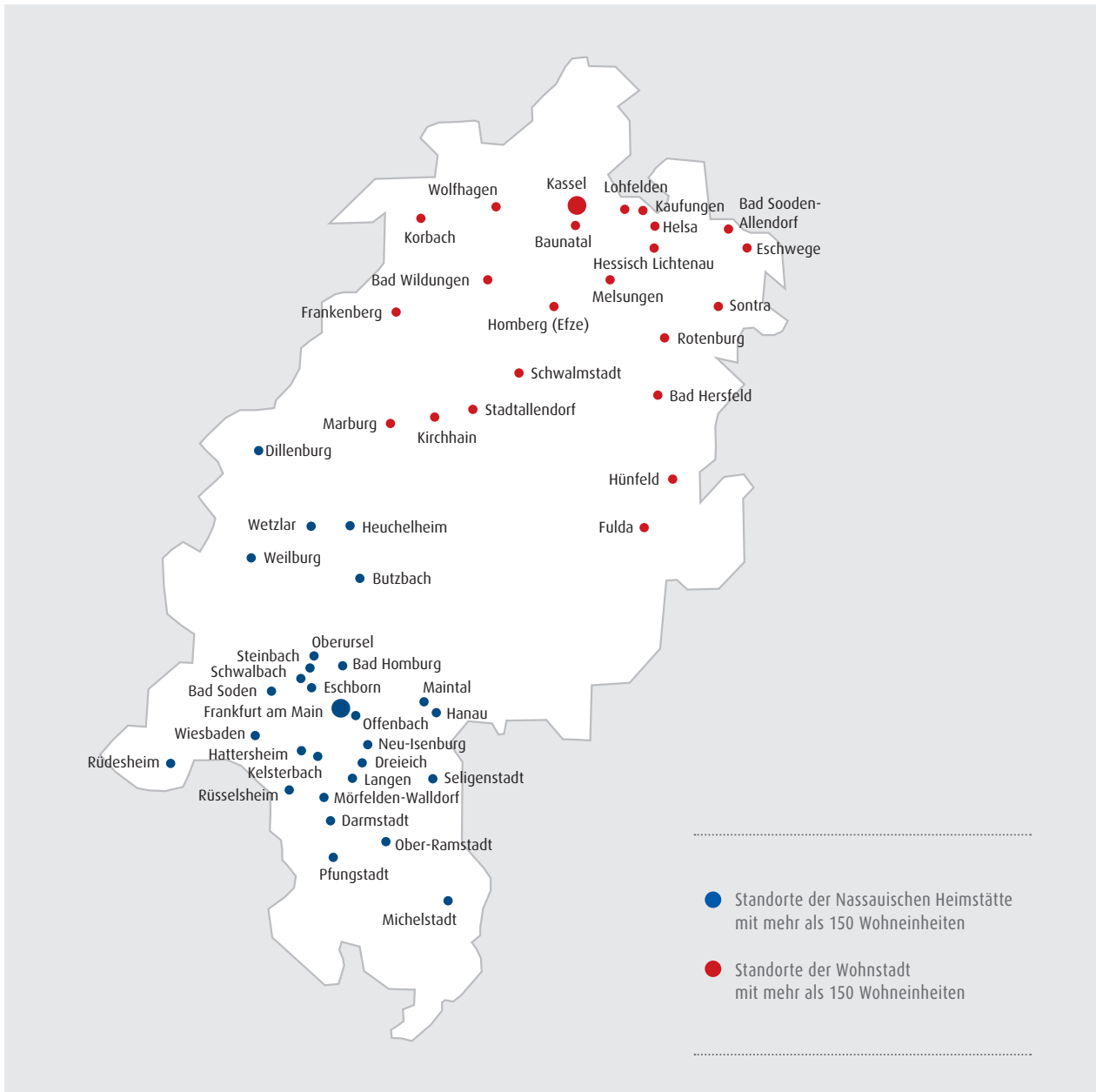




# Q4

Quartalsbericht 4 // 2018

# Wir sind vor Ort



## TITEL PROJEKT:

### Im Fokus



Beim Regionalkongress „Arrival City“ im Deutschen Architekturmuseum in Frankfurt ging es um das Thema Ankunft und Integrierte am Beispiel Hanau. Auch das Publikum diskutiert engagiert mit.  
Foto: UGNHWS/To Kuehne

## KENNZAHLEN DER UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE / WOHNSTADT

(in T EUR)

	2017	2018
Bilanzsumme	2.233.723	2.252.090
Eigenkapitalquote	29,7 %	33,97 %
Jahresüberschuss	49.424	56.955
Wohnungsbestand	58.848	58.019
Mitarbeiter MAK (31.12.)	688	688



## Liebe Leserinnen und Leser,

wir betreten Neuland. Unter dieses Motto könnte man das letzte Quartal des Jahres 2018 stellen. Beispiele gefällig? Nun, zum einen haben wir die Ziele unserer Strategie 2018+ formuliert und der Öffentlichkeit präsentiert. Der Inhalt kurz und knapp: Unser Bestand soll von knapp 60.000 auf rund 75.000 Wohnungen wachsen, außerdem wollen wir künftig die Nummer 1 in Sachen preiswerter Wohnraum werden. Neu ist für uns auch, was wir im Frankfurter Stadtteil Bornheim vorhaben. Hier realisieren wir zusammen mit der Lebenshilfe Frankfurts erste inklusive Wohn-gemeinschaft für junge Menschen mit und ohne Behinderung. Dieses Projekt ist gleich in zwei-facher Hinsicht inklusiv: Wir unterstützen eine neue, besondere Wohnform und sorgen dafür, dass diese nicht in isolierter Stadtrandlage entsteht, sondern mitten im Leben, in einer gewach-senen Stadtlage mit ÖPNV-Anbindung, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, Vereinsleben und sozialen Einrichtungen. Das Wichtigste daran: Die WG ist eingebettet in eine große Hausgemein-schaft mit 54 neuen Mietwohnungen und ganz unterschiedlichen Mietern. Genau so stellen wir uns Integration vor. Mindestens genauso spannend sind unsere Pläne für das Alte Gericht in Wiesbaden, wo es nach Sanierung und Umbau eine interessante Mischung aus 48 neuen Miet-wohnungen und einem Kreativzentrum geben wird. Hier werden die Weichen für ein innovatives und harmonisches Miteinander gestellt, das zur Aufwertung und Belebung des Viertels beitragen wird. Die über 100 Studentenappartements, die wir direkt nebenan bauen, werden ebenfalls ihren Teil dazu beitragen.

# 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.

## Tauschzelt, Upcycling und Abfallvermeidung



Bohren, schneiden, schrauben: Handwerkliches Geschick war beim Bau des Insektenhotels gefragt. Foto: UGNHWS/Karsten Socher

Das Straßenfest rund um den Pinienhain in Stadtallendorf stand ganz im Zeichen der Nachhaltigkeit. Es ist Bestandteil des „Pocket Money Projekts“, das die Unternehmensgruppe sowie das Jugendkompetenznetzwerk der JUKO Marburg e.V. vor wenigen Monaten ins Leben gerufen haben. Jugendliche aus dem Viertel zwischen 13 und 17 Jahren treffen sich regelmäßig, um verschiedene Aktionen zu initiieren und sich dabei Taschengeld zu verdienen. Unter anderem haben sie sich bisher mit dem Thema Müll beschäftigt und versucht, das Bewusstsein ihrer Mitmenschen für die Umwelt zu stärken. Im Tauschzelt wurden vor allem bei Kindern die Sinne dafür geschärft, dass es sinnvoller ist, Kleidung, Spielzeug oder Bücher, die nicht mehr gebraucht werden, mit anderen zu tauschen, statt sie wegzuerwerfen. Mit dem Upcycling beschäftigten sich die Teilnehmer der Bastel- und Handwerksaktion des JUKO. Auch bei dieser Form des Recyclings werden Abfallprodukte oder scheinbar nutzlose Stoffe in neuwertige Produkte umgewandelt. Im Sinne der Nachhaltigkeit wurden die Familien darum gebeten, Kuchen sowie ihr eigenes Geschirr und Besteck mitzubringen und nach dem Quartiersfest beim gemeinsamen Aufräumen zu helfen.

+++++

## Unter einem Dach – mit und ohne Behinderung

AUF **2.612 m<sup>2</sup>**  
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ENTSTEHEN  
54 FREI FINANZIERTE WOHNUNGEN,

EINE WG MIT **213 m<sup>2</sup>**,  
22 ZWEI-ZIMMER-WOHNUNGEN,  
20 DREI-ZIMMER-WOHNUNGEN UND  
11 VIER-ZIMMER-WOHNUNGEN

MIT INSGESAMT  
**4.600 m<sup>2</sup>**  
WOHNFLÄCHE.

Premiere für die Unternehmensgruppe: In Kooperation mit der Lebenshilfe Frankfurt am Main e.V. entsteht in Bornheim Frankfurts erste inklusive Wohngemeinschaft für junge Menschen mit und ohne Behinderung. Die Erdgeschosswohnung mit 213 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ideal auf eine Wohngemeinschaft zugeschnitten: Sie umfasst sieben individuelle WG-Zimmer und viel Gemeinschaftsfläche in Küche, Ess- und Wohnzimmer. Zwei Badezimmer und ein separates WC werden natürlich barrierefrei eingerichtet. 24 m<sup>2</sup> Balkon- und Grünfläche sorgen darüber hinaus für Wohnkomfort. Die Tiefgarage stellt behindertengerechte Parkplätze mit barrierefreier Anbindung über einen Aufzug zur Verfügung. Die Wohnung ist ein Teil des neuen Bauprojekts mit 54 frei finanzierten Mietwohnungen. Der alte Gebäudebestand soll im Frühjahr 2019 abgerissen werden, sodass mit dem Neubau im dritten Quartal begonnen werden kann. Die Fertigstellung ist für 2021 geplant.



Die Lebenshilfe Frankfurt am Main e.V. bietet Wohnassistenz und inklusive Wohnformen. Foto: Lebenshilfe e.V./David Maurer

+++++

## Hochschulpreis für Kassel



Aller guten Dinge sind drei: Die Unternehmensgruppe weitet ihr Engagement im Hochschulbereich auf Nordhessen aus. 2019 wird erstmals der mit 10.000 EUR dotierte Paul-Bode-Preis an Studierende der Universität Kassel vergeben. Der Preis soll einen Anreiz für Architektur- und Planungsstudenten sein, sich vor einem regionalen Hintergrund intensiv mit Aspekten des sozial orientierten Wohnungs-, Siedlungs- und Städtebaus auseinanderzusetzen sowie das Gespräch zwischen Wissenschaft und Praxis zu beleben. Der Namensgeber Paul Bode (1903–1978) ist gebürtiger Kasseler und gilt als bedeutender Architekt der Nachkriegszeit für Versammlungsstätten, Kinos und Lichtspielhäuser, Cafés, Restaurants, den Wohnungsbau, aber auch für Parkhäuser und andere Funktionsgebäude. Der Paul-Bode-Preis ist die dritte Auszeichnung, mit der sich die Unternehmensgruppe im Hochschulbereich engagiert. Seit

1988 wird alle zwei Jahre der ab 2019 ebenfalls mit 10.000 EUR dotierte Ernst-May-Preis an Studierende der TU Darmstadt im Fachbereich Architektur vergeben. Zum ersten Mal hat die Nassauische Heimstätte 2018 den mit 3.000 EUR dotierten Günter-Bock-Preis der Städelschule für Architektur finanziert. Die Preisträger beider Wettbewerbe wurden Ende Oktober im Schaumainkai geehrt.

Die Geschäftsführer Dr. Thomas Hain (hinten re.), Monika Fontaine-Kretschmer und Dr. Constantin Westphal (vorne li.) mit Prof. Dr.-Ing. Uwe Altröck, Dekan und Leiter des Fachgebiets Stadterneuerung und Planungstheorie an der Uni Kassel, haben den Vertrag zum Paul-Bode-Preis auf Stühlen unterzeichnet, die der Namensgeber entworfen hat. Foto: UGNHWS/Karsten Socher



## Neues Leben für das Alte Gericht

Die Absichtserklärung ist unterzeichnet, die Baugenehmigung wird demnächst erwartet, kurzum: Die Zeichen stehen gut, dass bald neues Leben ins Alte Gericht in Wiesbaden einkehrt. Die Unternehmensgruppe will das denkmalgeschützte Gebäude sanieren und darin 48 Mietwohnungen sowie 1.800 m<sup>2</sup> Gewerbefläche schaffen. Mieter der Gewerberäume soll die heimathafen GmbH & Co. KG werden. Das Unternehmen bietet als „Coworking Space & Café“ derzeit in der Karlstraße Raum für neues Arbeiten sowie Veranstaltungen an und möchte im Alten Gericht auf drei Etagen ein Innovations-Zentrum für Kreative, Gründer und Engagierte einrichten. Am neuen Standort sollen deutlich mehr Arbeitsplätze, ein Café, Ausstellungsräume, eine Mitmachwerkstatt sowie ein Zukunftslabor entstehen. Der altehrwürdige Schwurgerichtssaal könnte tagsüber für Tagungen und Konferenzen vermietet werden sowie für öffentliche Veranstaltungen zur Verfügung stehen. Die Mietwohnungen umfassen rund 3.800 m<sup>2</sup> Wohnfläche und werden zwischen 42 und 122 m<sup>2</sup> groß sein. Bereits seit September baut die Nassauische Heimstätte auf dem gleichen Areal in der Moritzstraße 109 Studentenappartements mit rund 2.700 m<sup>2</sup> Wohnfläche.



Regionalcenterleiter Ulrich Albersmeyer (2. v. li.), Servicecenterleiter Tobias Bundschuh (Mi.), Dominik Hofmann (2. v. re.) und Albrecht von Schnurbein (re., beide heimathafen GmbH & Co. KG) unterzeichnen im Beisein von Wiesbadens Oberbürgermeister Sven Gerich im alten Schwurgerichtssaal die Absichtserklärung. Foto: UGNHWS/Annika List

3.800 m<sup>2</sup> GESAMTWOHNFLÄCHE

48 MIETWOHNUNGEN

1.800 m<sup>2</sup> GEWERBEFLÄCHE



## Regionalkongress „Arrival City“

Beim Regionalkongress „Arrival City“ im Deutschen Architekturmuseum in Frankfurt beschäftigten sich rund 50 Teilnehmer in Vorträgen und Diskussionen mit dem Thema Ankunft und Integration. Mit dabei waren auf Einladung der ProjektStadt Staatssekretär Gunther Adler sowie der britisch-kanadische Journalist und Autor Doug Saunders („Mythos Überfremdung: Eine Abrechnung“; „Die neue Völkerwanderung: Arrival City“). Die Stadt Hanau hatte sich 2016 in Kooperation mit der ProjektStadt für das Projekt „Stadtentwicklung und Migration“ der nationalen Stadtentwicklungspolitik beworben und wurde mit „Arrival City Hanau. Ankommen in der Metropolregion gestalten“ in das Förderprogramm des BMUB aufgenommen. Ziel ist es, neue Modelle strategischen Handelns für die Integration als Zukunftsaufgabe integrierter Stadtentwicklung aufzuzeigen und zu testen, um damit eine Grundlage für die Entwicklung eines „Ankunftsortes“ zu schaffen. Hanau möchte dieses Ziel mit der Erstellung eines integrierten Handlungskonzeptes unterstützen. Dieses wird gemeinsam mit der ProjektStadt entwickelt und soll als bundesweites Pilotkonzept Vorbild für andere Kommunen werden. Organisiert hatte den Kongress der Fachbereich Integrierte Stadtentwicklung der ProjektStadt.



Über Ankunft und Integration diskutierten (v. li.) Autor und Journalist Doug Saunders, Markus Eichberger (ProjektStadt, Leiter UB Stadtentwicklung), Nadja Gwani (Unternehmerin und Autorin aus Frankfurt), Moderatorin Marion Schmitz-Stadtfeld (ProjektStadt, Leiterin FB Integrierte Stadtentwicklung), Wiebke Schindel (Hessisches Ministerium für Soziales und Integration) sowie Martin Bieberle (Stadt Hanau, Leiter FB Stadtentwicklung). Foto: UGNHWS/To Kuehne



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

### IMMOBILIENBESTAND

#### Bestand

Nassauische Heimstätte	31.12.17	31.12.18	Veränderung (in %)
Wohneinheiten (Anzahl)	41.802	41.516	-0,7
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	177	169	-4,5
Sonstige (Anzahl)	6.168	6.195	0,4
<b>Wohnstadt</b>			
Wohneinheiten (Anzahl)	17.046	16.503	-3,2
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	65	61	-6,2
Sonstige (Anzahl)	2.096	2.078	-0,9
<b>Konzern</b>			
Wohneinheiten (Anzahl)	58.848	58.019	-1,4
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	242	230	-5,0
Sonstige (Anzahl)	8.264	8.273	0,1

Der Wohnungsbestand hat sich im Konzern gegenüber dem Vorquartal um 303 Wohneinheiten verringert. Im Quartal IV 2018 sinkt die Anzahl der Wohneinheiten gegenüber Dezember 2017 um insgesamt 829 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

	31.12.17	31.12.18	Veränderung
<b>Nassauische Heimstätte</b>			
Leerstand (%)	1,68	1,30	-0,38
Fluktuation (%)	6,17	4,81	-1,37
Sollmiete (EUR/m <sup>2</sup> )	6,19	6,30	1,8%
<b>Wohnstadt</b>			
Leerstand (%)	1,61	1,41	-0,21
Fluktuation (%)	8,31	6,49	-1,82
Sollmiete (EUR/m <sup>2</sup> )	4,60	4,77	3,8%
<b>Konzern</b>			
Leerstand (%)	1,66	1,33	-0,33
Fluktuation (%)	6,80	5,29	-1,51
Sollmiete (EUR/m <sup>2</sup> )	5,71	5,85	2,5%

Der Leerstand im Konzern ist gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Nassauische Heimstätte konnte im Quartal IV 2018 ihren Leerstand gegenüber dem Vorjahr weiter senken und liegt mit 1,3% deutlich unter dem Vorjahreswert (-0,4%). Eine Leerstandsverbesserung wird auch weiterhin in der Wohnstadt sichtbar (-0,2%). Zum einen durch den Abverkauf leer stehender Wohnungen, zum anderen durch eine bessere marktbedingte Vermietung konnte die Wohnstadt Leerstand reduzieren und liegt aktuell bei einem neuen Tiefstand von 1,4%.

Sowohl bei der Nassauischen Heimstätte (-1,4%) als auch bei der Wohnstadt (-1,8%) verbessert sich die Fluktuationsquote. Im Konzern sinkt die Quote gegenüber dem Vorjahr auf 5,3% (-1,5%).

Die durchschnittliche Sollmiete steigt im Konzern um 2,5% und liegt im Quartal IV 2018 bei 5,85 EUR/m<sup>2</sup>. Gegenüber dem Vorjahr erhöht sich die Sollmiete um 0,14 EUR/m<sup>2</sup>.

## INVESTITIONEN

### Kennzahl (in T EUR)

	31.12.17	31.12.18	Veränderung (in %)
<b>Nassauische Heimstätte</b>			
Instandhaltung	54.767	58.352	6,5
Modernisierung	27.865	28.629	2,7
<b>Wohnstadt</b>			
Instandhaltung	19.374	19.459	0,4
Modernisierung	4.045	4.720	16,7
<b>Konzern</b>			
Instandhaltung	74.142	77.811	4,9
Modernisierung	31.910	33.349	4,5

Die Instandhaltung steigt gegenüber dem Vorjahr um knapp 5%. Die Steigerung resultiert aus einem Sonderbudget für Brandschutzmaßnahmen.

Ebenfalls um knapp 5% steigen die Modernisierungskosten. Hierbei handelt es sich um eine geplante Steigerung im Rahmen des Investitionsprogramms 2018.

## 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 unserem Gesellschafterauftrag, 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 EUR investiert die Unternehmensgruppe im Schnitt jährlich in den Wohnungsneubau.

### BAUMASSNAHMEN – ANLAGEVERMÖGEN

		Im Bau		Fertiggestellt
Nassauische Heimstätte	31.12.17	<b>31.12.18</b>	01.01.17 – 31.12.17	<b>01.01.18 – 31.12.18</b>
Wohneinheiten (Anzahl)	147	846	230	0
Wohnstadt	31.12.17	<b>31.12.18</b>	01.01.17 – 31.12.17	<b>01.01.18 – 31.12.18</b>
Wohneinheiten (Anzahl)	0	0	0	0

### BAUMASSNAHMEN – UMLAUFVERMÖGEN

		Im Bau		Fertiggestellt		Übergeben
Nassauische Heimstätte	31.12.17	<b>31.12.18</b>	01.01.17 – 31.12.17	<b>01.01.18 – 31.12.18</b>	01.01.17 – 31.12.17	<b>01.01.18 – 31.12.18</b>
Wohneinheiten (Anzahl)	45	53	313	45	249	90
Gewerbe (Anzahl)	0	0	10	0	3	7

### UMSATZERLÖSE – UMLAUFVERMÖGEN

	01.01.17 – 31.12.17	<b>01.01.18 – 31.12.18</b>	Veränderung (in %)
Umsatzerlöse aus Neubaumaßnahmen (T EUR)	117.897	49.949	-58

Im Anlagevermögen befinden sich aktuell in 8 Projekten 846 Wohnungen im Bau:

In Frankfurt in der Vatterstraße werden 32 frei finanzierte Wohnungseinheiten realisiert. In Frankfurt-Unterriederbach werden 35 Bestandswohnungen im Alemannenweg gebaut und in Frankfurt-Rebstock befinden sich in der Leonardo-da-Vinci-Allee 85 frei finanzierte und 36 geförderte Wohnungen im Bau. In der Boskoopstraße entstehen 76 frei finanzierte Wohnungen. In Offenbach wird das Goethequartier mit 244 frei finanzierten, 30 direkt belegten und 53 durch das Mittelstandsprogramm geförderte Wohnungen gebaut. In Wiesbaden werden im Häherweg 51 frei finanzierte und 29 geförderte Wohnungen gebaut. In der Albrechtstraße werden im neu begonnenen Studentenheim 109 Wohnungen realisiert. Im Bauprojekt „Sangzeilen“ in Rosbach werden 66 frei finanzierte Wohnungen gebaut.

Im Umlaufvermögen werden 53 Wohneinheiten in Langen-Belzborn gebaut.

Umsatzerlöse aus Neubaumaßnahmen wurden wie folgt generiert: Für das „PRAEDIUM“ beträgt der Umsatz 31.643 TEUR und für das „westLife No. 1“ wurden 2.474 TEUR Umsatz erzielt. In der Hertha-Genzmer-Straße 49–57 beträgt der Umsatz 15.485 TEUR und in den Hausnummern 59–69 wurden 346 TEUR erzielt.



## Stadtentwicklung

Der Konzern ist treuhänderisch oder beratend in über 115 Städten und Gemeinden in Hessen und Thüringen sowie angrenzenden Bundesländern mit knapp 230 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 31.12.16	zum 31.12.17	zum 31.12.18	zum 31.03.18	zum 30.06.18	zum 30.09.18	zum 31.12.18
Städtebauliche Sanierungsmaßn.	66	56	56	58	57	60	56
Städtebauliche Entwicklungsmaßn.	10	26	47	36	41	41	47
Soziale Stadt	10	12	13	12	17	14	13
Stadtumbau	23	31	37	33	37	38	37
Aktive Kernbereiche	14	18	20	14	17	22	20
Klimaschutz und Energie	13	18	14	14	20	14	14
Sonst. städtebaul. Leistg. u. Consulting	28	36	41	33	35	37	41
<b>Aufträge insgesamt</b>	<b>164</b>	<b>197</b>	<b>228</b>	<b>200</b>	<b>224</b>	<b>226</b>	<b>228</b>

### AUFTRAGSBESTAND – UMSÄTZE AUS HONORAREN

(T EUR)	01.01.16 – 31.12.16	01.01.17 – 31.12.17	01.01.18 – 31.12.18	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018
Städtebauliche Sanierungsmaßn.	1.925	1.541	1.410	375	305	358	373
Städtebauliche Entwicklungsmaßn.	982	729	942	117	163	189	473
Soziale Stadt	394	410	451	85	100	122	143
Stadtumbau	443	471	767	127	186	220	234
Aktive Kernbereiche	761	760	719	160	190	177	192
Klimaschutz und Energie	240	314	221	3	71	70	76
Sonst. städtebaul. Leistg. u. Consulting	618	842	798	158	161	185	294
<b>Aufträge insgesamt</b>	<b>5.363</b>	<b>5.066</b>	<b>5.309</b>	<b>1.026</b>	<b>1.176</b>	<b>1.322</b>	<b>1.785</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 2018 eine Reihe neuer 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 ist im Vergleich zu den Vorjahren gestiegen.

## 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)*	31.12.17	31.12.18	Veränderung (in %)
Medien-Energie-Technik	17.877	18.190	1,7
- davon Multimedia	9.713	9.745	0,3
- davon Wärme	3.972	4.238	6,7
- davon Abrechnungs- und Gerätedienste	2.907	2.943	1,3
- davon Rauchwarnmelder	1.201	1.160	-3,4
- davon Sonstiges	85	103	21,9

\*Unkonsolidiert

Die Umsatzerlöse der MET sind im Geschäftsjahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr um weitere 1,7% (+313 TEUR) gestiegen. Das Geschäftsfeld Wärmelieferung trägt mit einer Umsatzsteigerung von +266 TEUR im Wesentlichen zu diesem Wachstum bei. Der leichte Umsatzrückgang im Geschäftsfeld Rauchwarnmelder resultiert aus dem Portfolioverkauf im Zuge des Mehrjahresverkaufsprogramms.

## 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*	31.12.17	Anteil %	31.12.18	Anteil %	Veränderung (in %)
<b>Konzern</b>	<b>688</b>		<b>688</b>		<b>0</b>
Frauen	316	46	315	46	-0,3
Tätig für Wohnstadt	192	28	188	27	-2,1
Auszubildende	19	3	20	3	5,3
Teilzeitangestellte	116	17	115	17	-1,2

Mitarbeiter/-innen nach Köpfen*	31.12.17	Anteil %	31.12.18	Anteil %	Veränderung (in %)
<b>Konzern</b>	<b>732</b>		<b>729</b>		<b>-0,4</b>
Frauen	356	49	352	48	-1,1
Tätig für Wohnstadt	205	28	201	28	-2,0
Auszubildende	19	3	20	3	5,3
Teilzeitangestellte	160	22	156	21	-2,5

\*Ohne Auszubildende

## Finanzen

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

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

	31.12.17	31.12.18	Veränderung (in %)
<b>Konzern</b>	<b>169.800</b>	<b>186.200</b>	<b>9,7</b>

\*Bei der dargestellten Liquidität handelt es sich ab Quartal IV 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 2018 nochmals erhöht. Aufgrund weiterer anstehender Grundstücksankäufe und hoher Investitionen in Neubauprojekte wird die Liquiditätsreserve temporär noch auf erhöhtem Niveau gehalten. Im Verlauf des Jahres 2019 ist mit einem deutlichen Rückgang der Liquiditätsreserve zu rechnen.*

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

	Ist	Ist	Abweichung
T EUR	Q4 2017	Q4 2018	Ist/Vorjahr
<b>I. UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE</b>			
1. Hausbewirtschaftung			
a) Sollmieten – brutto	192.237	198.708	6.470
b) abzüglich Erlösschmälerungen	-4.525	-4.391	134
c) Sollmieten – netto	187.713	194.317	6.604
d) Gebühren und Umlagen	82.781	81.750	-1.031
e) Zuschüsse und Beihilfen	115	129	14
2. Verkauf von Grundstücken	131.884	62.121	-69.763
3. Betreuungstätigkeit	21.113	22.105	992
4. Andere Lieferungen und Leistungen	1.853	1.849	-3
5. Aktivierte Eigenleistungen	9.445	10.984	1.539
6. Sonstige betriebliche Erträge	4.930	2.407	-2.522
<b>UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE INSGESAMT</b>	<b>439.832</b>	<b>375.661</b>	<b>-64.171</b>
<b>II. AUFWENDUNGEN</b>			
1. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	142.049	144.631	2.582
a) Betriebskosten, Grundsteuern	84.177	82.929	-1.248
aa) Umlagefähige Betriebskosten	83.276	81.984	-1.293
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	901	946	45
b) Instandhaltungskosten	54.767	58.352	3.585
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	3.105	3.350	245
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	103.313	37.569	-65.744
3. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	396	321	-75
4. Personalaufwand	53.380	55.298	1.918
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	30.346	23.197	-7.149
<b>AUFWENDUNGEN INSGESAMT</b>	<b>329.484</b>	<b>261.017</b>	<b>-68.468</b>
<b>EBITDA</b>	<b>110.348</b>	<b>114.644</b>	<b>4.296</b>
Abschreibungen	43.207	45.212	2.005
Finanzergebnis	18.839	21.355	2.517
<b>III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>48.302</b>	<b>48.077</b>	<b>-225</b>
1. Steuern	4.234	4.321	87
<b>IV. Betriebsergebnis</b>	<b>44.068</b>	<b>43.756</b>	<b>-311</b>
1. Ergebnisübertrag			
<b>V. Bilanzgewinn</b>	<b>44.068</b>	<b>43.756</b>	<b>-311</b>

### Kommentierung gegenüber dem Vorjahr:

Der Jahresüberschuss für 2018 liegt rd. 0,3 Mio. EUR unter dem Vorjahr. Die Roherträge aus dem Verkauf von Umlaufvermögen sind um rd. 2,7 Mio. EUR und aus dem Verkauf von Anlagevermögen um rd. 1,2 Mio. EUR gesunken. Die Umsatzerlöse für Mieten lagen um rd. 6,5 Mio. EUR über dem Vorjahr. Neben allgemeinen Mieterhöhungen stiegen die Mieten um 2,5 Mio. EUR aufgrund des Ankaufs Lyoner Straße/Hahnstraße sowie 1,0 Mio. EUR aufgrund von Neubauwohnungen. Die sonstigen betrieblichen Erträge fallen 2,5 Mio. EUR geringer als im Vorjahr aus, hauptsächlich aufgrund geringerer KfW-Zuschüsse. Die Instandhaltungskosten sind gegenüber dem Vorjahr planmäßig um rd. 3,6 Mio. EUR gestiegen (Sonderbudget für gesetzliche Auflagen). Weitere positive Ergebniswirkungen beruhen auf geringeren sonstigen betrieblichen Aufwendungen von rd. 7,1 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr. Dies beruht im Wesentlichen auf einem Sondereffekt von rd. 8,5 Mio. EUR (Auflösung von Zinsswaps im 1. Halbjahr 2017). Dagegen liegt der Personalaufwand um rd. 1,9 Mio. EUR über dem Vorjahr (im Wesentlichen Tarifierhöhungen). Die Abschreibungen stiegen um rd. 2,0 Mio. EUR. Gründe dafür sind die hohen Investitionen in das Anlagevermögen und der Ankauf des noch bebauten Grundstücks in der Lyoner Straße 27 in Frankfurt am Main. Das Finanzergebnis verschlechtert sich um insgesamt rd. 2,5 Mio. EUR infolge einer Gewinnthesaurierung beim HI-Spezialfonds (rd. 0,4 Mio. EUR) und aufgrund höherer Zinsaufwendungen (rd. 2,0 Mio. EUR), insbesondere aufgrund Übernahme eines Erwerbsdarlehens durch die Nassauische Heimstätte von der Wohnstadt gegen Gewährung eines internen Darlehens.

## Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung der Wohnstadt/MET

T EUR	Ist	Ist	Abweichung
	Q4 2017	Q4 2018	Ist/Vorjahr
<b>I. UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE</b>			
1. Hausbewirtschaftung			
a) Sollmieten – brutto	63.266	62.786	-480
b) abzüglich Erlösschmälerungen	-1.603	-1.214	389
c) Sollmieten – netto	61.663	61.572	-91
d) Gebühren und Umlagen	27.451	26.796	-655
e) Zuschüsse und Beihilfen	71	44	-27
2. Verkauf von Grundstücken	16.175	17.857	1.682
3. Betreuungstätigkeit	4.028	4.165	137
4. Andere Lieferungen und Leistungen	1		-1
5. Aktivierte Eigenleistungen	907	1.366	459
6. Sonstige betriebliche Erträge	723	363	-360
<b>UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE INSGESAMT</b>	<b>111.017</b>	<b>112.163</b>	<b>1.146</b>
<b>II. AUFWENDUNGEN</b>			
1. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	47.493	46.717	-776
a) Betriebskosten, Grundsteuern	27.928	27.091	-837
aa) Umlagefähige Betriebskosten	27.503	26.847	-656
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	424	244	-180
b) Instandhaltungskosten	19.374	19.459	84
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	191	168	-23
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	11.839	11.224	-615
3. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	182	144	-38
4. Personalaufwand	251	288	36
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	20.128	20.483	355
<b>AUFWENDUNGEN INSGESAMT</b>	<b>79.893</b>	<b>78.855</b>	<b>-1.038</b>
<b>EBITDA</b>	<b>31.124</b>	<b>33.308</b>	<b>2.183</b>
Abschreibungen	21.161	18.906	-2.256
Finanzergebnis	5.381	2.657	-2.724
<b>III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.583</b>	<b>11.745</b>	<b>7.163</b>
1. Steuern	-42	17	58
<b>IV. Betriebsergebnis</b>	<b>4.624</b>	<b>11.729</b>	<b>7.104</b>
1. Ergebnisübertrag			
<b>V. Bilanzgewinn</b>	<b>4.624</b>	<b>11.729</b>	<b>7.104</b>

### Kommentierung gegenüber dem Vorjahr:

Der Jahresüberschuss liegt 2018 um rd. 7,1 Mio. EUR über dem Vorjahr. Hierbei lagen die Sollmieten aufgrund des portfoliostrategisch motivierten Verkaufs von Beständen um rd. 0,5 Mio. EUR unter denen des Vorjahres, während die Erlösschmälerungen sich um rd. 0,4 Mio. EUR verbesserten. Die Umsatzerlöse für den Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens (17,9 Mio. EUR) liegen rd. 1,7 Mio. EUR über dem Vorjahr. Der Rohertrag stieg überproportional aufgrund niedrigerer Buchwerte um 2,3 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr. Dem Rückgang der Umsatzerlöse für Betriebs- und Heizkosten in Höhe von rd. 0,7 Mio. EUR steht ein verminderter Aufwand für Betriebs- und Heizkosten von rd. 0,7 Mio. EUR entgegen. Der Instandhaltungsaufwand liegt mit rd. 80 TEUR ca. auf Vorjahresniveau. Die Abschreibungen liegen aufgrund des Abverkaufs von Beständen um rd. 2,3 Mio. EUR unter dem Vorjahr. Der Zinsaufwand liegt rd. 3,0 Mio. EUR unter dem Vorjahr, einerseits aufgrund hoher Tilgungen und geringer Kreditneuaufnahmen, andererseits aufgrund der Übertragung des WS-Erwerbsdarlehens an die NH im Tausch gegen ein zinsgünstiges internes Darlehen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen vor allem wegen des Geschäftsbesorgungsaufwandes (Umstellung Verrechnung Aufwand von Muttergesellschaft) um rd. 820 TEUR, bei geringeren Aufwendungen für Dienste Dritter (rd. 120 TEUR), EDV (rd. 100 TEUR) sowie Gerichts- und Notarkosten (rd. 300 TEUR) um rd. 360 TEUR gegenüber dem Vorjahr.

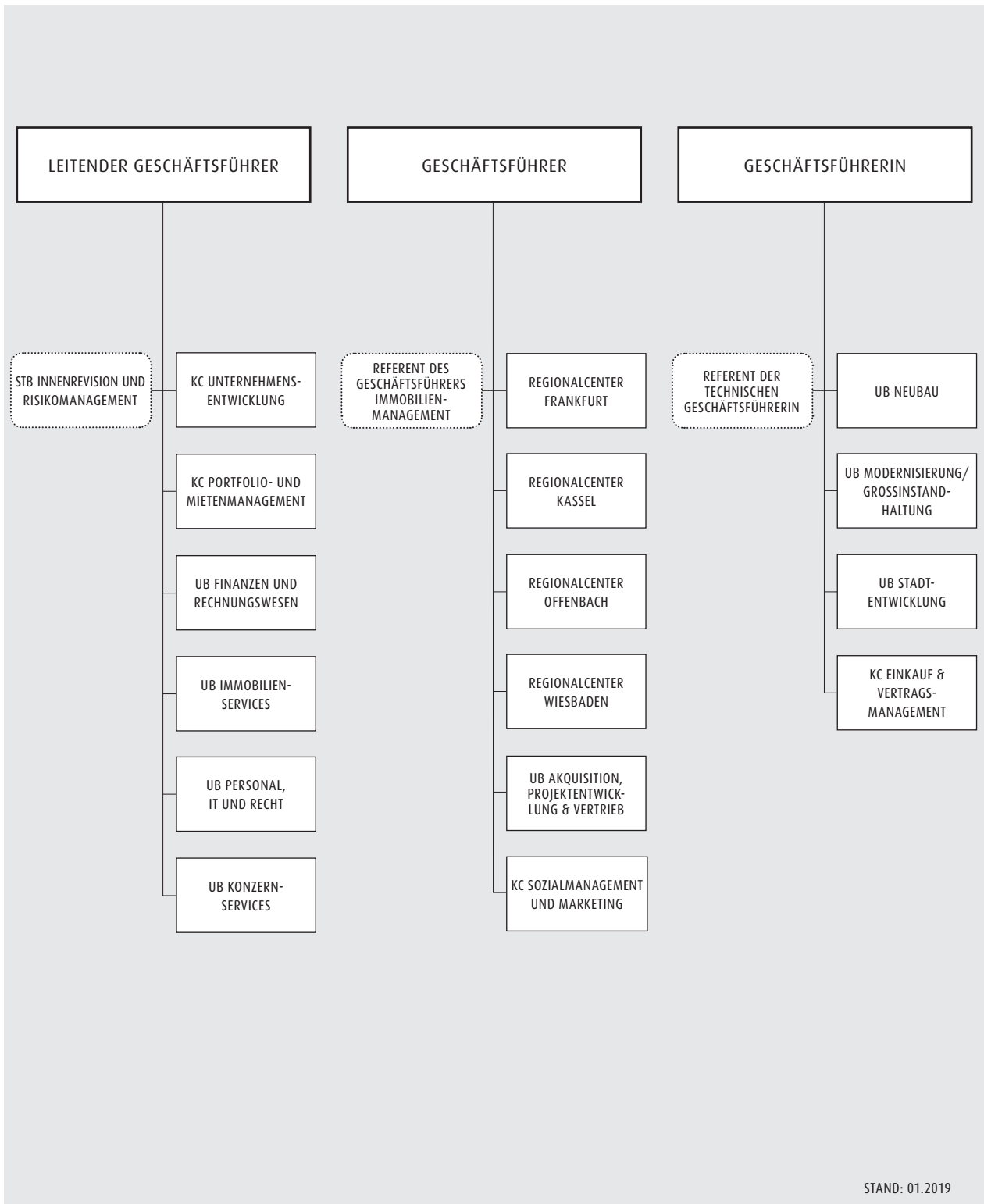
## Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns

	Ist	Ist	Abweichung
T EUR	Q4 2017	Q4 2018	Ist/Vorjahr
<b>I. UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE</b>			
1. Hausbewirtschaftung			
a) Sollmieten – brutto	255.496	261.486	5.990
b) abzüglich Erlösschmälerungen	-6.128	-5.604	523
c) Sollmieten – netto	249.368	255.881	6.513
d) Gebühren und Umlagen	94.438	92.451	-1.987
e) Zuschüsse und Beihilfen	186	173	-13
2. Verkauf von Grundstücken	148.059	79.977	-68.081
3. Betreuungstätigkeit	5.303	5.469	167
4. Andere Lieferungen und Leistungen	16.721	17.383	662
5. Aktivierte Eigenleistungen	10.352	12.349	1.998
6. Sonstige betriebliche Erträge	6.097	3.022	-3.074
<b>UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE INSGESAMT</b>	<b>530.524</b>	<b>466.707</b>	<b>-63.817</b>
<b>II. AUFWENDUNGEN</b>			
1. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	173.724	175.227	1.503
a) Betriebskosten, Grundsteuern	96.312	93.927	-2.384
aa) Umlagefähige Betriebskosten	94.986	92.737	-2.249
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	1.326	1.190	-136
b) Instandhaltungskosten	74.142	77.811	3.669
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	3.271	3.489	218
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	115.776	49.430	-66.346
3. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	7.752	7.087	-665
4. Personalaufwand	53.631	55.585	1.954
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	32.725	24.924	-7.801
<b>AUFWENDUNGEN INSGESAMT</b>	<b>383.608</b>	<b>312.254</b>	<b>-71.354</b>
<b>EBITDA</b>	<b>146.916</b>	<b>154.453</b>	<b>7.537</b>
Abschreibungen	65.165	65.239	75
Finanzergebnis	28.134	27.921	-213
<b>III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>53.617</b>	<b>61.293</b>	<b>7.675</b>
1. Steuern	4.193	4.338	145
<b>IV. Betriebsergebnis</b>	<b>49.425</b>	<b>56.955</b>	<b>7.531</b>
1. Ergebnisübertrag			
<b>V. Bilanzgewinn</b>	<b>49.425</b>	<b>56.955</b>	<b>7.531</b>

### Kommentierung gegenüber dem Vorjahr:

Der Jahresüberschuss liegt um rd. 7,5 Mio. EUR über dem Vorjahr. Der Rohertrag aus dem Verkauf von Umlaufvermögen ist um rd. 2,7 Mio. EUR gesunken, während der Rohertrag aus dem Verkauf von Anlagevermögen um rd. 1,1 Mio. EUR gestiegen ist. Die Umsatzerlöse für Mieten lagen um rd. 6,0 Mio. EUR über dem Vorjahreswert. Neben allgemeinen Mieterhöhungen entfallen 2,3 Mio. EUR auf den Ankauf Lyoner Straße/Hahnstraße sowie 1,0 Mio. EUR auf Neubauwohnungen. Die sonstigen betrieblichen Erträge fallen 3,1 Mio. EUR geringer als im Vorjahr aus, davon 1,9 Mio. EUR aufgrund geringerer KfW-Zuschüsse. Der ISH-Aufwand liegt planmäßig aufgrund eines Sonderbudgets für gesetzliche Auflagen um rd. 3,7 Mio. EUR über dem Vorjahreswert. Die Erträge aus akt. Eigenleistungen stiegen um rd. 2,0 Mio. EUR (insbesondere aufgrund der Neubauaktivitäten). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen fallen um rd. 7,8 Mio. EUR geringer als im Vorjahr aus, was vor allem auf einem Sondereffekt von rd. 8,5 Mio. EUR (Auflösung von Zinsswaps im 1. Halbjahr 2017) beruht. Den geringeren Gerichts-, Anwalts- und Beratungskosten von rd. 1,0 Mio. EUR stehen höhere Aufwendungen für die Verwaltung Dienste Dritter mit rd. 0,6 Mio. EUR, Werbung und Marketing von rd. 0,3 Mio. EUR sowie andere Kleinpositionen gegenüber. Der Personalaufwand liegt um rd. 1,95 Mio. EUR über dem Vorjahr (Tariferhöhungen). Das Finanzergebnis verbessert sich um 0,2 Mio. EUR, vor allem infolge einer Gewinnthesaurierung beim HI-Spezialfonds (rd. 0,6 Mio. EUR) im letzten Jahr. Dagegen ist der Zinsaufwand aufgrund von Tilgungen um rd. 1,36 Mio. EUR gesunken.

# Organisationsstruktur Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt



STAND: 01.2019

## 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**