



# Q3

Quartalsbericht 3 // 2018



UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE  
WOHNSTADT

## Wir sind vor Ort



## Liebe Leserinnen und Leser,

der digitale Wandel ist in vollem Gange. Wir sind überzeugt davon, dass digitale Kompetenz mehr und mehr zum Wettbewerbsvorteil wird, und möchten unser Angebot im Rahmen unserer Digitalisierungsstrategie um entsprechende Lösungen erweitern. Ein entscheidender Baustein dieser seit 2017 verfolgten Strategie ist unser Startup Accelerator hubitation. Welches Potenzial darin steckt, konnte man vor Kurzem beim hubitation Contest sehen. Die Ideen, die präsentiert wurden, waren kreativ, innovativ und zukunftsorientiert. Was uns besonders beeindruckt hat: Digitalisierung und Nachhaltigkeit gehen oft Hand in Hand. Mit Smart Metern den Energieverbrauch senken? Mit einem Konfigurator die Geräte in der Wohnung steuern? Gerade die Konzepte der Sieger Startups zeigen, worum es geht: Erfahrung und Innovation bündeln, zukunftsgerichtet denken und dabei Ressourcen schonen. Natürlich behalten wir auch unser Kerngeschäft im Auge. In Kassel und Frankfurt haben wir zwei Grundstücke gekauft, auf denen wir 560 neue Wohnungen bauen werden. In Offenbach ist der Grundstein für das Goethequartier gelegt worden, hier entstehen 327 Wohnungen. In Summe haben wir für fast 900 Wohnungen, die wir in den nächsten Jahren bauen werden, im abgelaufenen Quartal entscheidende Weichen gestellt. Und selbstverständlich leben wir Nachhaltigkeit nach wie vor auch im konventionellen Sinne. Live erleben konnte man das bei unseren Veranstaltungen zum Tag der Nachhaltigkeit in Frankfurt sowie bei zwei Aktionen in Nordhessen. Hier haben Mieterkinder für einen bewussteren Umgang mit dem Thema Müll sensibilisiert.

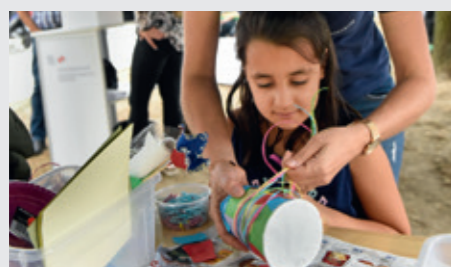
DR. THOMAS HAIN

MONIKA FONTAINE-KRETSCHMER

DR. CONSTANTIN WESTPHAL

### TITEL PROJEKT:

### Kreatives aus Müll



Bei den Modernisierungsabschlussfesten zum Tag der Nachhaltigkeit in Frankfurt-Niederrad und Frankfurt-Fechenheim kam auch der Nachwuchs auf seine Kosten. Unter anderem lernten die Kinder, was man aus Müll alles basteln kann.  
Foto: UGNHWS/Marc Strohfeldt

### KENNZAHLEN DER UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE / WOHNSTADT

(in T EUR)

	2016	2017
Bilanzsumme	2.168.809	2.233.723
Eigenkapitalquote	23,9 %	29,7 %
Jahresüberschuss	34.999	49.424
Wohnungsbestand	59.263	58.848
Mitarbeiter MAK (31.12.)	673	688

# 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.



Das Kasseler Versorgungsamt in der Frankfurter Straße. Foto: UGNHWS/Anne Keller

## Platz für 560 neue Wohnungen

Mit zwei Grundstückskäufen hat die Unternehmensgruppe den Weg dafür geebnet, dass weitere 560 Wohnungen gebaut werden können. Der größere Teil, nämlich 335 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 25.000 m<sup>2</sup>, wird in der Frankfurter Straße in Kassel anstelle des ehemaligen Versorgungsamts entstehen. Rund 25 Prozent der Wohnungen sollen gefördert sein. Geplant sind außerdem Gewerbe und eine Tiefgarage mit 285 Stellplätzen. Gesamtinvestition: 106 Millionen Euro.

Die 225 Wohnungen in Darmstadt werden Teil des Konversionsprozesses auf dem Gelände einer ehemaligen Housing Area der US Army. Auf dem rund 15.500 m<sup>2</sup> großen Areal wird eine Wohnfläche von ca. 17.300 m<sup>2</sup> auf Passivhausniveau realisiert. 45 Prozent der Wohnungen werden gefördert sein. Vorgesehen ist eine Blockrandbebauung mit Zeilen- oder Punkthäusern dahinter. Gesamtinvestition: 68,4 Millionen Euro.

# 42.300 m<sup>2</sup>

GESAMTWOHNFLÄCHE  
25.000 m<sup>2</sup> in Kassel, 17.300 m<sup>2</sup> in Darmstadt



## Auf Goethes Spuren

Was wohl Dichterst Goethe dazu sagen würde, dass sein Name eng mit dem aktuell größten Wohnungsbauprojekt in Offenbach verbunden ist? Zwischen Berliner Straße, Goethering und Bernardstraße realisiert DIE WOHNKOMPANIE Rhein-Main für die Nassauische Heimstätte das Goethequartier. Auf der jahrelang brachliegenden, mehr als 1,8 ha großen Gewerbe- und Lagerfläche zwischen Kaiserlei-Kreisel und S-Bahn-Haltestelle „Ledermuseum“ entstehen 327 Mietwohnungen – 83 gefördert – sowie Einzelhandels-, Büro- und Gewerbeflächen. Die Fertigstellung ist für 2022 geplant. Das Land Hessen unterstützt das Projekt mit Mitteln aus den Landesprogrammen „Mittlere Einkommen“ und „Geringe Einkommen“. Das neue Quartier bekommt eine moderne Blockrandbebauung mit bis zu sieben Geschossen. Im begrünten, verkehrsfreien Innenhof entstehen sieben Stadtvillen mit je fünf Geschossen. Die Wohngebäude werden als KfW-Effizienzhaus 70 mit Fernwärmeversorgung errichtet. In den Baukörpern sind auch eine städtische Kita und Gewerbeeinheiten mit zusammen rund 4.000 m<sup>2</sup> sowie ein Edeka-Markt mit rund 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant. Dazu kommt eine Tiefgarage. Für die NH ist das Goethequartier die bislang größte, von einem externen Entwickler schlüsselfertig erworbene Wohnanlage.



# 327

 MIETWOHNUNGEN  
davon 83 gefördert, auf 1,8 ha großem Areal

Ist alles drin? Die Zeitkapsel präparieren (v. li.) die Geschäftsführer Monika Fontaine-Kretschmer (li.), Dr. Constantin Westphal (2. v. li.) und Dr. Thomas Hain (2. v. re.) mit Wohnungsbauministerin Priska Hinz (3. v. re.), Iris Dilger (Geschäftsführerin DIE WOHNKOMPANIE Rhein-Main) und Offenbachs Baudezernent Paul-Gerhard Weiß. Foto: UGNHWS/Sabine Antonius



## Expo-Besuch als Sahnehäubchen



So sehen Sieger aus: Bei der Startup Week des Accelerators habitation wählte die Jury aus sieben Bewerbern zwei Gründer aus, die mit Vertretern der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt vor Expo Real fahren und dort ihre Geschäftsidee einem Fachpublikum vorstellen durften: fresh energy und Smartivate. Rund 30 potenzielle Gründer hatten sich beworben, sieben wählte habitation für das Finale aus. Viele der Bewerber befassten sich mit Wohnen in der Zukunft. fresh energy etwa will den Energieverbrauch mithilfe von Smart Metern senken, Smartivate hat einen Konfigurator für die

# RUND 30

 POTENZIELLE GRÜNDER

hatten sich für den Contest beworben, 7 hatten es zur Startup Week geschafft, 2 kürte die Jury zu Gewinnern.

Steuerung von Geräten in der Wohnung entwickelt. Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer und Jurymitglied, war zufrieden: „Wir müssen uns heute Gedanken machen, was die Anforderungen an das Gut Wohnen in Zukunft sind. Genau deshalb wollen wir die neuen Ideen und das Know-how junger Startups zusammenbringen mit der Erfahrung eines Unternehmens aus 95 Jahren Wohnungsbewirtschaftung, Stadtentwicklung und Projektmanagement. Das ist uns hier sehr gut gelungen.“ Nach dem großen Erfolg steht jetzt schon fest: Im nächsten Jahr wird es wieder einen Contest geben.

Freude pur: Dr. Thomas Hain gratuliert den Gewinnern der habitation Finals. Unter 30 Bewerbern setzten sich die beiden Startups Smartivate und fresh energy durch. Foto: Marc Strohfeldt

Freude pur: Dr. Thomas Hain gratuliert den Gewinnern der habitation Finals. Unter 30 Bewerbern setzten sich die beiden Startups Smartivate und fresh energy durch. Foto: Marc Strohfeldt



## Kinder kämpfen gegen Müll

Wenn das nicht vorbildlich ist: In Lohfelden und in unserem Fuldaer Quartier Ziehers-Nord haben sich Kinder und Jugendliche mit dem Thema Müll beschäftigt – und auch die Erwachsenen für einen nachdenklicheren Umgang damit sensibilisiert. In Lohfelden waren die Mädchen und Jungen „Helden für vier Tage“. Im Rahmen der Aktion „Saubere Zauber“ haben sie sich mit unserem Kooperationspartner „Jumpers – Jugend mit Perspektive“ spielerisch Aspekten wie Mülltrennung und -entsorgung genähert, Müll im Quartier gesammelt und überlegt, ob und, wenn ja, wie sich einzelne Fundstücke recyceln lassen. Zum Abschluss gab es die „Saubere Sause“ – ein Abschlussfest für die ganze Familie. Auch in Fulda setzte sich der Nachwuchs gegen den Wegwerf-Irrsinn ein. Zum einen hatten die „Kleinen Feger“ in unserem Quartier Ziehers-Nord Schilder gestaltet, die dazu auffordern, Müll ordnungsgemäß zu entsorgen. Das Motto der Aktion: „Denk Mal“. Nachdenklich machen wollten auch die Kinder, die sich beim Sommerfest der katholischen Kirchengemeinde St. Paulus als Wegwerf-Kaffeeteller verkleidet hatten und eine kleine Aufführung zeigten. Die Botschaft war klar: Finger weg von Einweg-Bechern. Die Erwachsenen fanden es toll. Der Lohn: viel Applaus.



Verrottungszeit 30 bis 50 Jahre: Verkleidet als Coffee-to-go-Becher, sensibilisierten die „Kleinen Feger“ ihr Publikum für mehr Umweltbewusstsein. Foto: UGNHWS/Karsten Socher



## Ein nachhaltiges Dankeschön



„Vielfältig – Nachhaltig – Hessisch: So wollen wir leben!“ Unter diesem Motto stand der 5. Hessische Tag der Nachhaltigkeit. Im Rahmen zweier Modernisierungsabschlussfeste hat die Unternehmensgruppe auf eindrucksvolle Weise gezeigt, wie Nachhaltigkeit in ihren Siedlungen gelebt wird, und sich bei ihren Mietern für ihre Geduld während der Maßnahmen bedankt. Besonders beeindruckend ist die CO<sub>2</sub>-Bilanz vor und nach der Modernisierung. In Niederrad ist der Energiebedarf um fast 70 Prozent gesunken, in Fechenheim sind es stolze 63 Prozent. Zu den vielfältigen Angeboten, die es an diesem Tag gab, zählten Informationen zum Carsharing und zum Mieterstrommodell, der Fahrrad-TÜV, der Stromfresserpavillon, Bastelaktionen mit Müll, allerlei Bewegungsspiele und ein Kinderkochkurs mit Profis von Kochschule und Cateringservice Ketao. Dr. Christian Hey, Abteilungsleiter für

GESUNKENER ENERGIEBEDARF  
-70 % / -63 %  
Ffm-Niederrad Ffm-Fechenheim

Klimaschutz im Hessischen Umweltministerium, überzeugte sich bei seinem Besuch davon, dass in beiden Siedlungen zweierlei gelungen ist: die Lebensqualität für die Mieter zu erhöhen und gleichzeitig den ökologischen Fußabdruck zu verkleinern.

Zucchini-Spaghetti mit Tomatensauce und Kräutern zauberten Kinder aus der Adolf-Miersch-Siedlung in Frankfurt-Niederrad beim Tag der Nachhaltigkeit zusammen mit den Profis von der Kochschule Ketao. Foto: UGNHWS/Marc Strohfeldt



## Immobilienbewirtschaftung

Mit rund 59.000 Mietwohnungen in 140 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 Euro 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 Euro für Projekte des Sozialmanagements und der Mieterkommunikation zur Verfügung. Der integrierte Ansatz einer energetischen und sozialen Quartiersentwicklung bildet den Rahmen, um diese vielfältigen Aktivitäten sinnvoll zu vernetzen.

### IMMOBILIENBESTAND

#### Bestand

Nassauische Heimstätte	30.09.17	30.09.18	Veränderung (in %)
Wohneinheiten (Anzahl)	41.888	41.662	-0,5
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	175	172	-1,7
Sonstige (Anzahl)	6.122	6.206	1,4
<b>Wohnstadt</b>			
Wohneinheiten (Anzahl)	17.331	16.661	-3,9
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	68	62	-8,8
Sonstige (Anzahl)	2.100	2.087	-0,6
<b>Konzern</b>			
Wohneinheiten (Anzahl)	59.219	58.323	-1,5
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	243	234	-3,7
Sonstige (Anzahl)	8.222	8.293	0,9

Der Wohnungsbestand hat sich im Konzern gegenüber dem September 2017 um insgesamt 896 Wohneinheiten verringert. Im Quartal III 2018 sinkt die Anzahl der Wohneinheiten gegenüber Dezember 2017 um insgesamt 525 Wohneinheiten.

Der Rückgang beruht im Wesentlichen auf dem portfoliostrategischen Abverkauf. Dem entgegen wirken Zugänge, die durch Neubau in die Vermietung übergeben werden konnten.

### OPERATIVE BESTANDSZAHLEN

#### Bestand

Nassauische Heimstätte	30.09.17	30.09.18	Veränderung
Leerstand (%)	1,81	1,60	-0,22
Fluktuation (%)	6,21	5,36	-0,85
Sollmiete (EUR/m <sup>2</sup> )	6,15	6,28	2,2 %
<b>Wohnstadt</b>			
Leerstand (%)	2,20	1,62	-0,58
Fluktuation (%)	8,77	6,96	-1,81
Sollmiete (EUR/m <sup>2</sup> )	4,55	4,70	3,2 %
<b>Konzern</b>			
Leerstand (%)	1,93	1,60	-0,32
Fluktuation (%)	6,97	5,82	-1,14
Sollmiete (EUR/m <sup>2</sup> )	5,66	5,81	2,6 %

Der Leerstand im Konzern ist gegenüber dem Vorjahr gesunken. Während die Nassauische Heimstätte im Quartal II 2018 noch wenig über dem Vorjahreswert lag, konnte sie die Leerstandsquote im Quartal III 2018 senken und liegt mit 0,2 % unter dem Vorjahreswert. Eine Leerstandsverbesserung wird weiterhin in der Wohnstadt sichtbar (-0,6 %). Zum einen durch den Abverkauf leerstehender Wohnungen, zum anderen durch eine bessere marktbedingte Vermietung konnte die Wohnstadt Leerstand reduzieren. Seit Beginn des Jahres 2018 bewegt sich der Leerstand zwischen 1,6 und 1,7 %.

Im Konzern verbessert sich die Fluktuationsquote gegenüber dem Vorjahr deutlich um 1,1 % und fällt damit unter 6 %.

Die durchschnittliche Sollmiete steigt im Konzern um 2,6 % und liegt im Quartal III 2018 bei 5,80 Euro/m<sup>2</sup>.

### INVESTITIONEN

#### Kennzahl (in T EUR)

Nassauische Heimstätte	30.09.17	30.09.18	Veränderung (in %)
Instandhaltung	32.598	33.254	2,0
Modernisierung	19.184	18.155	-5,4
<b>Wohnstadt</b>			
Instandhaltung	11.158	11.868	6,4
Modernisierung	3.190	3.713	16,4
<b>Konzern</b>			
Instandhaltung	43.756	45.122	3,1
Modernisierung	22.375	21.868	-2,3

## Neubau

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

### BAUMASSNAHMEN – ANLAGEVERMÖGEN

		Im Bau		Fertiggestellt
Nassauische Heimstätte	30.09.17	<b>30.09.18</b>	01.01.17 – 30.09.17	<b>01.01.18 – 30.09.18</b>
Wohneinheiten (Anzahl)	147	846	230	0
Wohnstadt	30.06.17	<b>30.06.18</b>	01.01.17 – 30.06.17	<b>01.01.18 – 30.06.18</b>
Wohneinheiten (Anzahl)	0	0	0	0

### BAUMASSNAHMEN – UMLAUFVERMÖGEN

		Im Bau		Fertiggestellt		Übergeben
Nassauische Heimstätte	30.09.17	<b>30.09.18</b>	01.01.17 – 30.09.17	<b>01.01.18 – 30.09.18</b>	01.01.17 – 30.09.17	<b>01.01.18 – 30.09.18</b>
Wohneinheiten (Anzahl)	358	53	0	45	0	64
Gewerbe (Anzahl)	10	0	0	0	0	7

### UMSATZERLÖSE – UMLAUFVERMÖGEN

	01.01.17 – 30.09.17	01.01.18 – 30.09.18	Veränderung (in %)
Umsatzerlöse aus Neubaumaßnahmen (T EUR)	0	42.418	-

Im Anlagevermögen befinden sich aktuell in 8 Projekten 846 Wohnungen im Bau: In Frankfurt werden in der Vatterstraße 32 freifinanzierte Wohnungseinheiten realisiert. In Frankfurt-Unterliederbach werden 35 Bestandswohnungen im Alemanenweg gebaut und in Frankfurt-Rebstock befinden sich in der Leonardo-da-Vinci-Allee 85 freifinanzierte und 36 geförderte Wohnungen im Bau. In der Boskoopstraße entstehen 76 freifinanzierte Wohnungen. In Offenbach wird das Goethequartier mit 244 freifinanzierten, 30 direkt belegten und 53 durch das Mittelstandsprogramm geförderte Wohnungen gebaut. In Wiesbaden werden im Hählerweg 51 freifinanzierte und 29 geförderte Wohnungen gebaut. In der Albrechtstraße werden im neu begonnenen Studentenheim 109 Wohnungen realisiert. Im Bauprojekt „Sangzeilen“ in Rosbach werden 66 freifinanzierte Wohnungen gebaut.

Im Umlaufvermögen werden 53 Wohneinheiten in Langen-Belzborn gebaut.

Umsatzerlöse aus Neubaumaßnahmen wurden wie folgt generiert: Für das „PRAEDIUM“ beträgt der Umsatz 25.469 T€ und für das „westLife No. 1“ wurden 2.474 T€ Umsatz erzielt. In der Hertha-Genzmer-Str. 49–57 beträgt der Umsatz 14.128 T€ und bei den Hausnummern 59–69 wurden 346 T€ erzielt.

## Stadtentwicklung

Der Konzern ist treuhänderisch oder beratend in über 115 Städten und Gemeinden in Hessen und Thüringen sowie angrenzenden Bundesländern mit 200 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. Andere Unternehmen der Wohnungswirtschaft und -verwaltung nehmen mittlerweile unsere Dienstleistungen in Quartiersentwicklungsfragen in Anspruch. Beauftragt ist der Konzern auch mit der Erstellung von Wohnraumentwicklungskonzepten und Machbarkeitsstudien in Stadtentwicklungsfragen. Neu hinzugekommen sind vielfältige Aufgaben im kommunalen Klimaschutz und der „Energetischen Stadtsanierung“ sowie Beratungs- und Steuerungsleistungen bei der Durchführung „Wettbewerblicher Dialoge“.

### AUFTRAGSBESTAND

Stichtag zum Quartal	zum 30.09.16	zum 30.09.17	zum 30.09.18	zum 31.03.18	zum 30.06.18	zum 30.09.18	zum 31.12.18
Städtebauliche Sanierungsmaßn.	67	60	60	58	57	60	0
Städtebauliche Entwicklungsmaßn.	10	20	41	36	41	41	0
Soziale Stadt	10	11	14	12	17	14	0
Stadtumbau	22	31	38	33	37	38	0
Aktive Kernbereiche	15	16	22	14	17	22	0
Klimaschutz und Energie	11	13	14	14	20	14	0
Sonst. städtebaul. Leistg. u. Consulting	27	32	37	33	35	37	0
<b>Aufträge insgesamt</b>	<b>162</b>	<b>183</b>	<b>226</b>	<b>200</b>	<b>224</b>	<b>226</b>	<b>0</b>

### AUFTRAGSBESTAND – UMSÄTZE AUS HONORAREN

(T EUR)	01.01.16 – 30.09.16	01.01.17 – 30.09.17	01.01.18 – 30.09.18	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018
Städtebauliche Sanierungsmaßn.	1.469	1.200	1.038	375	305	358	0
Städtebauliche Entwicklungsmaßn.	778	398	469	117	163	189	0
Soziale Stadt	284	308	308	85	100	122	0
Stadtumbau	335	383	533	127	186	220	0
Aktive Kernbereiche	599	551	527	160	190	177	0
Klimaschutz und Energie	186	120	144	3	71	70	0
Sonst. städtebaul. Leistg. u. Consulting	285	399	504	158	161	185	0
<b>Aufträge insgesamt</b>	<b>3.936</b>	<b>3.359</b>	<b>3.524</b>	<b>1.026</b>	<b>1.176</b>	<b>1.322</b>	<b>0</b>

Die Projekte in den Städtebauförderprogrammen Stadtumbau, Soziale Stadt und Aktive Kernbereiche sind weiterhin leistungsstarke Kernaufgaben. Die Einnahmen aus Sanierungsverfahren sind erwartungsgemäß immer weiter rückläufig, da der Bund das Programm bereits vor einigen Jahren eingestellt hat. In der Städtebauförderung konnten in den ersten drei Quartalen mehrere neue Aufträge, darunter auch längerfristige Managementaufgaben, akquiriert werden. Eine besondere Zunahme ist im Bereich des neuen Geschäftsfeldes „Baulandoffensive Hessen“ sowie bei den sonstigen städtebaulichen Leistungen und Consulting, zu denen u. a. auch die Steuerung von Konzeptvergaben gehören, zu verzeichnen. Die Zahl der Aufträge insgesamt hat sich gegenüber den vergleichbaren Vorjahresquartalen deutlich erhöht.

## 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 T EUR)*	30.09.17	30.09.18	Veränderung (in %)
Medien-Energie-Technik	12.897	13.951	8,2
- davon Multimedia	7.244	7.252	0,1
- davon Wärme	2.556	3.169	24,0
- davon Abrechnungs- und Gerätedienste	2.258	2.689	19,1
- davon Rauchwarnmelder	765	765	-0,1
- davon Sonstiges	74	77	3,7

\*Unkonsolidiert

Weiteres Umsatzwachstum innerhalb der MET. Die Umsatzerlöse im Quartal III 2018 sind im Vergleich zum Vorjahr um 8,2 % (+1.054 T€) gestiegen. Insbesondere der weitere Ausbau des Geschäftsfelds Abrechnungs- & Gerätedienst (+431 T€) sowie das Geschäftsfeld Wärmelieferung (+613 T€) tragen dazu bei.

## Personal

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

### PERSONALBESTAND

Mitarbeiter/-innen nach MAK*	30.09.17	Anteil %	30.09.18	Anteil %	Veränderung (in %)
<b>Konzern</b>	<b>690</b>		<b>693</b>		<b>0,5</b>
Frauen	320	46	317	46	-1,2
Tätig für Wohnstadt	195	28	191	28	-2,0
Auszubildende	19	3	20	3	5,3
Teilzeitangestellte	115	17	117	17	2,0

Mitarbeiter/-innen nach Köpfen*	30.09.17	Anteil %	30.09.18	Anteil %	Veränderung (in %)
<b>Konzern</b>	<b>731</b>		<b>732</b>		<b>0,1</b>
Frauen	358	49	352	48	-1,7
Tätig für Wohnstadt	207	28	203	28	-1,9
Auszubildende	19	3	20	3	5,3
Teilzeitangestellte	157	21	158	22	0,6

\*Ohne Auszubildende

Aufbau von Stellen gem. der Wirtschaftsplanung aus 2017 bzw. 2018. Der Aufbau erfolgte hauptsächlich in dem Fachbereich Projektleitung Neubau und im Kompetenzcenter Einkauf- und Vertragsmanagement.

## Finanzen

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

### LIQUIDITÄT (KURZFRISTIG)\* (in T EUR)

	30.09.17	30.09.18	Veränderung (in %)
<b>Konzern</b>	<b>79.113</b>	<b>171.700</b>	<b>117,0</b>

\*Bei der dargestellten Liquidität handelt es sich ab Q4 2017 um die kurzfristige Liquidität. Diese enthält Anlagen mit hoher Bonität, die mit einer Frist von höchstens drei Tagen liquidierbar sind.

Die Liquiditätsreserve hat sich im Jahresverlauf 2017 insbesondere durch die Emission eines Schuldscheindarlehens deutlich erhöht. Aufgrund weiterer anstehender Grundstücksankäufe und hoher Investitionen in Neubauprojekte wird die Liquiditätsreserve temporär noch auf erhöhtem Niveau gehalten.

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

T EUR	Ist	Ist	Abweichung
	Q3 2017	Q3 2018	Ist/Vorjahr
<b>I. UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE</b>			
1. Hausbewirtschaftung			
a) Sollmieten – brutto	143.460	148.958	5.497
b) abzüglich Erlösschmälerungen	-3.313	-3.360	-47
c) Sollmieten – netto	140.147	145.597	5.450
d) Gebühren und Umlagen	57.559	56.924	-634
e) Zuschüsse und Beihilfen	81	97	15
2. Verkauf von Grundstücken	7.634	51.548	43.914
3. Betreuungstätigkeit	15.753	16.386	633
4. Andere Lieferungen und Leistungen	1.391	1.381	-11
5. Aktivierte Eigenleistungen	7.329	8.159	829
6. Sonstige betriebliche Erträge	2.348	1.734	-615
<b>UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE INSGESAMT</b>	<b>232.243</b>	<b>281.825</b>	<b>49.582</b>
<b>II. AUFWENDUNGEN</b>			
1. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	92.646	92.646	0
a) Betriebskosten, Grundsteuern	57.982	56.905	-1.077
aa) Umlagefähige Betriebskosten	57.375	56.254	-1.121
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	607	651	44
b) Instandhaltungskosten	32.598	33.254	656
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	2.065	2.487	422
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.301	36.377	34.076
3. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	290	218	-72
4. Personalaufwand	39.897	41.815	1.919
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	23.159	15.917	-7.241
<b>AUFWENDUNGEN INSGESAMT</b>	<b>158.293</b>	<b>186.974</b>	<b>28.681</b>
<b>EBITDA</b>	<b>73.951</b>	<b>94.852</b>	<b>20.901</b>
Abschreibungen	30.428	33.999	3.571
Finanzergebnis	13.716	16.052	2.336
<b>III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>29.807</b>	<b>44.801</b>	<b>14.994</b>
1. Steuern	2.862	2.703	-159
<b>IV. Betriebsergebnis</b>	<b>26.945</b>	<b>42.098</b>	<b>15.153</b>
1. Ergebnisübertrag			
<b>V. Bilanzgewinn</b>	<b>26.945</b>	<b>42.098</b>	<b>15.153</b>

### Kommentierung gegenüber dem Vorjahr:

Der Jahresüberschuss liegt nach dem Quartal III um rd. 15,2 Mio. € über dem Vorjahr. 8,8 Mio. € kommen aus der Steigerungen von Roherträgen aus dem Verkauf von Umlaufvermögen und 1,5 Mio. € aus dem Verkauf von Anlagevermögen. Die Umsatzerlöse für Mieten lagen um rd. 5,5 Mio. € über dem Vorjahr. Neben allgemeinen Mieterhöhungen entfallen 2,2 Mio. € auf den Ankauf Lyoner Straße/Hahnstraße sowie 1,2 Mio. € auf Neubauprojekte. Die Instandhaltungskosten lagen gegenüber dem Vorjahr um rd. 0,66 Mio. € höher. Weitere positive Ergebniswirkungen beruhen auf geringeren sonstigen betrieblichen Aufwendungen von rd. 7,2 Mio. € gegenüber dem Vorjahr. Dies beruht im Wesentlichen auf einem Sondereffekt von rd. 8,5 Mio. € (Auflösung von Zinsswaps im 1. Halbjahr 2017). Dagegen liegt der Personalaufwand um rd. 1,9 Mio. € über dem Vorjahr (mehr Personal und Lohndrift). Die Abschreibungen stiegen aufgrund der hohen Investitionen in das Anlagevermögen und des Ankaufs des noch bebauten Grundstücks in Ffm. Lyoner Straße 27 um rd. 3,6 Mio. €. Das Finanzergebnis verschlechtert sich um insgesamt rd. 2,3 Mio. € infolge einer Gewinnthesaurierung beim HI-Spezialfonds (rd. 0,4 Mio. €) und aufgrund höherer Zinsaufwendungen (rd. 2,0 Mio. €), insbesondere aufgrund der Zinsdifferenz durch die Übernahme des WS-Erwerbsdarlehens von der Wohnstadt gegen Gewährung eines internen Darlehens.

## Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung Wohnstadt

T EUR	Ist	Ist	Abweichung
	Q3 2017	Q3 2018	Ist/Vorjahr
<b>I. UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE</b>			
1. Hausbewirtschaftung			
a) Sollmieten – brutto	47.573	47.042	-531
b) abzüglich Erlösschmälerungen	-1.277	-922	355
c) Sollmieten – netto	46.296	46.120	-176
d) Gebühren und Umlagen	19.067	18.738	-329
e) Zuschüsse und Beihilfen	43	39	-3
2. Verkauf von Grundstücken	8.104	11.462	3.358
3. Betreuungstätigkeit	2.647	2.883	236
4. Andere Lieferungen und Leistungen	1		-1
5. Aktivierte Eigenleistungen	653	729	76
6. Sonstige betriebliche Erträge	325	205	-119
<b>UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE INSGESAMT</b>	<b>77.135</b>	<b>80.177</b>	<b>3.042</b>
<b>II. AUFWENDUNGEN</b>			
1. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	30.584	30.552	-32
a) Betriebskosten, Grundsteuern	19.301	18.576	-725
aa) Umlagefähige Betriebskosten	18.964	18.428	-536
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	337	148	-189
b) Instandhaltungskosten	11.158	11.868	710
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	125	108	-17
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.100	7.613	1.513
3. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	135	104	-31
4. Personalaufwand	237	206	-31
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	14.869	14.948	79
<b>AUFWENDUNGEN INSGESAMT</b>	<b>51.925</b>	<b>53.423</b>	<b>1.498</b>
<b>EBITDA</b>	<b>25.210</b>	<b>26.754</b>	<b>1.544</b>
Abschreibungen	14.600	14.221	-379
Finanzergebnis	3.945	2.083	-1.862
<b>III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>6.666</b>	<b>10.450</b>	<b>3.785</b>
1. Steuern	-42	17	58
<b>IV. Betriebsergebnis</b>	<b>6.707</b>	<b>10.434</b>	<b>3.726</b>
1. Ergebnisübertrag			
<b>V. Bilanzgewinn</b>	<b>6.707</b>	<b>10.434</b>	<b>3.726</b>

### Kommentierung gegenüber dem Vorjahr:

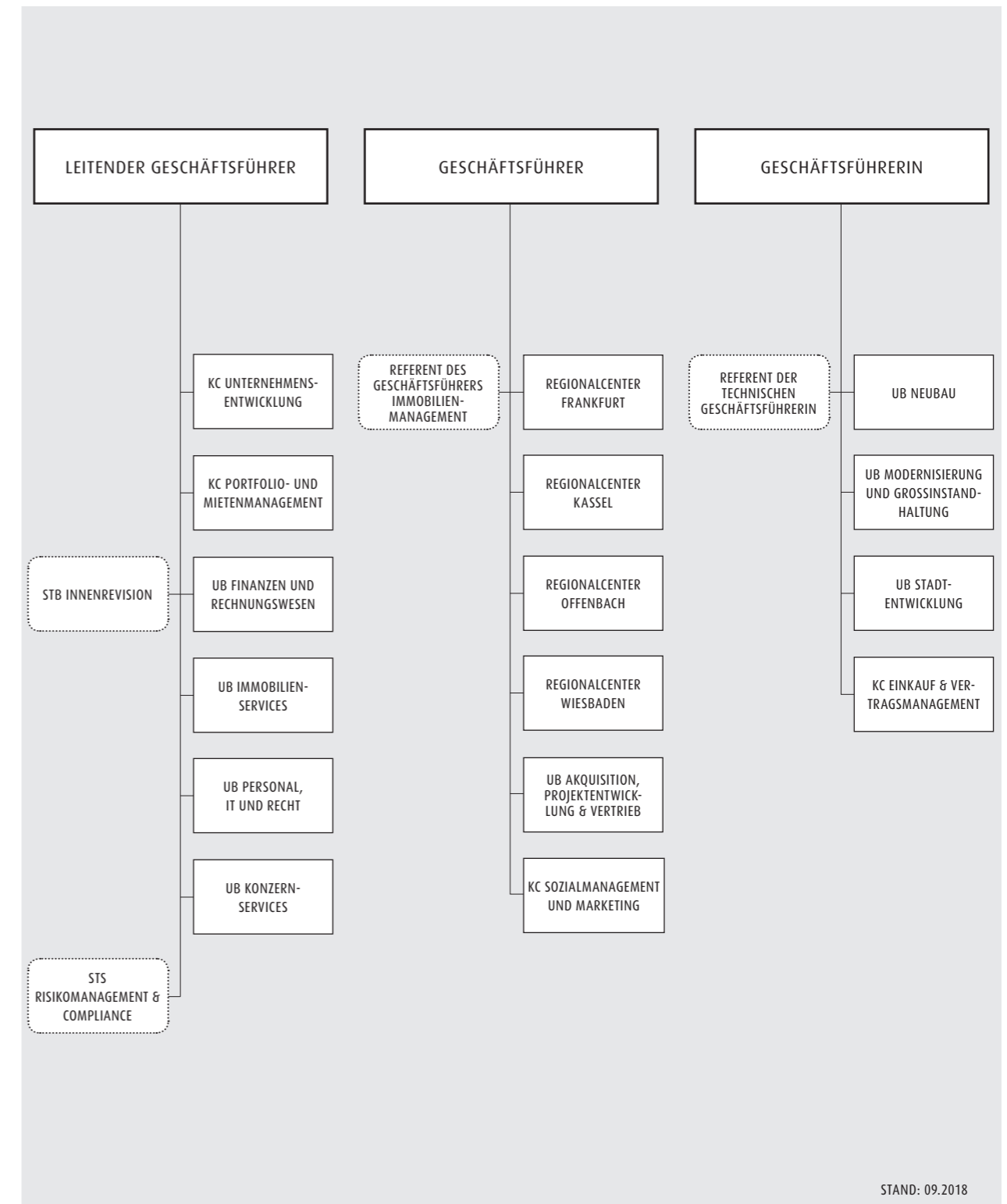
Der Jahresüberschuss liegt nach dem Quartal III um rd. 3,7 Mio. € über dem Vorjahr. Hierbei lagen die Sollmieten aufgrund des portfoliostrategisch motivierten Verkaufs von Beständen um rd. 0,5 Mio. € unter denen des Vorjahres, während die Erlösschmälerungen um rd. 0,4 Mio. € zurückgingen. Die Umsatzerlöse für den Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens liegen mit rd. 11,5 Mio. € um rd. 3,4 Mio. € über dem Vorjahr. Somit stieg der Rohertrag um 1,8 Mio. €. Dem Rückgang der Umsatzerlöse für Betriebs- und Heizkosten in Höhe von rd. 0,3 Mio. € steht ein verminderter Aufwand für Betriebs- und Heizkosten von rd. 0,5 Mio. € entgegen. Der Instandhaltungsaufwand liegt um rd. 0,7 Mio. € über dem Vorjahreswert. Die Abschreibungen liegen aufgrund des Abverkaufs von Beständen um rd. 0,4 Mio. € unter dem Vorjahr. Der Zinsaufwand liegt rd. 1,9 Mio. € unter dem Vorjahr, einerseits aufgrund hoher Tilgungen und geringer Kreditneuaufnahmen infolge der guten Liquiditätssituation, andererseits aufgrund der Übertragung des WS-Erwerbsdarlehens an die NH im Tausch gegen ein zinsgünstiges internes Darlehen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen vor allem wegen eines Anstiegs des Geschäftsbesorgungsaufwandes gegenüber der NH bei geringeren EDV-, Büromaterial-, Raum-, Porto-/Fernsprech- sowie Gerichts- und Notarkosten um insgesamt rd. 0,1 Mio. € über denen des Vorjahres.

## Vorläufige Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

	Ist	Ist	Abweichung
T EUR	Q3 2017	Q3 2018	Ist/Vorjahr
<b>I. UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE</b>			
1. Hausbewirtschaftung			
a) Sollmieten – brutto	191.023	196.000	4.977
b) abzüglich Erlösschmälerungen	-4.590	-4.283	308
c) Sollmieten – netto	186.433	191.717	5.285
d) Gebühren und Umlagen	76.783	63.257	-13.526
e) Zuschüsse und Beihilfen	124	136	12
2. Verkauf von Grundstücken	15.738	63.010	47.272
3. Betreuungstätigkeit	3.573	3.970	397
4. Andere Lieferungen und Leistungen	2.741	15.095	12.354
5. Aktivierte Eigenleistungen	7.982	8.888	905
6. Sonstige betriebliche Erträge	2.769	2.089	-680
<b>UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE INSGESAMT</b>	<b>296.144</b>	<b>348.163</b>	<b>52.019</b>
<b>II. AUFWENDUNGEN</b>			
1. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	117.655	110.771	-6.885
a) Betriebskosten, Grundsteuern	71.728	63.076	-8.652
aa) Umlagefähige Betriebskosten	70.783	62.276	-8.507
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	945	799	-145
b) Instandhaltungskosten	43.756	45.122	1.366
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	2.171	2.573	402
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	9.201	44.731	35.530
3. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	990	6.676	5.686
4. Personalaufwand	40.134	42.021	1.888
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	24.708	17.084	-7.624
<b>AUFWENDUNGEN INSGESAMT</b>	<b>192.687</b>	<b>221.283</b>	<b>28.595</b>
<b>EBITDA</b>	<b>103.457</b>	<b>126.881</b>	<b>23.424</b>
Abschreibungen	45.583	49.030	3.446
Finanzergebnis	20.832	21.225	393
<b>III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>37.042</b>	<b>56.626</b>	<b>19.585</b>
1. Steuern	2.820	2.719	-100
<b>IV. Betriebsergebnis</b>	<b>34.222</b>	<b>53.907</b>	<b>19.685</b>
1. Ergebnisübertrag			
<b>V. Bilanzgewinn</b>	<b>34.222</b>	<b>53.907</b>	<b>19.685</b>

## Kommentierung gegenüber dem Vorjahr:

Der Jahresüberschuss liegt um rd. 19,7 Mio. € über dem Vorjahr. 8,8 Mio. € kommen aus der Steigerung von Roherträgen aus dem Verkauf von Umlaufvermögen und 3,3 Mio. € aus dem Verkauf von Anlagevermögen. Die Umsatzerlöse für Mieten lagen um rd. 4,9 Mio. € über dem Vorjahreswert. Neben allgemeinen Mieterhöhungen entfallen 2,2 Mio. € auf den Ankauf Lyoner Straße/Hahnstraße sowie 1,2 Mio. € auf Neubauprojekte. Die geringeren BK-Erlöse von rd. 13,5 Mio. € erklären sich dadurch, dass in 2018 erstmals unterjährig eine Zurechnung der durch die MET erbrachten BK-Erlöse in die sonstigen LuL erfolgt. Damit einhergehend steigen die Erlöse aus anderen LuL um rd. 12,4 Mio. € gegenüber dem Vorjahr. Den BK-Erträgen stehen geringere Aufwendungen für BK von rd. 8,5 Mio. € entgegen. Der ISH-Aufwand liegt um rd. 1,4 Mio. € über dem Vorjahreswert. Die Erträge aus akt. Eigenleistungen stiegen um rd. 0,9 Mio. € (rd. +0,24 Mio. € für Neubau UV, rd. +0,82 Mio. € für Neubau AV, rd. -0,17 Mio. € für Mod.). Die Abschreibungen stiegen aufgrund der Investitionen ins AV und des Ankaufs der Lyoner Straße 27 (Ffm) um insgesamt rd. 3,4 Mio. €. Der Anstieg beim Aufwand für andere LuL von rd. 5,7 Mio. € entsteht durch die Umgliederung des Aufwandes der MET in dieser Position (siehe Erklärung oben). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen fallen um rd. 7,6 Mio. € geringer als im Vorjahr aus, was vor allem auf einem Sondereffekt von rd. 8,5 Mio. € (Auflösung von Zinsswaps im 1. Halbjahr 2017) sowie höheren Raumkosten von rd. 0,65 Mio. € (vor allem wegen Anmietung Westhafentower) beruht. Der Personalaufwand liegt um rd. 1,89 Mio. € über dem Vorjahr (mehr Personal und Lohndrift). Das Finanzergebnis verschlechtert sich um 0,4 Mio. €, vor allem infolge einer Gewinnthesaurierung beim HI-Spezialfonds (rd. 0,6 Mio. €) im letzten Jahr. Dagegen ist der Zinsaufwand um rd. 0,46 Mio. € gesunken.

Organisationsstruktur Unternehmensgruppe  
Nassauische Heimstätte / Wohnstadt

## Abkürzungen

UB = Unternehmensbereich  
 KC = Kompetenzzentrum  
 FB = Fachbereich  
 STB = Stabsbereich  
 STS = Stabsstelle



[www.naheimst.de](http://www.naheimst.de)  
[www.wohnstadt.de](http://www.wohnstadt.de)  
[www.nh-projektstadt.de](http://www.nh-projektstadt.de)  
[www.met-hessen.de](http://www.met-hessen.de)  
[www.bauland-offensive-hessen.de](http://www.bauland-offensive-hessen.de)

Nassauische Heimstätte  
Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH  
Schaumainkai 47  
60596 Frankfurt am Main  
Tel.: 069 6069-0 · Fax: 069 6069-300  
E-Mail: [post@naheimst.de](mailto: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](mailto:mail@wohnstadt.de)

NH ProjektStadt  
Eine Marke der Unternehmensgruppe  
Nassauische Heimstätte / Wohnstadt  
Schaumainkai 47  
60596 Frankfurt am Main  
Tel.: 069 6069-0 · Fax: 069 6069-300  
E-Mail: [post@naheimst.de](mailto: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](mailto:info@met-hessen.de)

Bauland Offensive Hessen  
Schaumainkai 47  
60596 Frankfurt am Main  
Tel.: 069 6069-0 · Fax: 069 6069-300  
E-Mail: [info@bauland-offensive-hessen.de](mailto:info@bauland-offensive-hessen.de)



Gedruckt auf 100 %  
Recyclingpapier



UNTERNEHMENSGRUPPE  
**NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE  
WOHNSTADT**