR von der Nassauischen Heimstätte insbesondere für Gehälter infolge von Personal- und Tarifierhöhungen zurückzuführen. Darüber hinaus wurde eine Rückstellung in Höhe von 350 TEUR für eine Straßenflächenübertragung an die Stadt Kassel in Kassel-Wolfsanger gebildet. Die Abschreibungen liegen mit 18,7 Mio. EUR auf Vorjahresniveau.

Aufgrund der gesunkenen Darlehensverbindlichkeiten sanken die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen von -4,2 Mio. EUR im Vorjahr um +0,6 Mio. EUR auf -3,6 Mio. EUR. Dagegen sind die Erträge aus der Gewinnabführung 3,4 Mio. EUR geringer als im Vorjahr. Grund ist der Einbehalt von Gewinnen der Tochtergesellschaft in der MET zur Finanzierung von anstehenden Investitionen in der MET.

Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns

	Ist	Ist	Abweichung
TEUR	Q4 2020	Q4 2021	Ist/Vorjahr
I. UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE			
1. Hausbewirtschaftung			
a) Sollmieten – brutto	275.982	290.203	14.221
b) abzüglich Erlösschmälerungen	-6.807	-12.147	-5.340
c) Sollmieten – netto	269.175	278.056	8.881
d) Gebühren und Umlagen	100.537	103.137	2.599
e) Zuschüsse und Beihilfen	115	120	5
2. Verkauf von Grundstücken	58.730	43.431	-15.299
3. Betreuungstätigkeit	6.093	5.901	-192
4. Andere Lieferungen und Leistungen	18.989	19.213	224
5. Aktivierter Eigenleistungen	9.439	14.366	4.926
6. Sonstige betriebliche Erträge	3.654	16.310	12.656
UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE INSGESAMT	466.732	480.534	13.802
II. AUFWENDUNGEN			
1. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	178.875	192.492	13.617
a) Betriebskosten, Grundsteuern	101.869	105.900	4.031
aa) Umlagefähige Betriebskosten	100.695	104.143	3.448
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	1.174	1.757	583
b) Instandhaltungskosten	73.887	83.367	9.480
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	3.120	3.226	106
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	30.269	21.293	-8.976
3. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	7.644	6.804	-840
4. Personalaufwand	64.064	69.289	5.224
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	27.546	27.766	220
AUFWENDUNGEN INSGESAMT	308.399	317.644	9.246
EBITDA	158.334	162.890	4.556
Abschreibungen	72.865	78.891	6.026
Finanzergebnis	25.840	23.484	-2.356
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	59.629	60.515	886
1. Steuern	2.385	3.445	1.060
IV. Betriebsergebnis	57.243	57.070	-174
1. Ergebnisübertrag			
V. Bilanzgewinn	57.243	57.070	-174

Kommentierung gegenüber dem Vorjahr:

Der Jahresüberschuss liegt nach dem 4. Quartal 2021 rd. 0,2 Mio. EUR unter dem Vorjahr. Die Nettomieten sind aufgrund angekaufter Mieteinheiten durch Neubauprojekte und Mieterhöhungen nach BGB §§557–559 sowie Erhöhungen aufgrund Mieterwechseln abzüglich Erlösschmälerungen um 8,9 Mio. EUR gestiegen. Gegenüber dem Vorjahr stiegen aufgrund steigender Energiepreise auch die Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten um 2,6 Mio. EUR an. Dagegen sind die Umsätze aus Anlagevermögen -2,5 Mio. EUR und die Umsätze aus Umlaufvermögen -14,1 Mio. EUR geringer ausgefallen (weniger Projekte zum Verkauf). Gegenüber dem Vorjahr sind die Eigenleistungen um 4,9 Mio. EUR gestiegen. Hiervon entfallen 2,2 Mio. EUR auf Modernisierungen, 1,5 Mio. EUR auf Aufstockung, 0,9 Mio. EUR auf Neubau AV sowie 0,4 Mio. EUR auf Neubau UV. Gründe sind planmäßig gestiegene Investitionen. Die sonstigen betrieblichen Erträge steigen um 12,7 Mio. EUR hauptsächlich aufgrund einer Rückstellungsauflösung in Höhe von 8,6 Mio. EUR für gebildete Gewährleistungsrisiken für Praedium. Zudem konnten zusätzliche Erträge aus Grundstücksverkäufen von ca. 2 Mio. EUR erzielt werden. Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung sind um 13,6 Mio. EUR gestiegen, davon 9,5 Mio. EUR für planmäßige Ausgaben für Instandhaltung und 3,5 Mio. EUR aufgrund gestiegener Betriebskosten (Energiekosten). Der Personalaufwand liegt rd. 5,2 Mio. EUR über dem Vorjahr aufgrund von Tarifsteigerungen und Personalaufbau (+36 MAK). Die Abschreibungen stiegen aufgrund von Investitionen in Modernisierung und Neubau um 6,0 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr. Das Finanzergebnis verbessert sich um insgesamt 2,4 Mio. EUR aufgrund von Tilgungen und geringeren Zinssätzen für Neudarlehen.

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	Q4 2020	Q4 2021	Ist/Vorjahr
I. UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE			
UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE INSGESAMT	600	179	-421
II. AUFWENDUNGEN			
AUFWENDUNGEN INSGESAMT	589	176	-413
EBITDA	11	3	-8
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	10	3	-7
1. Steuern	-1	-2	-1
IV. Betriebsergebnis	11	4	-7
1. Ergebnisübertrag	0	0	0
V. Bilanzgewinn	11	4	-7

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 31.12.19	zum 31.12.20	zum 31.03.21	zum 30.06.21	zum 30.09.21	zum 31.12.21
Anzahl Anfragen	93	106	106	107	107	107
Anzahl in Arbeit befindlicher Machbarkeitsstudien	17	19	20	15	13	12
Anzahl abgeschlossener Machbarkeitsstudien	25	34	34	39	41	42
Flächengröße der in Arbeit befindlichen Machbarkeitsstudien (in ha)	227	263	240	242	237	225
Flächengröße abgeschlossener Machbarkeitsstudien (in ha)	217	284	284	297	303	315

Kommentierung gegenüber dem Vorjahr:

Gegenüber dem Vorjahresstand wurden weitere 8 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

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**