**Die Zeichen stehen weiter auf Wachstum**

**Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt erwirtschaftet Jahresüberschuss von 50,8 Millionen Euro / Wohnungsbauminister Tarek Al-Wazir: Soziale Geschäftspolitik der NHW als Gegengewicht zum allgemeinem Trend auf dem Wohnungsmarkt**

Frankfurt/Main – Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) hat 2019 einen Jahresüberschuss von rund 50,8 Millionen Euro erwirtschaftet und liegt damit um rund 16,7 Millionen Euro über dem Planwert. Die Eigenkapitalquote liegt mit rund 34 Prozent in etwa auf Vorjahresniveau, die Drei-Monats-Leerstandsquote ist mit 0,8 Prozent weiterhin niedrig. Der Leitende Geschäftsführer Dr. Thomas Hain nannte das Ergebnis auf der Bilanzpressekonferenz sehr erfreulich. „Es ist die Grundlage für die Erfüllung unseres gesellschaftlichen Auftrags, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und hilft uns dabei, gemäß unserer Wachstumsstrategie 2018+ perspektivisch von 60.000 auf 75.000 Wohnungen zu wachsen. Hessens Wirtschafts- und Wohnungsbauminister Tarek Al-Wazir, gleichzeitig Aufsichtsratsvorsitzender der Nassauischen Heimstätte, würdigte die Bedeutung des Unternehmens für die hessische Wohnungspolitik: „Es ist ein zentrales Anliegen der Landesregierung, dass alle Menschen in Hessen eine gute Wohnung zu einem bezahlbaren Preis finden. Unser Bundesland kann daher froh sein, dass Hessens größte Wohnungsbaugesellschaft mehrheitlich im Landesbesitz ist und mit ihrer sehr sozialen Geschäftspolitik ein Gegengewicht zum allgemeinen Trend am Wohnungsmarkt bildet. Mit ihrer intensiven Bautätigkeit leistet sie außerdem einen unschätzbaren Beitrag, um die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie zu mildern."

**Mietpreisbegrenzung ist erfolgreich angelaufen**

Der Minister verwies auf die vom Land Hessen initiierte Begrenzung der Mietpreiserhöhung für Mieterinnen und Mieter der NHW mit niedrigen und mittleren Einkommen auf maximal ein Prozent pro Jahr: „2019 haben 48 Prozent der Mieter, für die eine Mieterhöhung anstand, von der neuen Regelung profitiert, in den ersten fünf Monaten 2020 waren es 46 Prozent. Um dies zu finanzieren, verzichten das Land und andere Gesellschafter auf die Dividende.“ Wie Al-Wazir weiter mitteilte, sind die Verträge der Geschäftsführung für weitere fünf Jahre verlängert worden: „Der Aufsichtsrat dankt dem Team für seine erfolgreiche Arbeit. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt hat sich in den vergangenen Jahren dynamisch entwickelt und soll dies fortsetzen. Die energetische Sanierung ihres Bestands und dessen Vergrößerung sind große Aufgaben. Um die Nassauische Heimstätte dabei zu unterstützen, will das Land gerade jetzt ihr Eigenkapital weiter aufstocken. Wir setzen darauf, dass der Landtag dies auch will.“

**Mehr als 3.000 Wohnungen in Bau und Planung**

Das Jahr 2019 war stark von Neubauaktivitäten geprägt. 3.250 Wohnungen befinden sich in Bau und Planung, 900 mehr als im Vorjahr. Sie teilen sich auf in 2.962 Miet- und 288 Eigentumswohnungen, rund 25 Prozent der Mietwohnungen sind gefördert. Hinzu kommen 155 Wohnungen durch Aufstockung. „Wir steigern unser Bauvolumen stetig“, ordnet Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer die Zahlen ein. „Seit der letzten Bilanz-Pressekonferenz hatten wir bei elf Projekten Baubeginn für mehr als 1.000 Wohnungen, bei den Investitionen in laufende Projekte haben wir erstmals die Schallmauer von 1 Milliarde Euro durchbrochen, das sind noch einmal 340 Millionen Euro mehr als im Vorjahr.“ 2019 wurden 147 Wohneinheiten fertiggestellt, in diesem Jahr bereits drei Projekte mit ca. 250 Wohneinheiten. Für zwei weitere Projekte steht der Baubeginn kurz bevor. Größtes Projekt ist das Goethequartier in Offenbach mit 327 Wohnungen. Die ersten 78 Wohnungen wurden im April in die Vermietung genommen – sechs Monate früher als geplant. Um Bauzeiten zu verkürzen und die Qualität zu erhöhen, setzt die NHW zudem verstärkt auf neue Produkte. Im Neubauprojekt Am Felsenkeller in Kassel beispielsweise werden vorgefertigte Bauelemente eingesetzt – von Wandscheiben bis hin zu ganzen Bädern. Im Einklang mit der konzerneigenen Klimastrategie und gemäß der Klimazielvereinbarung mit dem Land Hessen wird im Neubau zudem flächendeckend der Energiestandard KfW 55 umgesetzt.

**Neun Akquisitionen für mehr als 2.500 Wohneinheiten**

Einen wesentlichen Beitrag zur Wachstumsstrategie leisten die Grundstücks- und Bestandsankäufe sowie Projektentwicklungen. Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal: „Allein durch den Kauf des Lahn-Dill-Portfolios, den größten Bestandsankauf in der jüngeren Unternehmensgeschichte, sind wir unserem Ziel, auf 75.000 Wohnungen zu wachsen, ein großes Stück näher gekommen.“ Das Lahn-Dill-Portfolio in Mittelhessen, erworben von der Robert Bosch GmbH aus Stuttgart und der Buderus Immobilien GmbH aus Wetzlar, umfasst rund 1.000 Wohneinheiten, acht Gewerbeeinheiten sowie 35 unbebaute Grundstücke. Weitere 393 Wohneinheiten hat die NHW schlüsselfertig von Instone Real Estate erworben. Sie entstehen auf zwei Baufeldern im Frankfurter Schönhof-Viertel. „Besonders erfreulich ist, dass durch die mit 60 bzw. 65 Prozent hohe Quote an geförderten Wohnungen in diesen Baufeldern unser Anteil an geförderten Wohnungen im Schönhof-Viertel auf 45 Prozent steigt.“ Etwas mehr als 850 zusätzliche Wohnungen, davon 288 gefördert, hat sich die NHW durch Zukäufe in Wiesbaden, Offenbach, Hanau, Gießen und Kassel gesichert. Hinzu kommen 137 Mikroappartements in Frankfurt, außerdem 140 Wohneinheiten in den Kaisergärten in Babenhausen, die nach Ankauf und Umbau in der ehemaligen US-Kaserne in der Aschaffenburger Straße entstehen. Die durchschnittliche Miete bewegt sich auf Fördermietniveau. „Der Wachstumstrend setzt sich also fort“, bilanziert Westphal. „Wir haben neun Akquisitionen und eine Projektentwicklung für 2.577 Wohneinheiten mit einer Bruttogrundfläche von mehr als 200.000 qm beurkundet.“ Die NHW wird an ihren Akquisitionsbemühungen ebenso festhalten wie an der 30-Prozent-Quote für geförderte Wohnungen im Unternehmensbestand. Zudem wird als weiterer Inhalt aus der Mietenstrategie für mehr als 2.000 Wohnungen, die zwischen 2018 und 2023 aus der Sozialbindung fallen, die Belegungsbindung um zehn Jahre verlängert.

**Modernisierung: „Die Klimawende wird im Bestand entschieden“**

Darüber hinaus investiert die Unternehmensgruppe kontinuierlich in den Bestand. 2019 waren es mehr als 117 Millionen Euro. 713 Wohnungen wurden für ca. 42 Mio. Euro modernisiert. Hinzu kommen 75,7 Mio. Euro für Instandhaltungsarbeiten. Immer im Blick hat die NHW dabei die Reduzierung des CO2-Verbrauchs. „Die Klimawende wird im Bestand entschieden“, betont Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer. „Wir sparen durch die in 2019 getätigten Modernisierungen ab sofort jedes Jahr rund 1.200 Tonnen CO2 ein. Das ist ein wichtiger Beitrag, um unsere Klimaziele für 2050 zu erreichen und ein klares und eindeutiges Bekenntnis zum Klimaschutz.“

**Klimaziele deutlich nach oben geschraubt**

Im September 2019 hat die NHW die Zielvereinbarung für einen klimaneutralen Gebäudebestand mit dem Land Hessen unterzeichnet und die Ziele der konzerneigenen Klimastrategie noch einmal nach oben geschraubt. Statt einem Energieverbrauch von bisher 155 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr hat sich die NHW einen Durchschnitt von 27 kWh als Ziel gesetzt. „Wir nehmen Nachhaltigkeit nicht nur ernst, sondern sehen uns als Vorreiter. Klimaschutz ist die Jahrhundertaufgabe der Wohnungswirtschaft“, sagt Hain. Davon zeugt auch die auf Initiative der NHW gegründete Initiative Wohnen.2050 mit GdW-Präsident Axel Gedaschko als Vorstandsvorsitzendem. Übergeordnetes Ziel ist es, neben der strategischen Kooperation und einem fachlich-inhaltlichen Abgleich vor allem wirtschaftliche und finanzielle Belange zur Erreichung der Klimaziele im Blick zu haben. Seit der Vereinsgründung im Januar 2020 wurden zahlreiche Workshops, Webkonferenzen, Webinare und Webdialoge durchgeführt. „Der Zuspruch ist enorm“, zieht Hain ein erstes Fazit. „Wir haben aktuell 48 Unternehmenspartner sowie sieben institutionelle Partner. Unter den Unternehmen sind sechs der zehn größten Wohnungsunternehmen. Die Initiative vertritt damit mehr als 1,3 Millionen Wohneinheiten. Das zeigt ganz deutlich: Wir sind auf dem richtigen Weg.“

**Umweltfreundliche Mobilitätsangebote für die Mieter**

Im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitsstrategie hat die NHW 2019 den Fokus auch auf eine nachhaltige Mietermobilität gelegt. Die Basis wurde mit der Erstellung eines integrierten Mobilitätskonzepts gelegt. Darin wurden fünf Pilotquartiere festgelegt, in denen konkrete Maßnahmen (Ladeinfrastruktur für Elektroautos, E-Carsharing, E-Lastenradsharing sowie wettergeschützte Fahrradabstellanlagen) umgesetzt werden. In vier davon (Adolf-Miersch-Siedlung Frankfurt-Niederrad, Häherweg Wiesbaden, Südliche Ringstraße Langen und Auf der Mainhöhe Kelsterbach) wurde das neue Angebot bereits umgesetzt, ein Quartier, die Melagärten in Frankfurt-Preungesheim, folgt, sobald der Neubau fertig ist. Die Maßnahmen werden mit 40 Prozent – rund 350.000 Euro – im Rahmen des Programms „Hessen ModellProjekte – Förderung der Elektromobilität“ bezuschusst und in der Kommunikation und Evaluierung durch die Hochschule Rhein-Main und die Hochschule für Gestaltung in Offenbach unterstützt. Eine weitere Lastenradstation wurde in Darmstadt-Bessungen eröffnet. „Im Zuge unserer Nachhaltigkeitsstrategie wollen wir sukzessive umweltfreundliche Mobilitätsangebote zur Verfügung stellen und dazu animieren, diese zu nutzen“, sagte Westphal. „Ich freue mich über jeden Mieter, der für einen Einkauf sein Auto stehen lässt und aufs Lastenrad steigt.“

**Energetische Quartiersentwicklung: Pilotprojekt in Kassel**

Erfolgversprechend verläuft auch ein Pilotprojekt im Kasseler Stadtteil Oberzwehren. Gemeinsam mit der Firma Viessmann testet die NHW nachhaltige effiziente Heizsysteme für die Wohnungswirtschaft. In zwei Wohngebäuden mit je zwölf Mietparteien wurde jeweils ein Prototyp einer speziellen Brennstoffzellen-Heizung installiert, die seither höchst effizient Wärme und Strom produziert. „Wir arbeiten kontinuierlich an kosten- und energieeffizienten Lösungen, die unseren Mietern und unserer Umwelt zugutekommen“, sagt Westphal. „Dieser Feldversuch ist ein weiterer wichtiger Baustein in unserer Nachhaltigkeitsstrategie, mit der wir den Energieverbrauch und den Ausstoß an CO2 in unseren Quartieren senken wollen.“ Die Brennstoffzellen erzeugen Warmwasser und Wärme für Gebäude sowie Strom zur Deckung des Bedarfs der Mieter. Durch ihren extrem geringen Energieverbrauch überzeugt die Technologie darüber hinaus mit geringen Energiekosten. Die Zwischenbilanz nach einem guten halben Jahr fällt positiv aus. Westphal hofft, dass das Pilotprojekt der NHW viele Nachahmer findet: „Die Wohnungsbaubranche braucht solche Feldversuche, um neue Technologien für die tägliche Praxis zu evaluieren.“

**Bauland-Offensive Hessen mit Zuwachs**

Die 2017 ins Leben gerufene Bauland-Offensive Hessen (BOH), die Kommunen bei der raschen Entwicklung von dringend benötigtem Bauland für bezahlbares Wohnen unterstützt, wächst und erhält Verstärkung. Als erste Kommunen sind Bad Hersfeld und Bürstadt als kommunale Gesellschafter der BOH beigetreten. Die bisher vom Markt dort nicht entwickelten Flächen haben ein Potenzial für 252 Wohnungen (Bad Hersfeld 133, Bürstadt 119). In 2019 hat die BOH mit einer europaweiten Ausschreibung Marktteilnehmer zur Mitarbeit aufgefordert und sich darüber mit vier Entwicklungspartnern verstärkt. „Mit unseren renommierten Partnern, die die Bauland-Schaffung durchführen, können wir Baulandentwicklung deutlich beschleunigen“, sagt Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer zufrieden. Weitere Kommunen aus Hessen haben ihr Interesse an einer Teilnahme an der BOH-Phase II bekundet. Auch Bewerbungen für die Phase I sind nach wie vor möglich, in der im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die Realisierbarkeit von bezahlbarem Wohnraum geprüft wird.

**Stadtentwicklung: 218 Aufträge aus 130 Kommunen**

Die Stadtentwicklungssparte der Unternehmensgruppe ist treuhänderisch oder beratend in 130 Städten und Kommunen in Hessen und Thüringen sowie angrenzenden Bundesländern tätig. Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 218 Aufträge verzeichnet. Dazu zählen städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnehmen sowie Maßnahmen in den seit 2020 neu strukturierten Förderprogrammen „Sozialer Zusammenhalt“, „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ sowie „Lebendige Zentren“. Für die treuhänderisch durchgeführten Maßnahmen in allen Städtebauförderprogrammen und Entwicklungsmaßnahmen wurden 2019 Finanzierungsmittel in Höhe von rund 24,5 Millionen Euro eingesetzt. Für Monika Fontaine-Kretschmer eine mehr als zufriedenstellende Bilanz. „Die Zahlen zeigen es: Wir sind Hessens Stadtentwickler Nummer 1 – und das seit Jahren unangefochten.“ Darüber hinaus haben die Stadtentwicklungsexperten 2019 insgesamt 180 öffentliche Veranstaltungen durchgeführt, größtenteils Bürgerbeteiligungen. Wegen Corona ist das zurzeit nicht möglich. „Doch wir sind kreativ“, sagt Geschäftsführerin Fontaine-Kretschmer. „Schließlich führen wir bereits seit einigen Jahren auch digitale Formen der Bürgerbeteiligung durch und können nun auf diesen Erfahrungsschatz zurückgreifen.“ Insbesondere junge Menschen könnten auf diese Weise verstärkt erreicht werden.

**Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt**

Die NHW mit Sitz in Frankfurt am Main und Kassel gehört zu den zehn führenden deutschen Wohnungsunternehmen und bietet seit knapp 100 Jahren umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Bauen und Entwickeln. Sie beschäftigt rund **750 Mitarbeitende**. Die Mieter kommen aus über 100 Nationen und verdienen im Schnitt rund **1.790 Euro netto** im Monat. Der **Durchschnittsmieter ist 53 Jahre alt**, die Haushaltsgröße liegt im Schnitt bei 2,2 Personen. In mehr als einem Drittel der Haushalte leben Kinder. Die **durchschnittliche Kaltmiete liegt bei 5,95 Euro/m2**. 76 Prozent der Wohnungen werden für eine **Kaltmiete von weniger als sieben Euro pro qm** vermietet. Die Fluktuationsrate liegt bei **6,1 Prozent**. Die durchschnittliche Mietvertragsdauer beträgt **13,1 Jahre** in Nordhessen und **15,5** **Jahre** in Südhessen, gesamt bei **14,8 Jahren**. **16.745 Wohnungen** sind mietpreisgebunden, **18.691 Wohnungen** sind belegungsgebunden. Die **57.561 Bestandswohnungen** (Stand 31.12.2019, ohne Lahn-Dill-Portfolio) verteilen sich auf **122 Standorte. 41.545 Wohnungen befinden sich in Südhessen, 16.016 Wohnungen in Nordhessen.****70 Prozent** des Bestands wurden zwischen 1950 und 1969 erbaut. Seit 1990 wurden **31.426 Wohnungen** energetisch modernisiert, davon **9.789 als Vollmodernisierung** und **21.637 als Teilmodernisierung**. Dies entspricht einem **Modernisierungsanteil von rund 54,6 %** am Bestand, der älter als 1990 ist. Die Leerstandsquote liegt bei **1,53 Prozent**. Unter der Marke **„ProjektStadt**“ werden Kompetenzfelder gebündelt, um nachhaltige Stadtentwicklungsaufgaben durchzuführen. Die Unternehmensgruppe arbeitet daran, ihren Wohnungsbestand perspektivisch auf 75.000 Wohnungen zu erhöhen und bis 2050 klimaneutral zu entwickeln. Um dem Klimaschutz in der Wohnungswirtschaft mehr Schlagkraft zu verleihen, hat sie gemeinsam mit Partnern das Kommunikations- und Umsetzungsnetzwerk „Initiative Wohnen 2050“ gegründet. Mit hubitation verfügt die NHW zudem über ein Startup- und Ideennetzwerk rund um innovatives Wohnen. [www.naheimst.de/](http://www.naheimst.de/)