

Führung/Kommunikation

## Nassauische Heimstätte/Wohnstadt – Bestandsinvestitionen und Grundstücksakquise haben Priorität

„Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt hat 2013 mit 32,9 Millionen Euro ein Jahresergebnis erzielt, das im Zielkorridor liegt und die rege Investitionstätigkeit des Konzerns widerspiegelt“, teilte die Aufsichtsratsvorsitzende Umweltministerin Priska Hinz auf der Bilanzpressekonferenz mit. Das mit rund 61.000 Wohnungen an 140 Standorten größte hessische Wohnungsunternehmen liege damit zwar rund 9 Prozent unter dem Vorjahresergebnis, das bereite den Gesellschaftern jedoch kein Kopfzerbrechen. „Es ist nicht die Aufgabe der beiden Wohnungsgesellschaften, immer neue Rekordergebnisse zu erwirtschaften, sondern neuen Wohnraum zu schaffen und in den Werterhalt des eigenen Bestandes zu investieren“, so Hinz. Ungeachtet dessen freue sie, dass die Wohnstadt mit knapp über fünf Millionen Euro wieder deutliche Gewinne verzeichne und sich dies auch in der mittelfristigen Perspektive verstetige. Das eröffne neue Investitionsspielräume in Nordhessen.



Zeigten sich zufrieden mit dem Jahresergebnis der Unternehmensgruppe (v.l.n.r.): Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal, Aufsichtsratsvorsitzende Priska Hinz, Leitender Geschäftsführer Dr. Thomas Hain und Geschäftsführungskollege Prof. Dr. Joachim Pös. Foto Nassauische Heimstätte

### Vor dem Wohnungsneubau steht die Grundstücksakquise

Im Moment plane man in Nordhessen den Erwerb von bis zu 150 und den Neubau von bis zu 30 Wohnungen. In Südhessen, konkret an den Standorten Frankfurt am Main, Darmstadt und Wiesbaden habe man im Berichtsjahr 191 Wohnungen für den eigenen Bestand im Bau gehabt, weitere 585 Wohnungen seien zurzeit ebenfalls dort und in Kelsterbach in Planung.

Im Bauträgergeschäft lägen die Handlungsschwerpunkte aktuell in einer intensiven Grundstücksakquise sowie in der Planung zur Bauvorbereitung von rund 475 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten in Frankfurt am Main, Wiesbaden und Darmstadt. Noch in diesem Herbst wolle man unter anderem den Spatenstich für 160 geförderte Mietwohnungen auf dem Frankfurter Riedberg feiern. Bis einschließlich 2018 wolle die Unternehmensgruppe 222 Millionen Euro in den Wohnungsneubau vor allem in der Rhein-Main-Region investieren, so der Leitende Geschäftsführer Dr. Thomas Hain. Dabei sollen die Investitionen zu 50 Prozent dem Mietwohnungsbau, darunter in erheblichem Umfang auch dem geförderten Wohnungsbau, zugute kommen. „Das größte Investitionshemmnis ist jedoch nach wie vor das knappe Flächenangebot gerade an Standorten, an denen es ohnehin den stärksten Nachfragedruck gibt. Wir könnten mehr bauen und schneller in die Umsetzung kommen, wenn wir die notwendigen Flächenressourcen zur Verfügung hätten“, gibt Hain zu bedenken.

Man arbeite zwar mit Hochdruck an der Akquise von Grundstücken, auch mit ersten Erfolgen, entgegen der weitläufigen Vorstellung habe man aufgrund des öffentlichen Gesellschafterhintergrunds aber keinerlei Vorteile. „Wir sind ein Wettbewerber unter vielen, der Versorgungsauftrag verschafft uns hier keinen Bonus.“ Man anerkenne allerdings auch die großen Anstrengungen vor allem der Kommunalpolitik, hier mit der Ausweisung neuen Baulands Abhilfe zu schaffen und wolle dies auch unterstützen, wo immer es möglich sei.

Wir könnten mehr bauen und schneller in die Umsetzung kommen, wenn wir die notwendigen Flächenressourcen zur Verfügung hätten

## Investitionen in die Gebäude und das Wohnumfeld

Knapp über 96 Millionen Euro habe man 2013 in die Instandhaltung und die Modernisierung des schon jetzt bewirtschafteten Wohnungsbestandes landesweit investiert, in diesem Jahr seien etwa 102 Millionen Euro an Investitionen geplant, ergänzte Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal. In 2015 seien weitere fünf Millionen Euro zusätzlich für die Instandhaltung vorgesehen. Auf diesem Niveau wolle man die Bestandsinvestitionen auch in den nächsten Jahren halten. Ein Schwerpunkt sei dabei nach wie vor die energetische Ertüchtigung des Bestandes durch Dämmung und moderne Heiztechnik. „Wir gehen aber dazu über, nicht nur das einzelne Gebäude zu betrachten, sondern unsere Investitionen längerfristig und auf Quartiersebene zu planen, um dort mögliche Synergieeffekte zu nutzen“, erläutert Westphal. „So können wir uns vorstellen, in geeigneten Quartieren mit anderen Wohnungsunternehmen oder den örtlichen Stadtwerken gemeinsame Energie- oder auch Nahwärmekonzepte umzusetzen.“

Ziel bleibe es, das im Rahmen der Energiewende von Bund und Land postulierte Ziel von jährlich mindestens zwei Prozent energetischer Qualifizierung des Bestandes nicht nur zu erreichen, sondern möglichst zu übertreffen, bekräftigte Hinz.

In geeigneten Quartieren mit anderen Wohnungsunternehmen oder den örtlichen Stadtwerken gemeinsame Energie- oder auch Nahwärmekonzepte umzusetzen



Hallo Urbana,  
wie schafft man es, Wärme und Strom  
in den eigenen Gebäuden optimal zu nutzen?

Mit zukunftsfähigen KWK-Lösungen für Wohnungswirtschaft, Gewerbe und Industrie: URBANA bietet von anlagenoptimierender Technik bis zu Mieterstrom-Lösungen innovative Konzepte, die durch Einsatz erneuerbarer Energien, CO<sub>2</sub>-Reduktion und preisgünstigen Mieterstrom wirtschaftlich, umweltschonend und versorgungssicher sind.

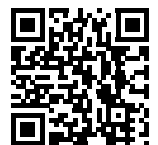
Jetzt den Kontakt aufnehmen: 040/237 75-100

[www.urbana.de](http://www.urbana.de)

### Mieterstrom.

Unabhängigkeit, die sich rechnet.

[urbana.de/mieterstrom.html](http://urbana.de/mieterstrom.html)



**URBANA.**

Zukunft einschalten

## „Wir begleiten unsere Mieter im Alltag“

Das Vermietungsgeschäft habe sich in 2013 weiter gut entwickelt. Die im Bundesvergleich niedrigen Leerstände beliefen sich bei der Nassauischen Heimstätte auf 0,8 Prozent und insgesamt im Konzern auf 1,4 Prozent, die durchschnittliche Fluktuationsrate der Mieter im Konzern betrage 7,2 Prozent, ein Prozentpunkt weniger als im Vorjahr. Das seien im Branchenvergleich sehr gute Kennzahlen.

Mit einer durchschnittlichen Sollmiete im Konzern von 5,21 Euro (4,22 Euro bei der Wohnstadt und 5,66 Euro bei der Nassauischen Heimstätte) werde man nach wie vor der gesellschaftsvertraglichen Verpflichtung, breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, gerecht. Man gehe sogar deutlich darüber hinaus. „Wir verwalten keine Mietverträge, sondern wir begleiten unsere Mieter in ihrem Alltag“, macht Westphal deutlich. Das beginne bei Kinder- und Jugendprojekten, gehe über eigene Mietschuldnerberater bis hin zu speziellen Angeboten für Senioren in Kooperation mit Sozialverbänden und der Deutschen Gesellschaft für Seniorenberatung.

Ein wichtiges Element sei beispielsweise das Wohn-Service-Team der Nassauischen Heimstätte, das noch in diesem Jahr 20.000 Haushalten in Südhessen haushaltsnahe Dienstleistungen, teilweise kostenlos, teilweise zu äußerst günstigen Konditionen anbiete. Das Wohn-Service-Team habe man Ende 2013 aus der Insolvenzmasse der Gemeinnützigen Offenbacher Ausbildungs- und Beschäftigungsgesellschaft (GOAB) gerettet und gemeinsam mit dem ehemaligen Führungsduo erfolgreich in ein neues Geschäftsmodell überführt. So konnten über 80 Arbeitsplätze gesichert und das erfolgreiche Angebot fortgeführt werden. Knapp über eine Millionen Euro stelle man jährlich alleine für Projekte des neugegründeten Kompetenzcenters Sozialmanagement zur Verfügung.

Die durchschnittliche Sollmiete im Konzern von 5,21 Euro

## Konversion, Stadtumbau und Klimaschutz sind

### Schwerpunkte in der Stadtentwicklung

Mit rund 160 Projekten in 115 Kommunen sei man darüber hinaus der mit Abstand größte Entwicklungsträger mit öffentlichem Hintergrund. Noch wertvoller als die positiven Deckungsbeiträge für das Jahresergebnis seien die langjährigen Kontakte zu den kommunalen Entscheidungsträgern und die regionale Verankerung der Unternehmensgruppe mit den drei Standorten in Frankfurt, Kassel und Weimar.

„Wir wissen ziemlich genau, welchen Herausforderungen unsere kommunalen Kunden gegenüber stehen. Den strukturellen Wandel durch die demografische Entwicklung, die Wanderungsbewegungen der Bevölkerung oder den Wegzug von Unternehmen bzw. Streitkräften bekommen wir als Immobilienunternehmen in der Fläche ja auch unmittelbar zu spüren“, verdeutlicht Prof. Dr. Joachim Pös, der für die Projekt- und Stadtentwicklung unter der Marke NH ProjektStadt zuständige Geschäftsführer. Sehr viel Erfahrung habe man im Umgang mit Brachflächen und biete fundierte Beratungsleistungen in der Konversion militärischer aber auch zunehmend gewerblich genutzter Flächen an. So begleite die Nassauische Heimstätte die Stadt Heidelberg in der Nachnutzung von bisher durch amerikanische Streitkräfte genutzter Flächen ebenso wie die Kleinstadt Babenhausen in unmittelbarer Nachbarschaft.

Mit derartigen Umnutzungen stünden, so Pös weiter, weitere wichtige Dienstleistungen des Unternehmens in direkter Verbindung: So unterstütze man Kommunen bei Stadtumbaumaßnahmen, z.B. im Rheingau und an der Bergstraße. Das Instrument des Wettbewerblichen Dialoges – einer Kernkompetenz der Unternehmensgruppe – habe der Stadt Kelsterbach zu einem solventen Investor für seine „Neue Mitte“ verholfen. Das von der NH ProjektStadt begleitete dialogische Verhandlungsverfahren für die geplante Öko-Siedlung in Friedrichsdorf zeige darüber hinaus, dass der wettbewerbliche Dialog auch ein gutes Instrument für die Umsetzung geplanter Wohnquartiere sein kann.

Ein weiterer Schwerpunkt mit zunehmender Bedeutung sei der kommunale Klimaschutz, für den Kommunen Beratungsleistungen der Spezialisten aus der NH ProjektStadt in Anspruch nähmen. Vier der fünf Pilotprojekte aus dem recht jungen Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“ der KfW und des Bundes würden von der Unternehmensgruppe betreut. Kommunale Klimaschutzkonzepte wie das ganz aktuelle für die Stadt Frankfurt am Main oder das interkommunale Konzept für die Städte Rüsselsheim, Raunheim und Kelsterbach würden ebenfalls vermehrt nachgefragt.

Sehr viel Erfahrung mit Brachflächen



## Nachhaltigkeitsstrategie und Unternehmensleitbild

Die Unternehmensgruppe arbeite zurzeit auch intensiv an ihrer strategischen Ausrichtung, um sich auch in Zukunft erfolgreich am Markt zu behaupten, berichtet die Aufsichtsratsvorsitzende Hinz. So hätten sich Anfang des Jahres die Mitarbeiter in einem sehr aufwändigen internen Diskussionsprozess ein neues Unternehmensleitbild formuliert. Dies werde in Kürze vorgestellt.

Darin werde die Führungsrolle unter den Wohnungsunternehmen in Hessen aber auch die besondere gesellschaftliche Verantwortung gegenüber den Mietern, den Marktpartnern und den Mitarbeitern festgehalten. Ein wichtiger Aspekt sei die nachhaltige Ausrichtung des Unternehmens in ökonomischer, ökologischer und sozialer Hinsicht. Man habe jüngst einen Prozess gestartet, um in 2015 einen ersten Nachhaltigkeitsbericht vorzulegen:

„Im Zuge dieses Prozesses wird die Unternehmensgruppe ihre Steuerungs- und Führungsinstrumente sowie ihre Unternehmensstrategie konsequent an nachhaltigen Kriterien ausrichten und die Einhaltung international anerkannter Standards sicherstellen“, so Hinz. Man werde die nachhaltige Ausrichtung aber nicht nur abstrakt formulieren, sondern auch in konkreten Projekten zeigen. Das Effizienzhaus Plus in Frankfurt am Main, für das man vor kurzem das Richtfest gefeiert habe, sei ein Beispiel.

Ein anderes Projekt könne die teilweise Umstellung des unternehmenseigenen Fuhrparks auf Elektro-mobile sein. Der interne Ideenfindungsprozess sei hier noch im vollen Gange.

Erster Nachhaltigkeitsbericht kommt 2015

Jens Duffner



**Immobilienpraxis**  
Rechtsinformationen und Praxiswissen rund um das Thema Immobilien

Startseite News Aktualisierung Produktübersicht Jetzt kaufen

Willkommen

**Immobilienpraxis Online - die Rechtsdatenbank für die Immobilienbranche**

Diese Datenbank bietet Ihnen umfassende, immobilienrechtlich relevante Rechtsgrundlagen, Fachinformationen und praktischen Arbeitshilfen sowie geldwerte Tipps rund um das Thema Immobilien auf umgerechnet über 57.000 Seiten.

Verbessern Sie die Qualität Ihrer Kundenberatung durch umfassende Fachinformationen sowie zeitsparende Arbeitshilfen und Muster! Jeder, der sich regelmäßig mit Immobilien befasst, finden hier eine Rechts-Datenbank für die tägliche Arbeit. Mit Hilfe unserer praktischen Suche und der Verknüpfung sämtlicher Inhalte sind Sie jederzeit nur einen Mausklick von den gesuchten Informationen entfernt.

Immobilienpraxis online kostet **pro Monat nur 19,90 inkl. 19% MwSt.**

Jetzt 4 Wochen kostenlos testen!

Haben Sie Fragen? Rufen Sie mich an: 0221/ 94373-7870 oder schreiben Sie mir eine E-Mail:  
[skolbe@wolterskluwer.de](mailto:skolbe@wolterskluwer.de)

Ihr  
Stefan Kolbe  
Produktmanager