**Umsichtig durch die Krise**

**Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt legt positives Jahresergebnis für 2022 vor / Bilanz-Pressekonferenz mit Staatsminister und Aufsichtsratsvorsitzendem Tarek Al-Wazir in Frankfurt**

Frankfurt/Main – „Herausfordernd. Handlungsfähig. Engagiert.“ Mit diesen Worten beschreibt die Geschäftsführung der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) das Jahr 2022. Der Ausbruch des Ukraine-Konflikts hat auch Hessens größtes Wohnungsunternehmen – nach der Corona-Pandemie – vor die nächste große Herausforderung gestellt. Mit Finanz- und Sachspenden sowie der kurzfristigen Bereitstellung von Wohnraum für geflüchtete Menschen wurde schnell auf die neue Situation reagiert. Durch die intensive inhaltliche Auseinandersetzung mit dem Thema Energieversorgungssicherheit wurde zudem die Wärmeversorgung für die Mieter:innen frühzeitig sichergestellt. Trotz der mit dem Ukraine-Krieg und der Energiekrise verbundenen Herausforderungen bezeichnete der Leitende Geschäftsführer Dr. Thomas Hain das mit einem Überschuss von rund 22,9 Millionen Euro abgeschlossene Jahr 2022 als erfolgreich. „Natürlich hat die veränderte geopolitische Situation einen signifikanten Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der Unternehmensgruppe, machen uns Zinssteigerungen, höhere Baukosten und Materialmangel zu schaffen“, sagte Hain auf der Bilanzpressekonferenz im Firmen-Hauptsitz am Frankfurter Schaumainkai. „Als Landesunternehmen mit überwiegend öffentlichem Auftrag sind wir uns unserer besonderen gesellschaftlichen Verantwortung bewusst und haben trotz der schwierigen Umstände dafür gesorgt, dass die NHW jederzeit handlungsfähig bleibt. Stand jetzt zeichnet sich allerdings ab, dass das Investitionsvolumen im nächsten Wirtschaftsplan weiter abnehmen wird. Wir werden unsere Wachstumsziele daher langsamer erreichen als ursprünglich geplant.“

**Al-Wazir: „NHW wichtiger Partner des Landes Hessen“**

Hessens Wirtschafts- und Wohnungsbauminister Tarek Al-Wazir, gleichzeitig Aufsichtsratsvorsitzender der Nassauischen Heimstätte, lobte das umsichtige Vorgehen des Unternehmens in der Krise und bezeichnete die NHW als wichtigen Partner des Landes in der Wohnungspolitik: „Auch unter den aktuellen Rahmenbedingungen verfolgt die Landesregierung ihr Ziel: Jede Hessin und jeder Hesse soll eine angemessene Wohnung zu einem bezahlbaren Preis bekommen können. Dafür wenden wir Rekordmittel für den sozialen Wohnungsbau auf und fördern Investitionen in klimagerechte Gebäude. So wird die NHW ihren gesamten Gebäudebestand klimaneutral entwickeln – und zwar gemäß ihres Gesellschaftszweckes, ohne die Mieterinnen und Mieter über Gebühr zu belasten. Es freut mich, dass Hessens größtes Wohnungsunternehmen diesem anspruchsvollen Ziel 2022 wieder ein Stück nähergekommen ist.“

**Entscheidender Hebel zur Erreichung der Klimaziele**

Das Land Hessen hat der NHW zum Jahreswechsel 2020/2021 zusätzliche Kapitalmittel in Höhe von 200 Millionen Euro für die energetische Außenmodernisierung der Bestände zur Verfügung gestellt. Die Auswirkungen kann man jetzt sehen. „Rund 3.000 Wohnungen machen wir mit diesem Geld mittelfristig fit für die Zukunft, allein im vergangenen Jahr waren es 221. Bei jeder Wohnung, die auf diese Weise modernisiert wird, sinkt der Endenergiebedarf um rund zwei Drittel. Pro Jahr und Wohnung bedeutet das eine Reduzierung um 1,75 Tonnen CO2“, betont die Technische Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer. Aktuell läuft die energetische Außenmodernisierung von weiteren rund 300 Wohnungen. Das EK200-Programm ist allerdings nur ein Baustein im umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm. Insgesamt hat Hessens größtes Wohnungsunternehmen hier 153,6 Millionen Euro investiert. Der größte Teil davon wurde für die Modernisierung von 716 Wohnungen verwendet – die 221 aus dem EK-200-Programm mit eingerechnet. „Die sukzessive Modernisierung der Wohnungsbestände ist einer der wichtigsten Hebel zur Erreichung der Klimaziele“, ergänzte Fontaine-Kretschmer. „Die durch sämtliche Maßnahmen im Jahr 2022 erreichte CO2-Reduzierung beträgt rund 70 Prozent.“ Doch nicht nur das Klima profitiert. „Jede Sanierung sorgt dafür, dass die Mieterinnen und Mieter weniger für Heizen und Warmwasser bezahlen müssen“, so Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal, zuständig für Projektentwicklung, Akquisition und Immobilienmanagement. Darüber hinaus achtet die NHW darauf, dass Mieterhöhungen nach Modernisierungen in einem sozial verträglichen Maß bleiben und legt maximal sechs statt der möglichen acht Prozent um.

**489 Neubauwohnungen in 2022 fertiggestellt**

Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen setzt die NHW ihre Neubautätigkeit fort. Aktuell sind insgesamt rund 3.600 Wohnungen in Bau und Planung. Die Zahl der Fertigstellungen bewegte sich 2022 mit 489 auf einem ähnlichen Niveau wie 2021, darunter befanden sich auch knapp 100 aufgestockte Wohnungen. Für 585 Wohneinheiten war vergangenes Jahr Baubeginn. Damit waren 2022 rund 1.836 Wohneinheiten im Bau, davon 1.567 für den eigenen Bestand. Alle Neubauten der letzten Jahre erfüllen den KfW Effizienzhaus 55 Standard. Die NHW geht damit im Neubau flächendeckend über die gesetzlich vorgeschriebenen Standards hinaus.

**Mehr als 650 bezahlbare Wohnungen auf den Weg gebracht**

Mit zwei Ankäufen in Kassel und Fulda hat die NHW einen weiteren Beitrag zu ihrer Wachstumsstrategie geleistet. Insgesamt handelt es sich um 113 Wohnungen, die 65 davon in Kassel sind komplett gefördert. Darüber hinaus sind die Vorbereitungen für mehr als 650 Wohnungen und je eine Kita in Wiesbaden, Frankfurt und Darmstadt so weit gediehen, dass sie in die Planung bzw. Umsetzung gehen können. Im Darmstädter Ludwigshöhviertel baut die NHW auf ehemaligen Kasernenflächen 276 Wohnungen, fast die Hälfte gefördert. Wie an vielen anderen Standorten auch kommt hier ein Mobilitätskonzept zum Tragen. Die NHW installiert in ihren Neubauprojekten unter anderem eine große Anzahl von Fahrradstellplätzen (im Ludwigshöhviertel sind es 725) und baut ihre Lade-Infrastruktur für Elektrofahrzeuge aus. In Wiesbaden entstehen 248 Wohnungen, 58 gefördert, im Schönhof-Viertel 128, davon 94 gefördert. Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal: „Das zeigt deutlich, dass wir trotz hoher Zinsen, hoher Inflation und hohen Baukosten nicht von unserem sozialen Auftrag abweichen. Und der lautet: bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der hessischen Bevölkerung bereitstellen.“ Allerdings führten diese Faktoren auch dazu, dass wichtige Projekte wie das Versorgungsamt und die Koch-Klinik in Kassel sowie das Liebigquartier in Offenbach verschoben wurden. In allen drei Fällen wurde eine sinnvolle Zwischennutzung gefunden. Das gilt auch für das Erdgeschoss des Cubus 130 in Frankfurt-Niederrad. Hier betreibt der Generalmieter IGW GmbH elf Wohneinheiten für intensiv pflegebedürftige Personen. Wegen der schwierigen Gesamtlage liegt der Fokus der NHW verstärkt auf Innenentwicklungen und Ergänzungen auf Bestandsgrundstücken, beispielsweise in Frankfurt und Hanau-Erlensee.

**„Wir sind für unsere Mieter da“**

Gerade in der Krise war es wichtig, dass die Mieterinnen und Mieter sich auf ihre NHW verlassen konnten. Durch die Anpassung der Vorlauftemperatur der Heizanlagen wurden die Energiekosten bereits frühzeitig reduziert. Die Mieter wurden durch die Bereitstellung von Informationsmaterialen bei der Einsparung von Wasser, Gas und Strom unterstützt. Außerdem wurde von Kündigungen wegen Rückständen in den Nebenkostenzahlungen abgesehen. Falls Mieter:innen ihre steigenden Nebenkostenvorauszahlungen nicht bezahlen können, findet die NHW gemeinsam mit ihnen eine Lösung. „Niemand muss wegen des Krieges in der Ukraine um sein Zuhause fürchten“, betonte Westphal. „Auch in dieser schwierigen Zeit sind wir selbstverständlich für unsere Mieter da.“

**Näher dran mit der Mieter-App**

Eine neue Möglichkeit der Kontaktaufnahme sowie zur Informationsvermittlung gibt es seit 2022 durch die Einführung der Mieter-App. Mit nur wenigen Klicks können Schäden gemeldet, Fragen zu Nebenkostenabrechnungen gestellt oder Mietbescheinigungen angefragt werden. Durch die zentrale Bearbeitung aller Anfragen via Mieterapp, Telefon, E-Mail und Chatbot auf einer Plattform können noch einmal deutlich mehr Anfragen bearbeitet werden. Einen großen Schritt weiter ist die NHW auch mit dem Ausbau des Handwerker-Service. Der neue Fachbereich kümmert sich schnell und zuverlässig um Reparaturen in den Wohnungen. Für viele Liegenschaften unterhält die NHW sogar eigene Werkstätten. Neben den bereits bestehenden in Frankfurt, Wiesbaden und Hanau gibt es jetzt seit Neuestem auch eine in Kassel.

**Stadtentwicklung: Marktführerschaft bestätigt**

Die Stadtentwicklungsmarke ProjektStadt ist treuhänderisch oder beratend in 127 Kommunen tätig, vorrangig in Hessen und Thüringen, aber auch in Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg. 2022 wurden rund 44 Millionen Euro an Städtebaufördermitteln für Kommunen akquiriert. In Hessen war das etwa ein Drittel aller Bewilligungen, in Thüringen ca. 13 Prozent. Damit hat die ProjektStadt einmal mehr ihre Marktführerschaft bei der Akquisition von Städtebaufördermitteln untermauert. Von 2004 bis 2022 wurden rund 884 Millionen Euro für die Kunden bewilligt. „Jeder Euro Zuschuss zieht durchschnittlich bis zu sieben Euro an privaten und öffentlichen Investitionen nach sich“, erläutert Monika Fontaine-Kretschmer. „Das sind über 6,1 Milliarden Euro, die seit 2004 durch Aktivitäten der ProjektStadt initiiert und bewegt wurden.“ Insgesamt wurden die Kunden im Berichtsjahr bei 224 Projekten kompetent beraten. Darunter waren auch 64 neue Projekte. Immer bedeutsamer werden Themen wie die Entwicklung von Klimaschutzstrategien oder die kommunale Wärmeplanung. Auch hier war die Expertise der ProjektStadt 2022 kontinuierlich gefragt. Darüber hinaus werden digitale Beteiligungstools ausgebaut – etwa „Your Voice“, eine Web-Applikation, die Stadtentwicklungsprozesse virtuell erlebbar macht und Kommunikationsprozesse vereinfacht.

**Bildunterschriften:**

**PF1**: Das Elisabethentor in Wiesbaden-Delkenheim: Hier realisieren die NHW und Instone Real Estate 13 Mehrfamilienhäuser mit 248 Wohnungen und eine Kita mit 98 Plätzen. Foto: Instone Real Estate

**PF2:** Der Gustavshof in Offenbach: Ausgezeichnet mit dem Qualitätssiegel „Nachhaltiger Wohnungsbau“ und dem DMK Award für nachhaltiges Bauen. Foto: FFM-Architekten. Markus Raupach

**PF3:** Fassadendämmung: Die Modernisierung des Gebäudebestands ist ein wichtiges Element auf dem Weg zum Erreichen der Klimaziele. Foto: NHW

**PF4 + PF5:** Präsentierten eine gute Jahresbilanz: Wirtschafts- und Wohnungsbauminister Tarek Al-Wazir, Dr. Thomas Hain (Leitender Geschäftsführer NHW), Monika Fontaine-Kretschmer (Geschäftsführerin NHW), sowie Dr. Constantin Westphal (Geschäftsführer NHW). Foto: NHW

**Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt**

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) mit Sitz in Frankfurt am Main und Kassel bietet seit 100 Jahren umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Bauen und Entwickeln. Sie beschäftigt rund 850 Mitarbeitende. Mit rund 59.000 Mietwohnungen in rund 120 Städten und Gemeinden in Hessen gehört sie zu den zehn führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Unter der NHW-Marke ProjektStadt werden Kompetenzfelder gebündelt, um nachhaltige Stadtentwicklungsaufgaben durchzuführen. Die Unternehmensgruppe arbeitet daran, ihren Wohnungsbestand weiter zu erhöhen und 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 Unternehmensgruppe zudem über ein Startup- und Ideennetzwerk rund um innovatives Wohnen. [www.naheimst.de/](http://www.naheimst.de/)