



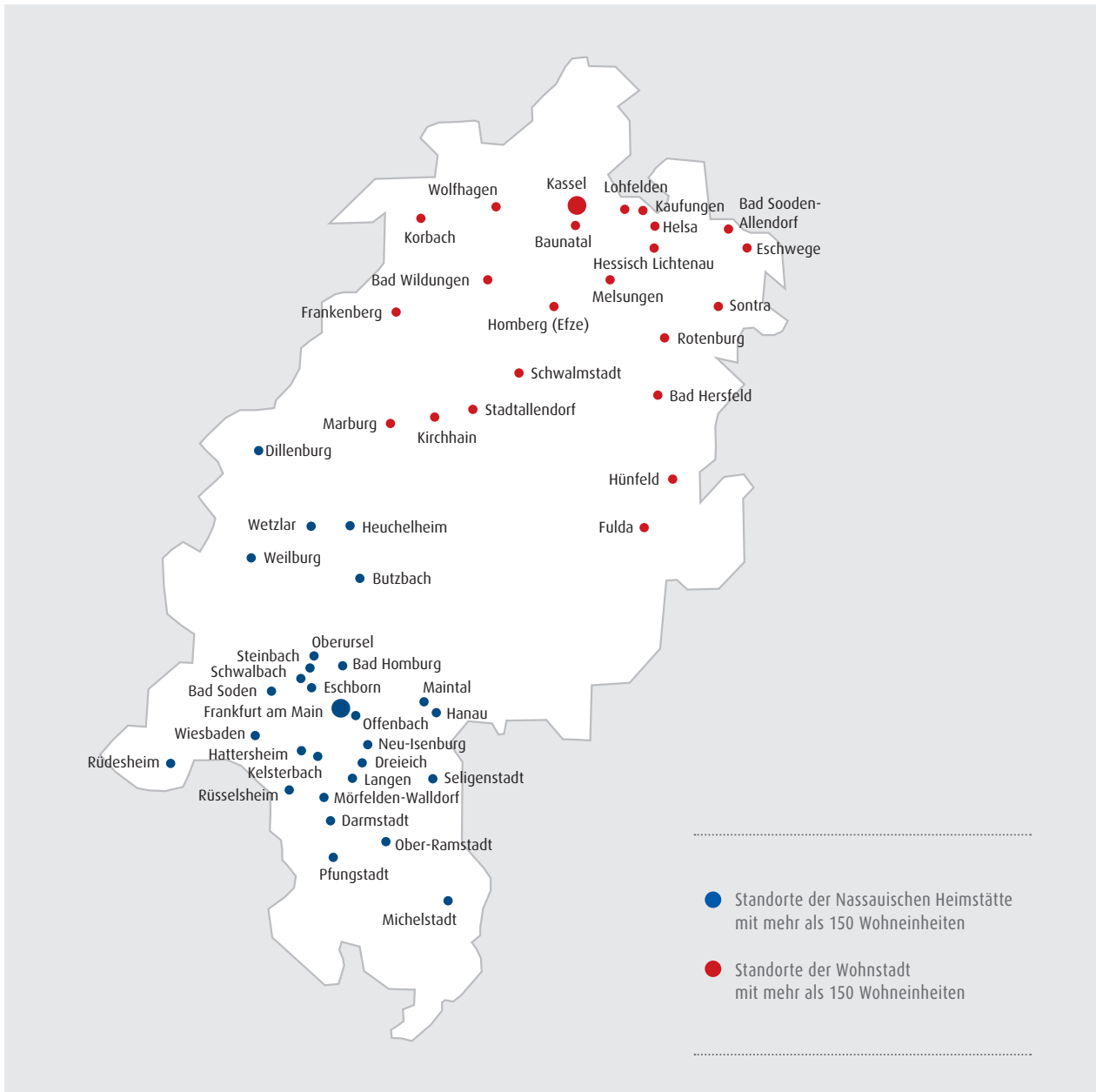
Q2

Quartalsbericht 2 // 2018



UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

Wir sind vor Ort



TITEL PROJEKT:

Volle Konzentration



Die 13-jährige Mergül nimmt beim Tag der Städtebauförderung am Agathof im Kasseler Stadtteil Bettenhausen eines der zahlreichen Angebote für Kinder wahr. Foto: Karsten Socher

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



Liebe Leserinnen und Leser,

das zweite Quartal hat es deutlich gezeigt: Wir rufen Ziele nicht nur aus. Wir wollen sie auch erreichen. Wenn Sie sich ins Gedächtnis rufen, dass wir bis 2021 rund 5.000 neue Wohnungen bauen wollen, dann ist das, was wir in den vergangenen drei Monaten bewegt haben, mehr als bemerkenswert. Zwei Spatenstiche, eine Grundsteinlegung und ein Richtfest bedeuten, dass wir bei knapp 550 Wohnungen – rund 10 Prozent der Gesamtzahl – einen großen Schritt weitergekommen sind. In allen Projekten entsteht ein respektable Anteil an bezahlbaren Wohnungen für Familien. Das ist uns wichtig, schließlich wollen wir Familienfreundlichkeit nicht nur im Unternehmen, sondern auch gegenüber unseren Mietern vorleben. Dass wir über den Tellerrand hinausschauen, führt unser Neubauprojekt in Rosbach vor Augen: Angesichts zunehmender Flächenknappheit in den Ballungsräumen versuchen wir, wo immer möglich, das Umland in den Fokus zu rücken und die Regionen zu stärken. Dies geschieht auch im Rahmen unseres Engagements in der Stadtentwicklung. Beim Tag der Städtebauförderung haben wir erneut gezeigt, wie breit wir hier aufgestellt sind. Auf einem guten Weg sind wir auch in Sachen Nachhaltigkeit. Wir freuen uns, dass wir unser Mieterstromprojekt auf den Weg gebracht und beim Klimaschutz-Wettbewerb des ZIA ausgezeichnet worden sind. Nachhaltig ist auch die Art und Weise, wie wir in Unterliederbach bauen. Auf Flächen, die uns bereits gehören, errichten wir zusätzlichen Wohnraum. Das ist ein wichtiges Signal. Wir wollen, wo es geht, Ressourcen schonen. Das sind wir unserer Umwelt schuldig.

DR. THOMAS HAIN

MONIKA FONTAINE-KRETSCHMER

DR. CONSTANTIN WESTPHAL

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.

Mieterstrom vom eigenen Dach

Das gemeinsam mit dem regionalen Energieversorger Mainova initiierte und jetzt der Öffentlichkeit vorgestellte Mieterstromprojekt ist ein weiterer Baustein in der Nachhaltigkeitsstrategie der Unternehmensgruppe. Ziel ist es, den Anteil an regenerativen Energiequellen in den Quartieren zu steigern und den CO₂-Ausstoß zu senken. Die Photovoltaikanlagen auf Dachflächen in den Quartieren Melibocusstraße (Frankfurt-Niederrad), Windthorststraße (Frankfurt-Höchst) und Apfel-Carré (Frankfurt-Preungesheim) erzeugen Sonnenstrom direkt vor Ort. Dieser wird in das jeweilige Hausnetz eingespeist und kann von den Mietern auf Wunsch über die Mainova bezogen werden. Die drei Anlagen erzeugen im Jahr rund 400.000 Kilowattstunden (kWh) umweltfreundlichen Strom aus Sonnenenergie und sparen damit rund 250 Tonnen CO₂. Sie nehmen zusammen rund 2.400 Quadratmeter Dachflächen ein und können rund 360 Wohnungen direkt mit Solarstrom versorgen.

Kooperation im Sinne der Energiewende: Die Geschäftsführer Monika Fontaine-Kretschmer und Dr. Constantin Westphal mit Mainova-Vorstand Norbert Breidenbach vor den Photovoltaik-Modulen auf den Dächern des Apfel-Carrés.
Foto: Walter Vorjohann

400.000

 KWH STROM

erzeugen die Anlagen jedes Jahr. Sie sparen damit rund 250 Tonnen CO₂ ein. Sie nehmen 2.400 m² Dachfläche ein und können rund 360 Wohnungen direkt mit Solarstrom versorgen.



+++++



Boulevard, Spielgeräte, Durchgang zur Leipziger Straße: Die Bewohner äußerten am Planungstisch der ProjektStadt viele gute Ideen für den neuen Mehrgenerationenplatz im Kasseler Stadtteil Bettenhausen.
Foto: Karsten Socher

Tag der Städtebauförderung

Ein Ideenworkshop in Bürstadt, ein neuer Bürgersaal in Gerstungen, ein Stadtpaziergang in Rodgau: Mit zwölf Kommunen war die ProjektStadt in diesem Jahr beim Tag der Städtebauförderung vertreten. Ein besonderes Augenmerk lag auch diesmal auf der Beteiligung der Menschen vor Ort. „Sie leben in ihrer Kommune und können am besten einschätzen, wo gehandelt werden muss“, sagt Markus Eichberger, Leiter des Unternehmensbereichs Stadtentwicklung. Entsprechend engagiert brachten sich die Bürger ein.

In Hofheim diskutierten sie, wie der dauerhafte Stadteiltreff aussehen könnte, im Kasseler Stadtteil Bettenhausen machten sie sich Gedanken über einen neuen Mehrgenerationenplatz und in Schlüchtern brachten sie ihre Visionen für einen schöneren Stadtplatz ein. Bereits wieder Geschichte ist der 3D-Zebra-Streifen im thüringischen Schmalkalden. Da er nicht der Straßenverkehrsordnung entsprach, musste der Schattenwurf überstrichen werden. Die Stadt versucht das Kunstprojekt im Stadtteil Walperloh dennoch wieder zu etablieren.

MIT 12

 KOMMUNEN

war die ProjektStadt in diesem Jahr beim Tag der Städtebauförderung vertreten.

+++++

1.000 Tonnen CO₂ gespart



Die Unternehmensgruppe wurde als eines von fünf Unternehmen beim Tag der Immobilienwirtschaft in Berlin für ihren Beitrag zum Klimaschutz-Wettbewerb des Zentralen Immobilienausschusses ZIA geehrt. Das Expertengremium bewertete die energetische und soziale Quartiersentwicklung im Quartier „Auf der Mainhöhe“ in Kelsterbach als besonders erfolgreichen, schon heute in der Praxis funktionierenden, innovativen Ansatz zur CO₂-Einsparung. Bis jetzt hat die Unternehmensgruppe durch die energetische Modernisierung von bisher 88 Wohnungen (Stand Ende 2017) und die neu installierte Nahwärmeversorgung 1.000 Tonnen CO₂ eingespart. Das bedeutet: Die neuen Wohneinheiten laufen drei Jahre, bis sie die Energiemenge verbraucht haben, die sie vorher in einem Jahr benötigt haben. Die Einsparung beläuft sich auf 66 Prozent. Dadurch können die Mieter ihre Stromkosten bis zu 200 Euro im Jahr reduzieren. Tobias Bundschuh, Leiter des zuständigen Servicecenters in Wiesbaden, nahm die Auszeichnung entgegen.

Tobias Bundschuh (li.) erläutert beim Tag der Immobilienwirtschaft die energetische und soziale Quartiersentwicklung in Kelsterbach.
Foto: Ulf Büschleb



Spatenstiche, Richtfeste, Grundsteinlegungen

Zwei Spatenstiche, eine Grundsteinlegung und ein Richtfest: Auf unseren Baustellen jagte im abgelaufenen Quartal ein Termin den nächsten. Zunächst legten die drei Geschäftsführer gemeinsam mit der Aufsichtsratsvorsitzenden Priska Hinz und Instone-Niederlassungsleiter Ralf Werner den Grundstein für den Da-Vinci-Garten. Mit diesem Projekt in Frankfurt-Rebstock betritt die Unternehmensgruppe Neuland, hat sie doch erstmals ein schlüsselfertiges Objekt gekauft. Errichtet wird das Mehrfamilienhaus mit 121 Wohneinheiten – ein knappes Drittel davon gefördert – sowie einer Kindertagesstätte vom bundesweit tätigen Wohnentwickler Instone Real Estate. Neben 42 Zwei-Zimmer- und 47 Drei-Zimmer-Wohnungen entstehen auch 23 Vier-Zimmer- und neun Fünf-Zimmer-Wohnungen. Sie sind zwischen 58 und 130 m² groß und bieten eine Wohnfläche von etwas mehr als 10.100 m².



Der Grundstein ist gelegt: Zum Hammer griffen neben Wohnungsbauministerin Priska Hinz (Mi.) und Ralf Werner (re.), Niederlassungsleiter Rhein-Main von Instone, auch der Leitende Geschäftsführer Dr. Thomas Hain (2. v. li.) sowie seine Geschäftsführerkollegen Monika Fontaine-Kretschmer und Dr. Constantin Westphal.
Foto: Marc Strohfeldt

Nur einen Tag später erfolgte der erste Spatenstich für das Goethequartier, das aktuell größte Wohnbauprojekt in Offenbach. Auf dem Areal zwischen Berliner Straße, Goethering und Bernardstraße realisiert DIE WOHNKOMPANIE Rhein-Main für die Unternehmensgruppe an der Grenze zum Kaiserlei 327 Mietwohnungen, Einzelhandels-, Büro- und Gewerbeflächen. Neben 83 geförderten Wohnungen mit einer Wohnfläche von 6.000 m² entsteht auch eine Kita, die von der Stadt Offenbach betrieben wird. Das neue Quartier bekommt eine moderne Blockrandbebauung und einen intensiv begrünten Innenhof. In diesem verkehrsfreien Innenhof entstehen sieben Stadtvillen. Einen Schritt weiter sind die Arbeiten im Quartier „Engelsruhe“ in Unterliederbach. Im Rahmen einer Quartiersergänzung errichtet die Unternehmensgruppe zwei neue Mehrfamilienhäuser mit 35 Mietwohnungen. Die kleinsten Einheiten bieten etwas über 50 m² Wohnfläche, die größten rund 102 m². Besonders pfiffig geschnitten sind die acht Maisonette-Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 92 m² und knapp 99 m². Beim Richtfest mit Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer und Frankfurts Oberbürgermeister Peter Feldmann lobten die Beteiligten den Mix aus kleinen und großen Wohnungen, wodurch die Neubauten sowohl für Singles als auch für Familien mit Kindern geeignet sind. Insgesamt entstehen in der „Engelsruhe“ fast 2.700 m² Wohnraum für einen Mietpreis von unter 10 Euro/m².

DA-VINCI:
121 WOHNHEINHEITEN
bieten eine Gesamtwohnfläche von mehr als 10.100 m².

GOETHEQUARTIER: INSGESAMT
327 MIETWOHNUNGEN,
DARUNTER 83 GEFÖRDERTE,
mit einer Wohnfläche von 6.000 m².

„ENGELSRUHE“:
35 MIETWOHNUNGEN,
2.700 m² Wohnraum,
Mietpreis unter 10 Euro/m².

ROSBACH:
66 MIETWOHNUNGEN,
Gesamtwohnfläche 5.780 m².

Einen bunt gemischten Wohnungsmix wird die Nassauische Heimstätte ab Frühjahr 2020 vor den Toren Frankfurts anbieten. In Rosbach vor der Höhe wurde Anfang Mai der erste Spatenstich für die „Sangzeilen“ gesetzt. 66 Mietwohnungen, verteilt auf drei Häuserzeilen mit acht Eingängen, verleihen dem Projekt seinen Namen. Neben zehn Zwei-Zimmer-Wohnungen entstehen 35 Drei-Zimmer-Wohnungen sowie 21 Vier-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe zwischen 62 und 115 m² und einer Gesamtwohnfläche von 5.780 m². Außerdem sind eine Tiefgarage mit 94 Stellplätzen sowie 16 Außenstellplätze geplant. Die „Sangzeilen“ sind Teil des Neubaugebiets „Die Sang“, des größten Bauprojekts in der Geschichte Rosbachs. Im Südwesten der Kommune entsteht auf einer Fläche von rund 11,6 Hektar Wohn- und Lebensraum für etwa 1.000 Menschen.



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	30.06.17	30.06.18	Veränderung (in %)
Wohneinheiten (Anzahl)	41.787	41.680	-0,3
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	176	172	-2,3
Sonstige (Anzahl)	5.988	6.195	3,5
Wohnstadt			
Wohneinheiten (Anzahl)	17.540	16.911	-3,6
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	68	64	-5,9
Sonstige (Anzahl)	2.075	2.094	0,9
Konzern			
Wohneinheiten (Anzahl)	59.327	58.591	-1,2
Gewerbeeinheiten (Anzahl)	244	236	-3,3
Sonstige (Anzahl)	8.063	8.289	2,8

Der Wohnungsbestand hat sich im Konzern gegenüber Juni 2017 um insgesamt 736 Wohneinheiten verringert. Im Quartal II 2018 sinkt die Anzahl der Wohneinheiten gegenüber Dezember 2017 um insgesamt 257 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

	30.06.17	30.06.18	Veränderung
Nassauische Heimstätte			
Leerstand (%)	1,63	1,74	0,11
Fluktuation (%)	6,19	5,88	-0,31
Sollmiete (EUR/m ²)	6,11	6,26	2,3 %
Wohnstadt			
Leerstand (%)	2,44	1,71	-0,73
Fluktuation (%)	8,71	8,03	-0,68
Sollmiete (EUR/m ²)	4,53	4,65	2,5 %
Konzern			
Leerstand (%)	1,87	1,73	-0,14
Fluktuation (%)	6,94	6,50	-0,44
Sollmiete (EUR/m ²)	5,63	5,77	2,6 %

Der Leerstand im Konzern ist gegenüber Juni 2017 erneut leicht gesunken. Eine deutliche Verbesserung des Leerstandes wird weiterhin in der Wohnstadt sichtbar (-0,7 %). Zum einen durch den Abverkauf leer stehender Wohnungen, zum anderen durch eine bessere marktbedingte Vermietung konnte die Wohnstadt ihren Leerstand deutlich reduzieren.

Die Fluktuation konnte gegenüber Juni 2017 erneut gesenkt werden (-0,4 %).

INVESTITIONEN

Kennzahl (in T EUR)

	30.06.17	30.06.18	Veränderung (in %)
Nassauische Heimstätte			
Instandhaltung	18.963	19.312	1,8
Modernisierung	8.196	8.021	-2,1
Wohnstadt			
Instandhaltung	6.494	7.102	9,4
Modernisierung	1.334	1.894	42,0
Konzern			
Instandhaltung	25.458	26.414	3,8
Modernisierung	9.530	9.914	4,0

Während die Instandhaltungskosten im Quartal I 2018 aufgrund von saisonalen Verschiebungen noch unter dem Vorjahreswert lagen, liegen die Kosten im Quartal II 2018 mit knapp 4 % über dem Vorjahreswert.

Gleiches zeigt sich im Bereich der Modernisierung. Frühzeitige Baubeginne machen sich in einer Kostensteigerung um rund 4 % gegenüber dem Vorjahr bemerkbar.

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	30.06.17	30.06.18	01.01.17 – 30.06.17	01.01.18 – 30.06.18
Wohneinheiten (Anzahl)	147	661	230	0
Wohnstadt	30.06.17	30.06.18	01.01.17 – 30.06.17	01.01.18 – 30.06.18
Wohneinheiten (Anzahl)	0	0	0	0

BAUMASSNAHMEN – UMLAUFVERMÖGEN

		Im Bau		Fertiggestellt		Übergeben
Nassauische Heimstätte	30.06.17	30.06.18	01.01.17 – 30.06.17	01.01.18 – 30.06.18	01.01.17 – 30.06.17	01.01.18 – 30.06.18
Wohneinheiten (Anzahl)	358	53	0	45	0	40
Gewerbe (Anzahl)	10	0	0	0	0	7

UMSATZERLÖSE – UMLAUFVERMÖGEN

	01.01.17 – 30.06.17	01.01.18 – 30.06.18	Veränderung (in %)
Umsatzerlöse aus Neubaumaßnahmen (T EUR)	0	28.813	-

Im Anlagevermögen befinden sich aktuell in 6 Projekten 661 Wohnungen im Bau:

In Frankfurt werden in 3 Bauprojekten Bestandswohnungen gebaut. In der Vatterstraße werden 32 freifinanzierte Wohnungseinheiten realisiert. In Frankfurt-Untertliedebach werden 35 Bestandswohnungen im Alemannenweg gebaut und in Frankfurt-Rebstock befinden sich in der Leonardo-da-Vinci-Allee 85 freifinanzierte und 36 geförderte Wohnungen im Bau.

In Wiesbaden werden im Häherweg 51 freifinanzierte und 29 geförderte Wohnungen gebaut.

Im Bauprojekt „Sangzeilen“ in Rosbach werden 66 freifinanzierte Wohnungen gebaut.

Im Umlaufvermögen werden 53 Wohneinheiten in Langen-Belzborn gebaut.

Umsatzerlöse aus Neubaumaßnahmen wurden für das Ffm-Europaviertel („PRAEDIUM“), Ffm-Riedberg („westLife No. 1“) und in Wiesbaden für die Hertha-Genzmer-Str. 49–57 erzielt. Für das „PRAEDIUM“ beträgt der Umsatz 23.046 T€, für das „westLife No. 1“ 2.474 T€ und für die Hertha-Genzmer-Str 49–57 3.293 T€.

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 30.06.16	zum 30.06.17	zum 30.06.18	zum 31.03.18	zum 30.06.18	zum 30.09.18	zum 31.12.18
Städtebauliche Sanierungsmaßn.	66	60	57	58	57	0	0
Städtebauliche Entwicklungsmaßn.	9	15	41	36	41	0	0
Soziale Stadt	10	11	17	12	17	0	0
Stadtumbau	21	31	37	33	37	0	0
Aktive Kernbereiche	13	14	17	14	17	0	0
Klimaschutz und Energie	12	14	20	14	20	0	0
Sonst. städtebaul. Leistg. u. Consulting	27	23	35	33	35	0	0
Aufträge insgesamt	158	168	224	200	224	0	0

AUFTRAGSBESTAND – UMSÄTZE AUS HONORAREN

(T EUR)	01.01.16 – 30.06.16	01.01.17 – 30.06.17	01.01.18 – 30.06.18	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018
Städtebauliche Sanierungsmaßn.	1.049	824	680	374	305	0	0
Städtebauliche Entwicklungsmaßn.	587	333	280	117	163	0	0
Soziale Stadt	181	212	186	85	100	0	0
Stadtumbau	247	210	313	127	186	0	0
Aktive Kernbereiche	411	396	350	160	190	0	0
Klimaschutz und Energie	133	81	74	3	71	0	0
Sonst. städtebaul. Leistg. u. Consulting	145	244	319	158	161	0	0
Aufträge insgesamt	2.753	2.299	2.201	1.025	1.176	0	0

Die Projekte in den Städtebauförderprogrammen Sanierung, Entwicklung, 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 beiden 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 gehört, 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)*	30.06.17	30.06.18	Veränderung (in %)
Medien-Energie-Technik	8.395	9.472	12,8
- davon Multimedia	4.802	4.876	1,5
- davon Wärme	1.671	2.093	25,3
- davon Abrechnungs- und Gerätedienste	1.360	1.934	42,2
- davon Rauchwarnmelder	510	510	-0,1
- davon Sonstiges	53	59	13,0

*Unkonsolidiert

Weiteres Umsatzwachstum innerhalb der MET. Die Umsatzerlöse sind im zweiten Quartal 2018 im Vergleich zum Vorjahr um 12,8 % (+1.077 T€) gestiegen. Insbesondere der weitere Ausbau der Geschäftsfelder Wärmelieferung (+422 T€) sowie der Abrechnungs- & Gerätedienst (+574 T€) tragen maßgeblich 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*	30.06.17	Anteil %	30.06.18	Anteil %	Veränderung (in %)
Konzern	681		696		2,2
Frauen	313	46	318	46	1,7
Tätig für Wohnstadt	194	28	192	28	-0,8
Auszubildende	17	2	15	2	-11,8
Teilzeitangestellte	113	17	119	17	5,4

Mitarbeiter/-innen nach Köpfen*	30.06.17	Anteil %	30.06.18	Anteil %	Veränderung (in %)
Konzern	725		741		2,2
Frauen	352	49	358	48	1,7
Tätig für Wohnstadt	207	29	206	28	-0,5
Auszubildende	17	2	15	2	-11,8
Teilzeitangestellte	157	22	164	22	4,5

*Ohne Auszubildende

Aufbau von Stellen gem. der Wirtschaftsplanung aus 2017 und auch außerhalb der Wirtschaftsplanung. Der Aufbau erfolgte in den Bereichen FB Projektleitung Neubau, Technische Koordination Neubau, KC Einkaufs- und Vertragsmanagement und FB Informationssysteme.

Finanzen

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

LIQUIDITÄT (KURZFRISTIG)* (in T EUR)

	30.06.17	30.06.18	Veränderung (in %)
Konzern	74.225	177.908	139,7

*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
	Q2 2017	Q2 2018	Ist/Vorjahr
I. UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE			
1. Hausbewirtschaftung			
a) Sollmieten – brutto	95.053	98.993	3.939
b) abzüglich Erlösschmälerungen	-2.168	-2.189	-20
c) Sollmieten – netto	92.885	96.804	3.919
d) Gebühren und Umlagen	36.769	37.477	709
e) Zuschüsse und Beihilfen	48	64	17
2. Verkauf von Grundstücken	4.970	36.572	31.602
3. Betreuungstätigkeit	10.413	10.861	448
4. Andere Lieferungen und Leistungen	57	908	851
5. Aktivierte Eigenleistungen	4.924	5.597	673
6. Sonstige betriebliche Erträge	1.567	954	-613
UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE INSGESAMT	151.633	189.237	37.604
II. AUFWENDUNGEN			
1. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	58.234	58.429	195
a) Betriebskosten, Grundsteuern	37.772	37.483	-289
aa) Umlagefähige Betriebskosten	37.334	37.044	-290
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	438	439	1
b) Instandhaltungskosten	18.963	19.312	349
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	1.498	1.634	135
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.929	25.605	23.676
3. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	211	159	-52
4. Personalaufwand	26.279	27.831	1.552
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	18.123	10.207	-7.916
AUFWENDUNGEN INSGESAMT	104.776	122.231	17.455
EBITDA	46.857	67.006	20.149
Abschreibungen	19.959	22.439	2.481
Finanzergebnis	9.355	10.546	1.191
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	17.543	34.021	16.478
1. Steuern	1.921	1.805	-116
IV. Betriebsergebnis	15.622	32.216	16.594
1. Ergebnisübertrag			
V. Bilanzgewinn	15.622	32.216	16.594

Kommentierung gegenüber dem Vorjahr:

Der Jahresüberschuss liegt nach dem 2. Quartal um rd. 16,6 Mio. € über dem Vorjahr. 5,2 Mio. € kommen aus den Steigerungen von Roherträgen aus dem Verkauf von Umlaufvermögen und 2,7 Mio. € aus dem Verkauf von Anlagevermögen. Die Umsatzerlöse für Mieten lagen um rd. 3,9 Mio. € über dem Vorjahr. Neben allgemeinen Mieterhöhungen entfallen 1,5 Mio. € auf den Ankauf Lyoner Straße/Hahnstraße sowie 0,7 Mio. € auf Neubauprojekte. Die Instandhaltungskosten lagen gegenüber dem Vorjahr um rd. 0,35 Mio. € höher. Der Anstieg der Erträge von rd. 0,9 Mio. € für andere Lieferungen und Leistungen beruht auf der Nichtabgrenzung von Netznutzungsentgelten für die Überlassung des Kabelnetzes an die MET im vergangenen Jahr. Weitere positive Ergebniswirkungen beruhen auf geringeren sonstigen betrieblichen Aufwendungen von rd. 7,9 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. 1,55 Mio. € über dem Vorjahr (mehr Personal und Lohndrift). Die Abschreibungen stiegen aufgrund der hohen Investitionen in das Anlagevermögen und dem Ankauf des noch bebauten Grundstücks in Ffm Lyoner Straße 27 um rd. 2,5 Mio. €. Das Finanzergebnis verschlechtert sich um insgesamt rd. 1,2 Mio. € infolge einer Gewinnthesaurierung beim HI-Spezialfonds (rd. 0,4 Mio. €) und aufgrund höherer Zinsaufwendungen (rd. 0,8 Mio. €), insbesondere aufgrund der Zinsdifferenz durch die Übernahme des WS-Erwerbsdarlehens von der WS gegen Gewährung eines internen Darlehens.

Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung Wohnstadt

	Ist	Ist	Abweichung
T EUR	Q2 2017	Q2 2018	Ist/Vorjahr
I. UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE			
1. Hausbewirtschaftung			
a) Sollmieten – brutto	31.768	31.356	-412
b) abzüglich Erlösschmälerungen	-900	-612	287
c) Sollmieten – netto	30.868	30.743	-125
d) Gebühren und Umlagen	9.384	9.085	-300
e) Zuschüsse und Beihilfen	37	32	-5
2. Verkauf von Grundstücken	2.642	4.209	1.567
3. Betreuungstätigkeit	1.725	1.922	198
4. Andere Lieferungen und Leistungen	1		-1
5. Aktivierte Eigenleistungen	594	526	-67
6. Sonstige betriebliche Erträge	262	161	-100
UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE INSGESAMT	45.512	46.680	1.168
II. AUFWENDUNGEN			
1. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	16.343	16.179	-165
a) Betriebskosten, Grundsteuern	9.765	9.016	-749
aa) Umlagefähige Betriebskosten	9.568	8.933	-635
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	197	84	-113
b) Instandhaltungskosten	6.494	7.102	608
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	84	60	-24
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.842	3.484	1.642
3. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	73	52	-21
4. Personalaufwand	154	137	-17
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.833	9.944	110
AUFWENDUNGEN INSGESAMT	28.246	29.795	1.549
EBITDA	17.266	16.884	-381
Abschreibungen	9.671	9.423	-248
Finanzergebnis	2.666	2.027	-639
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4.928	5.434	506
1. Steuern	-55	-44	11
IV. Betriebsergebnis	4.984	5.478	494
1. Ergebnisübertrag			
V. Bilanzgewinn	4.984	5.478	494

Kommentierung gegenüber dem Vorjahr:

Der Jahresüberschuss liegt nach dem 2. Quartal um rd. 0,5 Mio. € über dem Vorjahr. Hierbei lagen die Sollmieten aufgrund des portfoliostrategisch motivierten Verkaufs von Beständen um rd. 0,4 Mio. € unter denen des Vorjahres, während die Erlösschmälerungen um rd. 0,3 Mio. € zurückgingen. Die Umsatzerlöse für den Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens liegen mit rd. 4,2 Mio. € um rd. 1,6 Mio. € über dem Vorjahr. Diesen Mehrerlösen steht ein Mehraufwand im Wesentlichen für Buchwertabgänge in Höhe von ebenfalls rd. 1,6 Mio. € entgegen. 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. 0,6 Mio. € entgegen. Der Instandhaltungsaufwand liegt um rd. 0,6 Mio. € über dem Vorjahreswert. Die Abschreibungen liegen aufgrund des Abverkaufs von Beständen um rd. 0,2 Mio. € unter dem Vorjahr. Der Zinsaufwand liegt rd. 0,6 Mio. € unter dem Vorjahr, einerseits aufgrund hoher Tilgungen und geringer Kreditneuaufnahmen infolge der guten Liquiditätslage, 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-, Kfz- sowie Gerichts- und Notarkosten um insgesamt rd. 0,1 Mio. € über denen des Vorjahres.

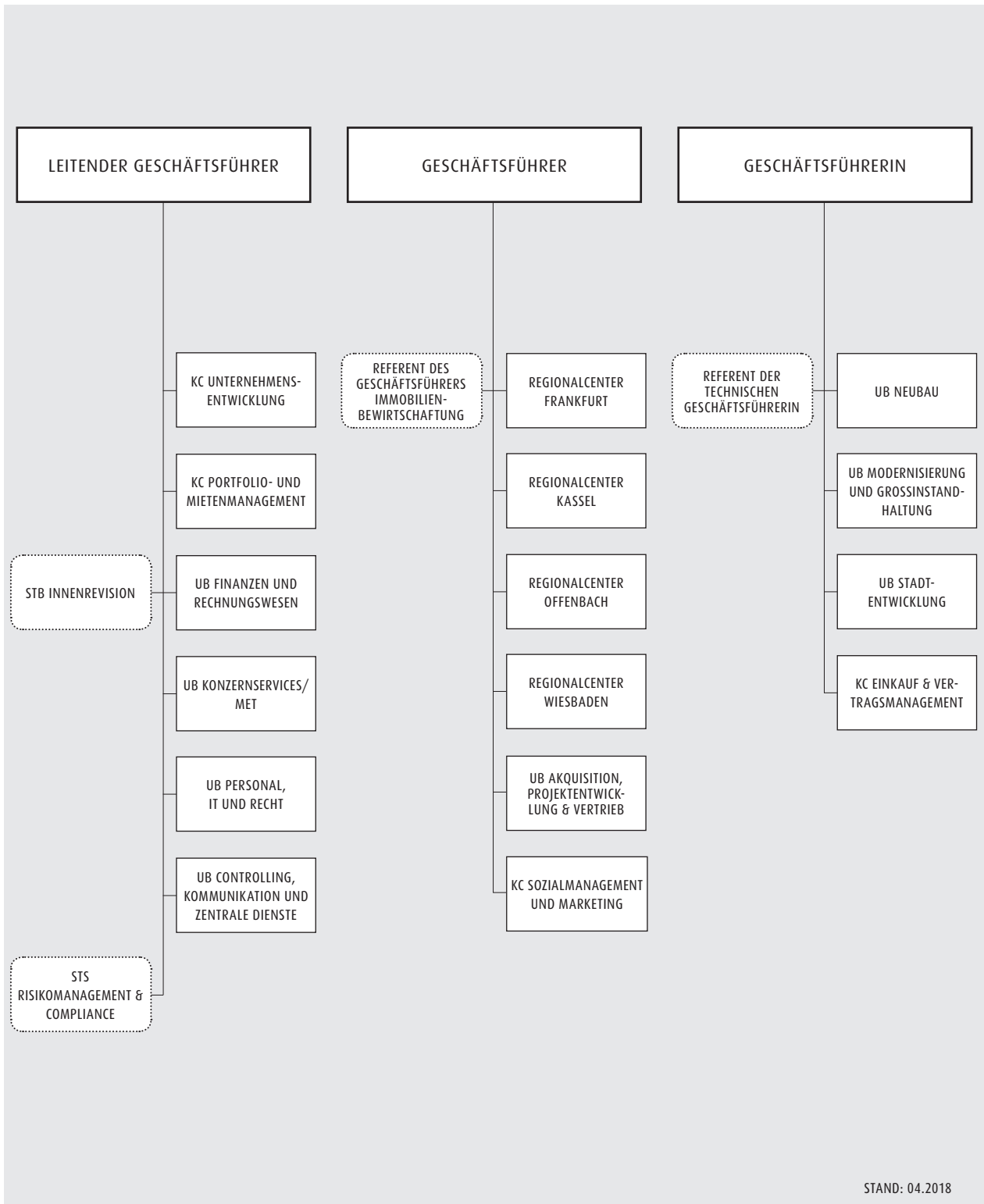
Vorläufige Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

	Ist	Ist	Abweichung
T EUR	Q2 2017	Q2 2018	Ist/Vorjahr
I. UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE			
1. Hausbewirtschaftung			
a) Sollmieten – brutto	126.812	130.348	3.536
b) abzüglich Erlösschmälerungen	-3.068	-2.801	267
c) Sollmieten – netto	123.744	127.547	3.803
d) Gebühren und Umlagen	46.258	38.152	-8.106
e) Zuschüsse und Beihilfen	85	97	12
2. Verkauf von Grundstücken	7.612	40.781	33.169
3. Betreuungstätigkeit	2.385	2.356	-29
4. Andere Lieferungen und Leistungen	913	10.194	9.281
5. Aktivierte Eigenleistungen	5.517	6.123	606
6. Sonstige betriebliche Erträge	1.865	1.260	-605
UMSATZERLÖSE UND ERTRÄGE INSGESAMT	188.380	226.511	38.131
II. AUFWENDUNGEN			
1. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	71.010	66.186	-4.824
a) Betriebskosten, Grundsteuern	43.983	38.089	-5.895
aa) Umlagefähige Betriebskosten	43.348	37.566	-5.782
ab) Nicht umlagefähige Betriebskosten	635	523	-112
b) Instandhaltungskosten	25.458	26.414	956
c) Andere Hausbewirtschaftungskosten	1.569	1.683	114
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.010	29.420	25.410
3. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	607	5.213	4.606
4. Personalaufwand	26.433	27.968	1.535
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	19.160	11.018	-8.142
AUFWENDUNGEN INSGESAMT	121.221	139.805	18.584
EBITDA	67.159	86.706	19.547
Abschreibungen	29.981	32.377	2.396
Finanzergebnis	14.061	14.282	221
III. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	23.117	40.047	16.930
1. Steuern	1.866	1.761	-105
IV. Betriebsergebnis	21.251	38.286	17.035
1. Ergebnisübertrag			
V. Bilanzgewinn	21.251	38.286	17.035

Kommentierung gegenüber dem Vorjahr:

Der Jahresüberschuss liegt um rd. 17,0 Mio. € über dem Vorjahr. 5,2 Mio. € kommen aus den Steigerungen von Roherträgen aus dem Verkauf von Umlaufvermögen und 2,7 Mio. € aus dem Verkauf von Anlagevermögen. Die Umsatzerlöse für Mieten lagen um rd. 3,5 Mio. € über dem Vorjahreswert. Neben allgemeinen Mieterhöhungen entfallen 1,5 Mio. € auf den Ankauf Lyoner Straße/Hahnstraße, 0,7 Mio. € auf Neubauprojekte. Die geringeren BK-Erlöse von rd. 8,1 Mio. € erklären sich dadurch, dass in 2018 erstmals unterjährig eine Zurechnung der durch die MET erbrachten BK-Erlöse in die sonstigen LuL erfolgt. Den BK-Erträgen stehen geringere Aufwendungen für BK von rd. 5,8 Mio. € entgegen. Der Anstieg der Erlöse aus anderen LuL um rd. 9,2 Mio. € beruht einerseits auf der Umgliederung von Leistungen der MET (rd. 8,4 Mio. €) und der erstmaligen unterjährigen Abgrenzung der Netznutzungsentgelte von der MET (rd. 0,9 Mio. €). Der ISH-Aufwand liegt um rd. 1,0 Mio. € über dem Vorjahreswert. Die Erträge aus akt. Eigenleistungen stiegen um rd. 0,6 Mio. € (rd. +1,7 Mio. € für Neubau UV, rd. -0,22 Mio. € für Neubau AV, rd. -0,87 Mio. € für Mod.). Die Abschreibungen stiegen aufgrund der Investitionen ins AV und des Ankaufs des Grundstücks in Ffm Lyoner Straße 27 um insgesamt rd. 2,4 Mio. €. Der Anstieg beim Aufwand für andere LuL von rd. 4,6 Mio. € entsteht durch die Umgliederung des Aufwandes der MET in dieser Position (siehe Erklärung oben). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen fallen um rd. 8,1 Mio. € geringer als im Vorjahr aus, was vor allem auf einem Sondereffekt von rd. 8,5 Mio. € (Auflösung von Zinsswaps im 1. Halbjahr 2017), höheren Raumkosten von rd. 0,44 Mio. € (vor allem wegen Anmietung Westhafentower) und geringeren Abschreibungen auf Mietforderungen um rd. 0,23 Mio. € beruht. Der Personalaufwand liegt um rd. 1,54 Mio. € über dem Vorjahr (mehr Personal und Lohndrift). Das Finanzergebnis verschlechtert sich um 0,2 Mio. €, vor allem infolge einer Gewinnthesaurierung beim HI-Spezialfonds (rd. 0,6 Mio. €) im letzten Jahr. Dagegen ist der Zinsaufwand um rd. 0,2 Mio. € gesunken.

Organisationsstruktur Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt



STAND: 04.2018

Abkürzungen

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

www.naheimst.de
www.wohnstadt.de
www.nh-projektstadt.de
www.met-hessen.de
www.bauland-offensive-hessen.de

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

Wohnstadt
Stadtentwicklungs- und Wohnungs-
baugesellschaft Hessen mbH
Wolfsschlucht 18
34117 Kassel
Tel.: 0561 1001-0 · Fax: 0561 1001-1200
E-Mail: mail@wohnstadt.de

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

MET Medien-Energie-Technik Versorgungs-
und Betreuungsgesellschaft mbH
Wolfsschlucht 18
34117 Kassel
Tel.: 0561 1001-1333 · Fax: 0561 1001-10112
E-Mail: info@met-hessen.de

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

© Titelbild: Karsten Socher



Gedruckt auf 100 %
Recyclingpapier



UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT