

Menschen machen Orte



Sozial nachhaltig wohnen
Soziale Nachhaltigkeit
komplettiert die Grundpfeiler
Ökologie und Ökonomie

**Was braucht der Mensch
zum Wohnen?**
Antworten der Wohnpsychologie
und der Architektursoziologie

Digitalisierung im Quartier
Austausch, Integration,
Selbstbestimmung und
Beteiligung stärken

Mission Statement: Sozial nachhaltig wohnen – die Erfolgsformel ist bekannt 3

Nachhaltige Zielkonflikte: Investieren geht klar vor Unterstützen 8

Interview:
Was braucht der Mensch zum Wohnen?

6



Menschen machen Orte

In unserem diesjährigen Magazin zum Nachhaltigkeitsbericht 2020 blicken wir auf ein herausforderndes Jahr zurück. Als Unternehmensgruppe haben wir eindrücklich gesehen, dass die Menschen in unseren Quartieren diese zu den lebenswerten Orten machen, die sie sind. Wir danken allen Mieter:innen, Mitarbeiter:innen und Partner:innen für den Zusammenhalt, geteilte Zuversicht und das große Engagement.

Mit der neuen Ausgabe des Magazins ziehen wir Bilanz und wagen dank der Zeichnungen von Laura (9), Moritz (6), Leonie (9), Miriam (7), Robert (8), Helena (7), Junia (7), Tanja (6) und Emil (7) auch den Blick auf das Leben von morgen. Als Unternehmensgruppe ist uns besonders wichtig, gemeinsam unser aller Zukunft zu zeichnen. Denn Gemeinschaft macht uns stark und die Menschen darin machen Orte.



Pandemie:
Die Welt fährt runter – das Wohnen hoch

10



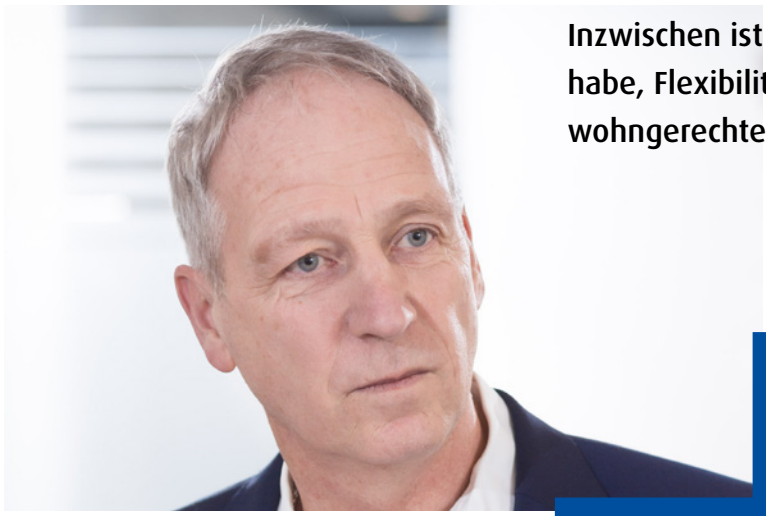
Gelebte Nachbarschaft: Interview mit nebenan.de 14

100 Jahre Machbarschaft: Miteinander, Möglichkeiten & Mission 15

Digitales Wohnen:
Bits und Bytes für mehr Teilhabe und Nachbarschaft

Sozial nachhaltig wohnen – die Erfolgsformel ist bekannt

_ Dr. Thomas Hain



→ Über einhundert Jahre lang wurde die Idealformel für sozial nachhaltiges Wohnen entwickelt. Inzwischen ist sie gefunden: Durchmischung, Teilhabe, Flexibilität und Nähe sind das Fundament wohngerechter Wohnquartiere.



Jedem Deutschen soll der Staat eine „gesunde Wohnung“ und allen Familien „eine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohn- und Wirtschaftsheimstätte“ sichern. Artikel 155 der Weimarer Reichsverfassung war der Urknall öffentlich geförderten, sozial nachhaltigen Wohnens in Deutschland. Ein Boom im Siedlungswohnbau folgte. Befeuert von modernstem Planungswissen und dem nutzerorientierten Gestaltungsgeist des Bauhauses entstanden Quartiere für Tausende Menschen, deren soziales Wohlergehen in den Mittelpunkt trat.

Rund ein Jahrhundert später herrscht noch immer starker Zuzug in die Ballungsräume und der öffentliche Wohnungsbau hat kontinuierlich dazugelernt. Bewohnergerechte Urbanität lässt sich mit anonymen, desintegrierten Trabantenquartieren am Rande autogerechter Städte nicht schaffen. Auch wegen solcher Einsichten wissen wir nun besser als je zuvor, was soziale Nachhaltigkeit in Wohnungsbau und Quartiersleben benötigt: Partizipation, Durchmischung und Flexibilität in der Nutzung.

Soziale Nachhaltigkeit komplettiert die Grundpfeiler Ökologie und Ökonomie

Ökonomie und Ökologie dominierten lange den nachhaltigen Wohnungsbau. Es ging um umweltgerechte, finanzierbare Unterkünfte zu bezahlbaren Mieten für möglichst viele Menschen. Darum geht es immer noch. Aber die soziale Dimension, die Notwendigkeit von aktiven Gemeinschaften im Quartier, funktionierender Nachbarschaft, kultureller Integration, wird von Baubehörden, Architekt:innen, Bauräger:innen und Wohnungsunternehmen mittlerweile vielfach als ebenbürtiges Ziel erkannt. Laut Umfrage des wohnungswirtschaftlichen Verbands GdW sieht zum Beispiel grob die Hälfte der Wohnungsunternehmen beim „Ausbau von Begegnungs-orten“, der „Förderung nachbarschaftlichen Miteinanders“ und der „Verbesserung gesellschaftlicher Teilhabe“ Potenzial für ein besseres Zusammenleben.

„Wir wissen heute besser als je zuvor, was soziale Nachhaltigkeit benötigt: Partizipation, Durchmischung und Flexibilität in der Nutzung.“

DR. THOMAS HAIN

Geschäftsführung Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

Wohnsiedlungen sind Mikrogemeinschaften, die sich selbst mitgestalten und dadurch für soziale Stabilität sorgen können. Teilhabe ist deshalb eine wichtige Bedingung für ein aufblühendes Quartiersleben. Die Nutzungswünsche künftiger Bewohner:innen bei Bauvorhaben rechtzeitig abzufragen, lohnt sich. An vielen Stellen werden Bewohnerinitiativen deshalb schon früh aktiv eingebunden, wenn es etwa um die Gestaltung von Spielplätzen, Wegeführungen oder Grünflächen geht.



_ Dr. Constantin Westphal

Teilhabe und Durchmischung gehen bei sozialer Nachhaltigkeit Hand in Hand

Die Menschen sollen „ihrem“ Quartier emotional möglichst lange verbunden bleiben. Wer den Freiraum genießt, beim Betrieb eines Café-Treffs oder eines Bauernladens am Eck mitzumachen, der bleibt sesshaft. Wer mitbestimmen darf, wie die Gemeinschafts-Kita im Erdgeschoss eingerichtet wird, oder ob eine Fahrradflotte für die Nahmobilität angeschafft wird, der engagiert sich für seinen ‚Kiez‘, statt irgendwann die Koffer zu packen. Vertretungen der Mieter:innen und Wohnungsverwaltungen müssen hier den richtigen Freiraum finden.

Teilhabe heißt auch, sich mit Nachbar:innen abzustimmen. Das ist nötig, weil auch ein breiter demografischer Mix ein Anker sozial nachhaltiger, lebendiger Wohnsiedlungen sein kann. Altmieter:innen und Zugezogene, Ältere und Jüngere, Familien- und Singlehaushalte, einkommensschwache und einkommensstarke, körperlich eingeschränkte und nicht eingeschränkte Bewohner:innen unterschiedlicher kultureller Herkunft „müssen“ miteinander klarkommen. Das erzeugt Reibung, Ideen, Innovation, lokale Lösungen für lokale Aufgaben. Deshalb sollten auch Sozialmieter:innen mit Nicht-Sozialmieter:innen und mit Eigentümer:innen von Wohnungen Wand an Wand leben. Vielerorts werden bereits hochwertige Apartments mit sozial gebundenen Wohnungen sehr erfolgreich gemischt. Gesteigerte Verantwortung für das Quartiersleben kann dadurch aufblühen und Bündnisse in der Bewältigung des Wohnalltags.

„Quartiere sind Mikrogemeinschaften, die sich soziale Stabilität geben können. Teilhabe ist eine wichtige Bedingung für ein funktionierendes Quartiersleben.“

DR. CONSTANTIN WESTPHAL

Geschäftsführung Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

Mit baulicher Flexibilität zum Ziel optimaler Wohnungsbelegung

Ein breiter Mix der Bewohner:innen braucht auch Flexibilität. Denn selbst heterogene, sozial stabile Quartiere wandeln sich – sie altern zum Beispiel. Es sollte deshalb in einer Siedlung mit mehreren hundert Wohneinheiten möglich sein, Wohnungen barrierefrei für die Altenpflege umzubauen. Mieter:innen sollten sich auf Wunsch verkleinern können, wenn sie sich scheiden lassen oder die Kinder ausziehen – und vergrößern, wenn sie Familie gründen. Büroräume für Heimarbeit oder Ateliers sollten zumietbar sein, damit so viel Arbeitsleben wie möglich im Quartier bleiben kann – denn auch das stiftet Identität, Stabilität und ökologische Nachhaltigkeit. Langfristige Planung und Sanierungen sind gute Gelegenheiten, um Wohnungsbestände mit flexibleren Einheiten auszustatten.

Das ist auch für die öffentliche Wohnungsbewirtschaftung wichtig. Denn hier ist das Ziel die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums zum attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis insbesondere für einkommensschwache Haushalte. Neben Teilhabe, Heterogenität und Flexibilität ist daher die richtige Belegung von Wohnungen nach Anzahl und Ansprüchen der Bewohner:innen zentral, um ein Optimum an sozialer Nachhaltigkeit herauszuholen.

Die mittlerweile gefundenen Konzepte zur sozialen Nachhaltigkeit funktionieren. Sonst würden in der Mieterbefragung Wohntrends 2035 Äußerungen wie „Ich fühle mich in meinem Viertel wohl“ nicht die höchste Zustimmung bekommen. Soziale Nachhaltigkeit kann also auch im 21. Jahrhundert in teuren Ballungsräumen gelingen – wie in den 20er Jahren des letzten Jahrhunderts.



MONIKA FONTAINE-KRETSCHMER

Geschäftsführung Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

„Hochwertige Apartments werden mit Sozialwohnungen bereits erfolgreich gemischt. Verantwortung und Bündnisse im Wohnalltag blühen dadurch auf.“



– Monika Fontaine-Kretschmer

Was braucht der Mensch

→ Allen Menschen ein würdiges Leben zu ermöglichen, ist Kern sozialer Nachhaltigkeit. Was es praktisch bedeutet, Wohnungen an den Bedürfnissen ihrer Bewohner:innen auszurichten, darüber haben wir mit Dr. Marie-Therese Sagl, Architektursoziologin und Sozialarbeiterin, und Dr. Harald Deinsberger-Deinsweger, Experte für Wohnpsychologie, gesprochen.



DR. HARALD DEINSBERGER-DEINSWEGER
Experte für Wohnpsychologie

- _ Lehrbeauftragter für Wohnbau-Psychologie und Architekturpsychologie
- _ Buchautor „Die Psycho-Logik von Wohnbaustrukturen“ und „Habitat für Menschen“
- _ Vorstand Institut für Wohn- und Architekturpsychologie IWAP



DR. MARIE-THERESE SAGL
Architektursoziologin und Sozialarbeiterin

- _ Leiterin Studiengang „Inklusive Kinder-, Jugend- und Gemeinwesenarbeit“, Fachhochschule Joanneum
- _ Supervisorin, Coach und Organisationsentwicklerin
- _ Promotion zum Thema „Soziale Nachhaltigkeit und architektonische Gestaltung“

Sie beide beschäftigen sich in ihrer Forschung und Arbeit mit der Frage, wie unsere Wohnungen uns und unser Zusammenleben beeinflussen: Was braucht es, damit Wohnungen einen positiven Einfluss auf uns haben?

Deinsberger-Deinsweger: Der Mensch braucht, wie jedes Lebewesen, einen Lebensraum, in dem er sich positiv entwickeln und entfalten kann. Unser Lebensraum sind gebaute Wohnungen und Wohnsiedlungen. Und da kommt es darauf an, wie diese gestaltet sind, ob wir uns positiv oder negativ entwickeln. Die Wohnpsychologie hat dafür verschiedene Kriterien entwickelt. Da geht es dann zum Beispiel um Fragen wie: Wie können Räume gestaltet sein, dass sich der Mensch darin gut erholen kann? Oder wie können Räume dazu beitragen, dass Beziehungen in Familien und Partnerschaften gelingen?

Sagl: Insbesondere um den Aspekt des Zusammenlebens geht es auch in der Architektursoziologie. Wie Wohnungen und Siedlungen geplant und gebaut werden, hat einen großen Einfluss darauf, wie gut eine Gemeinschaft, also zum Beispiel eine Nachbarschaft, aber auch eine Stadtgesellschaft, funktioniert. Und der Mensch braucht Gemeinschaft. Natürlich kann er sich die auch über Freund:innen, die in anderen Teilen der Stadt wohnen, jederzeit in seine Wohnung holen. Aber eine Nachbarschaft, die ein Gemeinschaftsgefühl fördert, macht es natürlich leichter, diesen Gemeinschaftssinn zu spüren. Und auch die Wohnzufriedenheit steigt mit einem stärkeren Gefühl der Einbindung in die eigene Nachbarschaft.

Bleiben wir doch gleich beim Thema Gemeinschaft: Können Sie, Frau Sagl, ein Beispiel nennen, wie durch bestimmte bauliche Maßnahmen Gemeinschaft gestärkt werden kann?

Sagl: Um Gemeinschaft zu fördern, sollten Siedlungen und Wohnanlagen so gebaut sein, dass zufällige Begegnungen durch eine geschickte Wegeführung wahrscheinlicher werden. Denn je häufiger wir einem anderen Menschen begegnen – und sei es auch nur kurz auf dem Gang –, desto vertrauter wird er uns. Geht uns die Milch aus, trauen wir uns dann vielleicht eher bei diesem Nachbarn kurz nachzufragen, als wenn wir ihn noch nie gesehen haben. Aus diesen Begegnungen können dann weitere Gespräche und ein engerer Kontakt entstehen. Sitzgruppen im Innen- und Außenbereich, die zum Verweilen und einem gemeinsamen Plausch einladen, können eine Gemeinschaft ebenfalls stärken. Darüber hinaus gibt es Projekte, die große Gemeinschaftsküchen und eigene Gästewohnungen haben, die genutzt werden können, wenn Besuch kommt. Das ist dann aus sozialer Sicht natürlich die oft nicht erreichbare Idealvariante, aber schon einzelne Gemeinschaftsräume können in Bezug auf soziale Nachhaltigkeit im Wohnbau vieles ermöglichen.

Nun ist der Mensch zwar ein soziales Wesen, aber gleichzeitig will man auch nicht immer den Kontakt zu den Nachbar:innen. Herr Deinsberger-Deinsweger, wie wichtig sind Rückzugsräume, damit wir uns in unseren Wohnungen wohlfühlen?

zum Wohnen?



Deinsberger-Deinsweger: Wir brauchen Rückzugsräume, um uns zu entspannen. Das gilt für Wohnanlagen wie auch Wohnungen. Balkone sind hierfür ein gutes Beispiel. Überall dort, wo Bambusmatten oder ein anderer Sichtschutz den Blick auf den Balkon verwehren, sorgen die Bewohner:innen für Privatheit. Mit geschickter Planung könnten die Bambusmatten überflüssig gemacht werden. Aber auch in Wohnungen selbst braucht jeder von uns seine persönliche Nische, die er für sich gestalten kann. Fehlt diese, weil zum Beispiel die Eltern in einer Wohnung keinen eigenen Raum haben, weichen wir aus – auf den Hobbykeller, das Büro oder machen Gemeinschaftsräume wie das Wohnzimmer zur persönlichen Nische. Da sind Konflikte dann vorprogrammiert. Denn wir reagieren sehr empfindlich, wenn andere unsere persönliche Nische nutzen oder gar umgestalten.

Stichwort Gestaltung – welche Rolle spielen ästhetische Aspekte wie das Design einer Wohnung?

Deinsberger-Deinsweger: Farben, Licht und Materialien können sehr wohl beeinflussen, wie wohl wir uns in einem Raum fühlen. Aus wohnpsychologischer Sicht ist dabei aber weniger wichtig, welche Farbe oder welches Material benutzt wird. Entscheidend ist, wie hoch das Stimulationsniveau ist – also wie abwechslungsreich unsere Umgebung gestaltet ist. Damit wir uns erholen können, braucht unser Gehirn die richtige Qualität an Stimuli. Hat es das nicht, können uns Räume langfristig sogar krank machen. Karge Räume, deren Fenster nur den Blick auf eine Betonwand freige-

ben, können auf lange Sicht die Wahrscheinlichkeit, an Burn-out oder einer Depression zu erkranken, erhöhen.

Sagl: Auch das äußere Design einer Siedlung spielt eine Rolle. Um uns einem Ort zugehörig zu fühlen, müssen wir uns mit diesem identifizieren können. Wenn jedes Gebäude gleich aussieht, verlieren sich die Menschen in der Gleichförmigkeit. Sie ziehen schneller aus, keiner fühlt sich für die Gebäude verantwortlich und Dinge gehen kaputt.

Deinsberger-Deinsweger: Wenn ich da noch kurz ergänzen darf. Aus wohnpsychologischer Sicht wissen wir, dass eine emotionale Bindung an einen Ort dann entsteht, wenn Mieter:innen sich in ihren Siedlungen sicher fühlen und sie selbst gestalten und so nutzen können, wie es ihnen gefällt. Gleichzeitig schadet eine abwechslungsreiche und schöne Gestaltung aber natürlich auch nicht, solange die Mieter:innen sie ihren Bedürfnissen folgend anpassen dürfen.

Sagl: Ja, dieser Aspekt der Aneignung ist sehr wichtig. Menschen möchten sich ihre Wohnumgebung zu eigen machen und eben entsprechend ihren Bedürfnissen (mit) gestalten. Das erhöht die Identifikation mit der eigenen Wohnumgebung und die Bewohner:innen fühlen sich stärker zugehörig, was wiederum ebenfalls zu einer höheren Wohnzufriedenheit führt.

Wir haben nun viel darüber gesprochen, welche Maßnahmen dazu beitragen, dass wir uns in unseren Wohnungen wohlfühlen. Warum werden die Er-

kenntnisse aus Ihren Fachbereichen noch so wenig umgesetzt? Ist es eine Kostenfrage?

Deinsberger-Deinsweger: Aus meiner Sicht sind die Kosten nicht unbedingt das Problem. Eher fehlen Know-how und Verständnis für die Wichtigkeit und die Vorteile einer wohnpsychologischen Bewertung und Analyse. Verbesserungen für Bewohner:innen lassen sich häufig schon durch eine bessere Planung erreichen und müssen die Kosten nicht nach oben treiben. Langfristig kann sich die Berücksichtigung von wohnpsychologischen Aspekten durch eine geringere Mieterfluktuation, weniger Leerstand, weniger Konflikte und eine geringere Wahrscheinlichkeit für Vandalismus und Einbruch dann sogar monetär auszahlen.

Sagl: Aus meiner Erfahrung würde ich sagen, dass Bauträger schon grundsätzlich entscheiden müssen, ob ihnen der maximale Gewinn wichtig ist oder sie Wert auf soziale Aspekte legen wollen. Wohnanlagen mit Gemeinschaftsflächen bringen pro Quadratmeter weniger Gewinn als solche, wo jeder Quadratmeter möglichst effizient ausgenutzt und verkauft werden kann. Am Ende ist hier aber aus meiner Sicht auch der Gesetzgeber gefragt. Er kann festlegen, dass es Fördergelder für den Bau von Wohnungen nur gibt, wenn soziale Aspekte berücksichtigt werden. Am Ende ist es dann oft tatsächlich aber so, dass in vielerlei Hinsicht ein sozial nachhaltiger Wohnbau nicht zwingend teurer sein muss als ein konventioneller Wohnbau.

Investieren geht klar vor Unterstützen

→ Sozialwohnungen zu bauen, bringt der Gesellschaft mittelfristig mehr, als Sozialmieten zu subventionieren. Das zeigt eine ausgefeilte wissenschaftliche Berechnung, die sogar noch mehr Spielraum für sozialen Wohnungsbau einräumen würde. Wir haben mit ihrem Urheber gesprochen.



Sozialrendite – kann man das ausrechnen?

Der Lkw-Fahrer, die Köchin, der Verkäufer, die Friseurin – sie alle haben eines gemeinsam: Sie haben Schwierigkeiten, eine Wohnung zu finden, die sie sich leisten können. Noch schwieriger wird es für Alleinerziehende, Arbeitslose und Menschen mit Migrationshintergrund. Vor allem in Wirtschaftszentren und Metropolregionen ist bezahlbarer Wohnraum Mangelware. Entsprechend laut ist der Ruf nach mehr Sozialwohnungen.

Wer Wohnungen für weniger als acht Euro Kaltmiete anbieten will, muss scharf rechnen. Wie groß darf die Küche sein? Welche Materialien, welche Dämmung, welche Heizung? Muss das Bad gekacheln sein? Teppichboden oder PVC? Und wie viel Grünflächen und Kinderspielplatz braucht eine Hausgemeinschaft? Damit sich das rechnet, fördert der Staat den sozialen Wohnungsbau. Viele Wohnbauunternehmen bieten auch freifinanzierte Wohnungen an. Die Mischkalkulation macht's. Aber rechnet sich die Förderung auch für Staat und Gesellschaft?

Wir haben mit Marcus Hentschel von der Hochschule Coburg gesprochen. Er ist Studienleiter für ein weltweit einzigartiges, interdisziplinäres Forschungsprojekt. Inspiriert von der Joseph-Stiftung Bamberg sucht er nach der Formel für den Wert des sozialen Wohnungsbaus.



Wenn ökologische auf soziale Nachhaltigkeit trifft

_ In Wachstumsregionen fehlen bezahlbare Wohnungen. Klein- und Mittelstädte in schrumpfenden, strukturschwächeren Gebieten benötigen dagegen eine Revitalisierung ihrer Innenstädte. Für beides fehlen häufig die Mittel.

_ Gestiegene Anforderungen an energetische Sanierung, höhere Baupreise, Energie- und Baukosten belasten die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Wohnungsunternehmen.

_ Die Klimakrise hat langfristige soziale und wirtschaftliche Folgen. Ressourcenschonender, energiesparender und recyclingfähiger Wohnungsbau trägt auch zur Zukunftssicherung nachfolgender Generationen bei.

_ Der Anteil älterer Menschen in der Gesellschaft wächst. Viele möchten möglichst lange in der eigenen Wohnung leben. Dazu braucht es individuelle und bezahlbare Pflege- und Betreuungsdienstleistungen im häuslichen Umfeld.

_ Wo unterschiedliche Altersgruppen, Lebensstile, Religionen und Nationalitäten aufeinandertreffen, nehmen Konflikte zu. Aktive Sozialarbeit, Schuldenberatung, Nachbarschaftsveranstaltungen, Kultur- und Bildungsangebote beugen sozialen Konflikten vor.

Wissenschaftliche Erkenntnisse zu Stadt- & Sozialrendite von Marcus Hentschel

Für die Berechnung der Stadt- oder Sozialrendite gibt es eine einfache Kalkulation: „Was wäre, wenn es keine Sozialwohnungen gäbe?“ Der Bestand an Sozialwohnungen ist in den letzten fünf Jahren um knapp 20 Prozent zurückgegangen. Die Nachfrage ist im selben Zeitraum mindestens konstant geblieben. Der Effekt: Die Preise steigen. Genau dieser Zusammenhang lässt sich in der Praxis anhand von echten Daten ablesen.

Wegen fehlender Sozialwohnungen müssen die Jobcenter für die Berechtigten marktübliche Mieten bezahlen. In Bayern sind dies jeden Monat zusätzlich 3,50 Euro pro qm (Subjektförderung). Der einmalige Investitionszuschuss beträgt dagegen 300 EUR pro qm (Objektförderung). Das bedeutet, dass der Freistaat nach sieben Jahren die höheren Mietzahlungen einsparen kann – unterm Strich 350 Mio. Euro jährlich. Ein Beispiel: Bei einer 2.000 qm Wohnanlage (ca. 25 Wohnungen) würde der Staat bei einer finanzmathematischen Hochrechnung auf 20 Jahre, mit einem Zinssatz von zwei Prozent, jedes Jahr etwa 50.000 Euro sparen.

Die unmittelbaren wirtschaftlichen Folgen zeigen sich auch bei Gering- und Mittelverdienern, die einen Wohnberechtigungsschein besitzen: Sie haben schlicht mehr Kaufkraft. Davon profitieren die Geschäfte in der Region. Die Kommunen erzielen höhere Steuereinnahmen. Und ein nachhaltiges Geschäftsmodell reduziert die Risiken von Wohnungsunternehmen und Quartieren und sichert langfristig deren Existenz.



MARCUS HENTSCHEL
Studienleiter Hochschule Coburg

- _ Seit 2013 Dozent an der Fakultät Wirtschaftswissenschaften
- _ Davor Fach- und Leitungsfunktionen in einem Energiekonzern, zuletzt im Bereich erneuerbare Energien
- _ Forschungsgebiete: Projektmanagement, Kompetenzbilanzierung und -entwicklung
- _ Lehre: Finanzierung, Investitionsrechnung, Finanzmathematik, Wirtschafts- und Unternehmensethik
- _ Veröffentlichung: „Kompensation von entgangenen Einspeisevergütungen“ (2012)

Positive Effekte von gezielter Quartiersentwicklung und Quartiersmanagement sind eine sozial ausgeglichene Nachbarschaft, sozialer Frieden und eine bessere Integration. Ein Wert von Nachhaltigkeit ist auch, dass unsere nachfolgende Generation gute Lebensbedingungen hat. Wir waren vor Ort und haben live erlebt, wie die Menschen leben. Kinder finden in gutem sozialem Wohnungsbau auch gute Bedingungen, zum Beispiel fürs Lernen oder auch, um Freunde einzuladen.

Bei dem Renditekalkül von Investoren fällt der „Social Return on Investment“, anders als bei den Vertreter:innen der sozialen Wohnungswirtschaft, naturgemäß hinten runter. Die ganzen positiven Folgewirkungen des sozial geförderten Wohnungsbaus werden nicht erfasst und gemessen.

Der soziale Wohnungsbau wird immer noch stigmatisiert. Selbst in attraktiven Wohnlagen ist es immer noch so, dass sich Mieter und Mieterinnen zweitklassig fühlen. Da gibt es noch viel Aufklärungsarbeit zu leisten.

„Positive Effekte von gezielter Quartiersentwicklung und Quartiersmanagement sind eine sozial ausgeglichene Nachbarschaft, sozialer Frieden und eine bessere Integration.“

MARCUS HENTSCHEL
Studienleiter Hochschule Coburg

Die Welt fährt runter – das Wohnen hoch

Büro, Fitnessstudio, Kantine und Klassenzimmer – seit Beginn der Corona-Pandemie sind Wohnungen zum Dreh- und Angelpunkt des Alltags geworden. Damit den Bewohner:innen nicht die Decke auf den Kopf fällt und Wohnen nicht zur existenziellen Sorge wird, hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt mit kreativen und flexiblen Maßnahmen auf die außergewöhnliche Situation reagiert.



Keine finanziellen Sorgen für Mieter:innen

Um Gewerbetreibende finanziell zu entlasten, verzichtete die Nassauische Heimstätte | Wohnstadt im April 2020 auf 46 Gewerbemieten, was Einnahmen in Höhe von rund 58.000 Euro entspricht. Darüber hinaus wurden von April bis Juli 181 Mietstundungen vereinbart. Mieter:innen, die in finanzielle Schwierigkeiten gerieten, konnten auf die bereits seit dem Jahr 2012 eingerichtete Mietschuldnerberatung zugehen. Wo es ging, versuchte die Unternehmensgruppe Mietzahlungsprobleme, die sich auf die Pandemie zurückführen ließen, pragmatisch und lösungsorientiert anzugehen – etwa auch durch Ratenzahlungen und die Aussetzung von Mahnverfahren.



Gestalterische Handarbeit gegen die Langeweile

550 Oster-Bastel-Pakete mit jeweils einem Holzhasen, Schlüsselanhänger, Buntstiften und einem Malbuch verteilte die Nassauische Heimstätte | Wohnstadt an viele dankbare Familien.

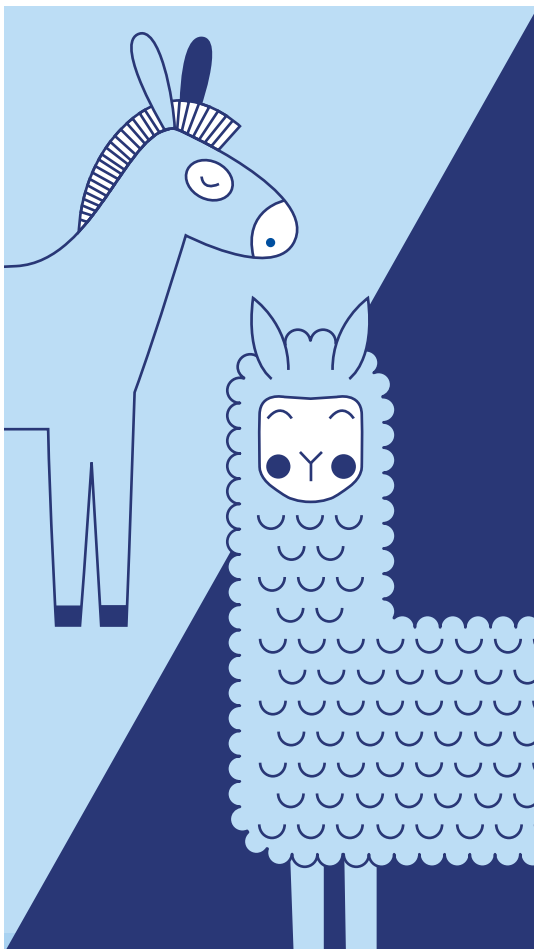
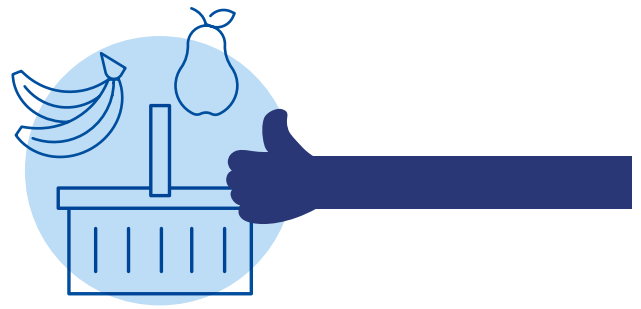
FLEXIBEL und mit viel Kreativität durch die Krise

„Zwei Dinge haben wir im vergangenen Jahr gelernt: flexibel sein und mit unseren Kooperationspartnern noch enger zusammenzuarbeiten. Wir haben geschaut, was unter den jeweils geltenden Bestimmungen möglich ist, und es dann einfach gemacht“, fasst Angela Reisert-Bersch, Leiterin des Kompetenzcenter Sozialmanagement und Marketing der NHW, die Erfahrungen aus dem ersten Corona-Jahr zusammen. An geeigneten Standorten unterstützte die Unternehmensgruppe Freizeitangebote finanziell und setzte eigene Angebote für die Mieter:innen um.



MILCH, BROT, BUTTER UND OBST FREI HAUS

Wer besorgt Lebensmittel, wenn ich selbst krank bin oder Angst habe, mich im Supermarkt anzustecken? Ab März konnten ältere und kranke Mieter:innen das Wohn-Service-Team kostenlos mit dem Gang zum Supermarkt beauftragen. Von Beginn des Lockdowns bis Ende 2020 kamen so rund 400 Stunden zusammen, die das Wohnungsbaunternehmen finanzierte.



Pop-up-ZOO für Groß und Klein

Im Sommer lockte die Familien in der Frankfurter Nordweststadt ein besonderes Programm kurz an die frische Luft. Nähe war nirgends erlaubt, aber hier durften manche Kinder zum ersten Mal in ihrem Leben ein echtes Tier anfassen: Alpakas und Esel freuten sich über Karotten und Streicheleinheiten.

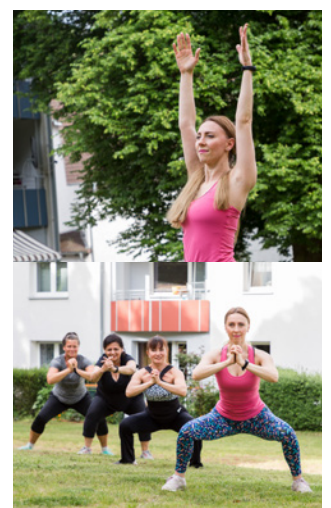
Alle zwei Wochen spielte Franz mit Schlagern auf



In der Wohnsiedlung Wiesbaden-Klarenthal wurde es mit Beginn des Lockdowns ruhig. Zuvor wurde im lokalen Seniorentreff bei Kaffee und Tee geredet und im Tanzcafé schwangen die Hüften. Nun gingen die Senior:innen der Siedlung kaum noch vor die Tür. Also sorgte ab April 2020 Musiker Franz mit seinem Akkordeon für Abwechslung: Alle zwei Wochen spielte er alte Schlager aus verschiedenen Ländern wie z.B. „Ganz Paris träumt von der Liebe“ oder auch „Kalinka“ zum Mitsingen, Schunkeln und Zuhören. Organisiert und finanziert wurde die Aktion vom Volkswbildungswerk Klarenthal mit Unterstützung der NHW.

Gemeinsam an der Luft etwas für den Körper tun

In Kassel-Oberzwehren wurden die Balkone einmal wöchentlich zum Fitnessstudio. Jeden Mittwoch machten die Bewohner:innen, unter Anleitung der ehrenamtlichen Übungsleiter:innen des Kooperationspartners Frauentreff Brückenhof und Familientreff Oberzwehren, auf den Freiflächen und Balkonen der Siedlung gemeinsam Sport.



Die Zukunft der Nachbarschaft

→ Wie hilft die Digitalisierung, Wohnquartiere sozial nachhaltig zu machen? Beispiele der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt zeigen, wie sie Austausch, Integration, Selbstbestimmung und Beteiligung stärkt. Über digitale Nachbarschaftsnetzwerke sprachen wir zudem mit Ina Remmers, Mitgründerin von nebenan.de.

Rund um die Uhr erreichbar, Antworten auf viele Fragen und sehr lernfähig. Der neue NHW-Kollege „Leo“ ist ein Chatbot. Egal ob Betriebskosten, Hausordnung oder verlorener Schlüssel – bei vielen Anliegen hilft er mit kurzen Textdialogen auf dem Smartphone oder am PC weiter. Er versteht sogar unvollständige oder ungenaue Fragen. Und wenn er mal nicht weiterweiß, leitet er Anliegen an „echte“ Kolleg:innen weiter. Seit März 2020 ist der digitale Assistent für die Servicecenter der NHW unter www.wohnen-in-der-mitte.de im Einsatz.

Leo – der digitale Assistent für Mieter:innen

Fragen Sie Leo!



Hallo, ich bin Leo, Ihr digitaler Assistent. Sie können mich rund um die Uhr erreichen. Sind Sie Mieter oder Mietinteressent und haben Fragen zu ihrer Wohnung oder zur Wohnungssuche? Dann helfe ich Ihnen gerne weiter.

Bei welchen der folgenden Themen kann ich Ihnen weiterhelfen? Klicken Sie auf einen Button oder formulieren Sie Ihr Anliegen in einem kurzen Satz.

Ansprechpartner finden

Mieterservices

Häufige Fragen

Versicherungsangebote

Fragen zum Coronavirus

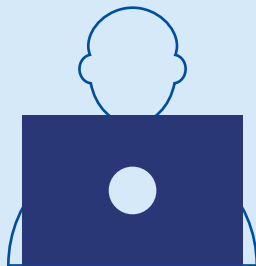
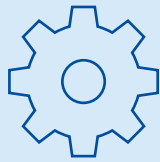
Wohnungssuche



Unsere erste virtuelle Mieter:innen-Versammlung



Neubau und Modernisierung von Wohnraum können nicht warten, bis die Pandemie vorbei ist. Um Bewohner:innen über die geplante Aufstockung ihrer Wohnhäuser in der Fritz-Kissel-Siedlung in Frankfurt zu informieren, hat die NHW erstmals eine virtuelle Mieter:innenversammlung durchgeführt. Mieter:innen konnten während der Veranstaltung, aber auch schon im Vorfeld Fragen stellen. Regionalcenter, Bauleitung und Architekten haben in zwei Live-Streams über das geplante Vorhaben aufgeklärt.



Große Bauprojekte begleitet die NHW künftig auch mit digitalen Bürgerplattformen. In einem Pilotprojekt konnte der Planungsprozess für die Friedberger Ray Barracks trotz Lockdown fortgesetzt werden. Informationen, Daten und Fotos zu Bauvorhaben, Entwürfen, Ablauf und ein Beteiligungstool standen online zur Verfügung. Bürger:innen haben 116 Ideen, 109 Kommentare und 186 Stimmen auf www.friedberg-mitmachen.de eingebracht. Sie fließen jetzt in den Planungsprozess ein.

Digitale Bürger:innenbeteiligung bei der Planung

Das Digitale wird mehr und mehr auch Teil der sozialen Wirklichkeit



„

„Alles, was unseren Mieter:innen hilft, ist sozial nachhaltig. Mit unseren digitalen Angeboten möchten wir ihr Leben in unseren Quartieren einfacher machen. An vielen Stellen unterstützen sie Teilhabe und Austausch in Nachbarschaft und Umfeld.“

DR. THOMAS HAIN
leitender Geschäftsführer der NHW

„Mit der Corona-Krise überrollte uns eine Welle der Solidarität in Nachbarschaften“

Die Corona-Krise hat gezeigt: Gesellschaftlicher Zusammenhalt ist wichtig. Über die Chancen und Erfahrungen von digitalen Nachbarschaftsnetzwerken sprachen wir mit Ina Remmers, Mitgründerin von nebenan.de. Deutschlands größte Nachbarschaftsplattform hat 1,7 Millionen Nutzer:innen. Hier wird geteilt, getauscht, verschenkt, verliehen, Hilfe angeboten und sich verabredet.



INA REMMERS
Mitgründerin von nebenan.de

Wie ist die Idee zu nebenan.de entstanden?

Remmers: Vor fast zehn Jahren ist meinem Mitgründer Christian Vollmann aufgefallen, dass er schon jahrelang in seiner Nachbarschaft lebt und niemanden aus seiner Nachbarschaft kennt. Das wollte er ändern! Er hat ein Online-Netzwerk für sich und seine Nachbar:innen ins Leben gerufen und damit die Basis für nebenan.de geschaffen.

Warum nutzen Menschen virtuelle Nachbarschaften wie nebenan.de?

Remmers: Weil es einfacher und die Hemmschwelle geringer ist. Bevor ich bei jemand Unbekanntem an der Haustür klingele, um nach der Bohrmaschine zu fragen, kann ich bei nebenan.de einen Beitrag schreiben. Viele Menschen nehmen lieber

erst einmal online Kontakt auf. Darüber hinaus glaube ich, dass viele Menschen erkannt haben, dass wir wieder mehr Gemeinschaft wagen und darauf vertrauen müssen, dass etwas Gutes herauskommt, wenn man in Kontakt tritt. Ein gutes Verhältnis zu Nachbar:innen wirkt sich in vielerlei Hinsicht positiv auf die Lebensqualität aus – nicht nur in der Krise.

Wie hat sich nebenan.de in der Corona-Zeit bewährt?

Remmers: Mit Beginn der Corona-Krise rollte eine Welle der Solidarität unter den Nachbar:innen über die Plattform. Die Anzahl der Hilfsangebote war im März zehnmal so hoch wie üblich! Wir haben dann, noch im ersten Lockdown, den Aufruf gestartet, für die Nachbarschaft Masken zu nähen. Viele haben das sehr positiv

aufgegriffen. Es wurden kreative Begegnungsformate auf Distanz entwickelt: vom Balkonkonzert bis zum Hinterhof-Karaoke.

Wie fördern virtuelle Nachbarschaften soziale Nachhaltigkeit?

Remmers: Seit 2019 messen wir unsere soziale Wirkung und veröffentlichen die Ergebnisse in unserem Sozialen Wirkungsbericht. Unser erster Messungszyklus zeigt, dass nebenan.de dazu beiträgt, Verbindungen zwischen Nachbarn durch gemeinschaftsbildende Aktivitäten zu vertiefen, Vertrauen und Zugehörigkeit zu stärken sowie Isolation und Einsamkeit zu verringern. Unsere Arbeit mit lokalen Gewerben, gemeinnützigen Organisationen und Kommunen stärkt darüber hinaus das Nachbarschafts-Ökosystem.

100 JAHRE MACHBARSCHAFT:

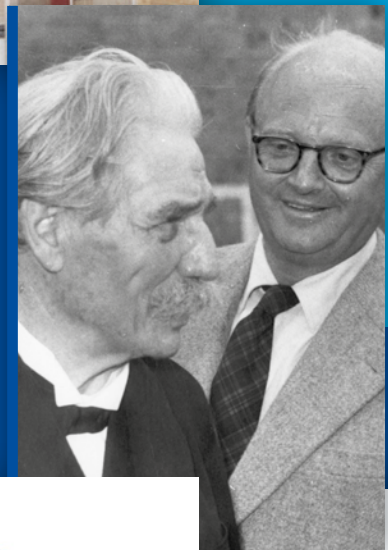
Miteinander, Möglichkeiten & Mission

2020 war ein besonderes Jahr – in jeder Hinsicht. Unser aller Zusammenhalt, unsere Solidarität und unser Durchhaltevermögen wurden auf die Probe gestellt. Und das galt natürlich auch bei der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt: unseren Mieter:innen gegenüber genauso wie in der Zusammenarbeit mit Partner:innen, der Politik und im Alltag mit allen Mitarbeitenden. Wir haben für alles Lösungen gefunden (eine Auswahl finden Sie im Magazin auf S. 12–13 und im Bericht u.a. auf S. 17). Ein guter Moment, um kurz innezuhalten und uns herzlich zu bedanken: für viel freigesetzte Kreativität, für schnelle Lösungen, für mutige Entscheidungen und für sehr viel Geduld, für ein bewegendes Miteinander und für so viel Machbarschaft!

Unter diesem Motto „100 Jahre Machbarschaft“ feiern wir als Hessens größtes Wohnungsunternehmen unser Jubiläum. Dafür haben wir verschiedene Veranstaltungen und Angebote geplant – natürlich bleiben wir damit flexibel, um alles weiterhin sicher zu gestalten.

Verantwortung ist ein wichtiger Teil der NHW: Seit 100 Jahren stellen wir Wohnraum für die Menschen in ganz Hessen zur Verfügung. Soziale Verantwortung ist uns dabei genauso wichtig wie ökologische und ökonomische. Denn wir sind Teil der Region, Teil der Nachbarschaft, Teil des großen Ganzen, zu dem wir unseren Beitrag nur allzu gerne leisten. Das machen wir seit einem Jahrhundert und damit werden wir nicht aufhören. Letztes Jahr haben wir unter anderem ein neues Spendenkonzept entwickelt (s. S. 12 im Bericht), das Projekt Future-Housing Nigeria unterstützt (s. S. 12 im Bericht) und unsere freiwillige Klimakompensation für das Jahr 2021 vorbereitet (s. S. 71 im Bericht). Noch mehr Rückblick sowie transparente Daten und Fakten finden Sie in unserem jährlichen Nachhaltigkeitsbericht.

Für die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt gibt es immer etwas zu tun und wir freuen uns auch im kommenden Jahr auf neue Ideen, Lösungen für bestehende Herausforderungen und zielführende Kooperationen.



Impressum

Herausgeber:

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt
Schaumainkai 47
60596 Frankfurt am Main
Tel.: 069 678674-0
post@naheimst.de
www.naheimst.de

Projektleitung:

Jens Duffner
Leiter Fachbereich Kommunikation
jens.duffner@naheimst.de

Gregor Steiger
Projektleiter Kompetenzzentrum Nachhaltigkeitsmanagement
gregor.steiger@naheimst.de

Konzept:

akzente kommunikation und beratung GmbH, München
www.akzente.de

Redaktion:

Script Consulting, München
www.script-consulting.de

Gestaltung:

loveto GmbH – Agentur für Markenentwicklung und Design, Berlin
www.loveto.de

Druck:

Druckerei Lokay e.K., Reinheim
www.lokay.de

Bildnachweis:

Seite 2: shutterstooock.com, Ragnarock; shutterstock.com, alexmak7
Seite 3: Olaf Hermann
Seite 4: Olaf Hermann
Seite 5: Olaf Hermann
Seite 6: Harry Schiffer; Olga Vinakur
Seite 7: shutterstooock.com, Ragnarock; shutterstock.com, alexmak7
Seite 9: Marcus Hentschel
Seite 10: Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt;
Olaf Hermann; Thomas Rohnke;
Frauke Bönsch und Adobe Stock, very_ulissa
Seite 11: Karsten Socher; Annika List
Seite 12: Marc Strohfeldt
Seite 13: Olaf Hermann
Seite 14: Maximilian Goedecke
Seite 15: Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

Die Kinderzeichnungen wurden erstellt von Laura (9), Moritz (6), Leonie (9),
Miriam (7), Robert (8), Helena (7), Junia (7), Tanja (6) und Emil (7).

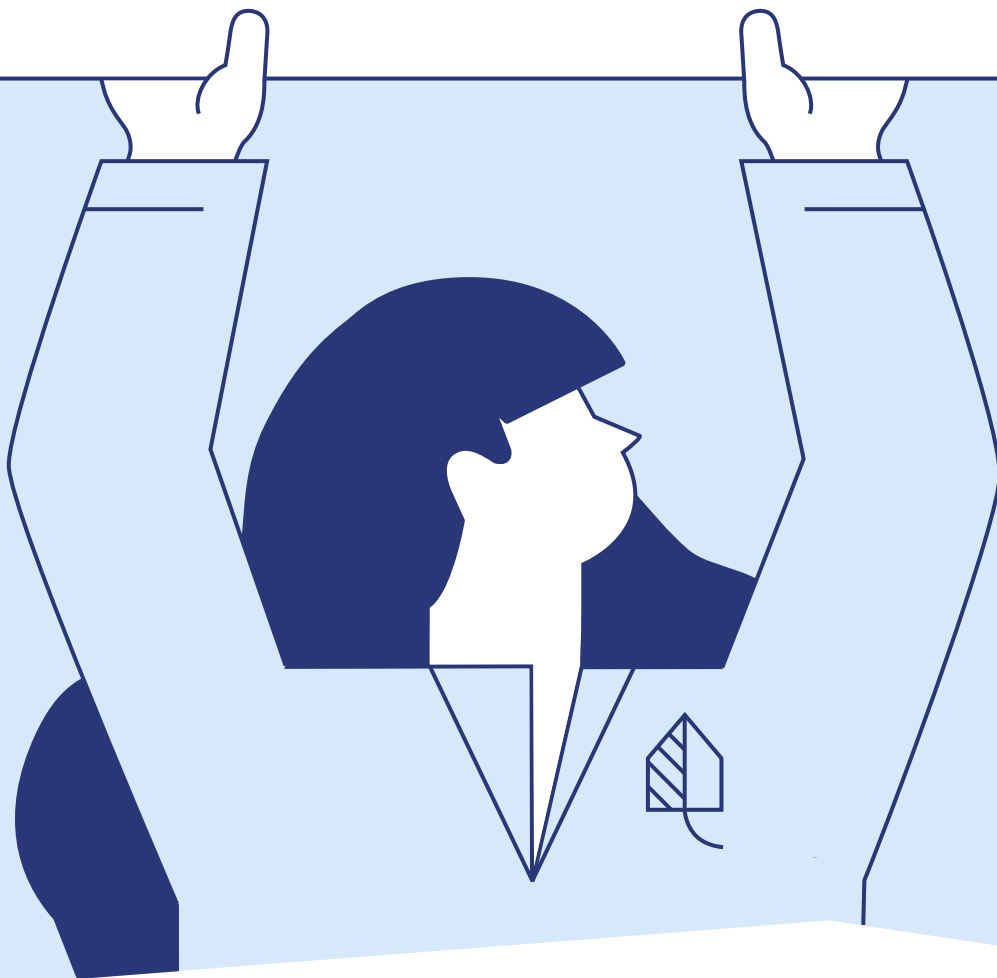


Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt steht für Transparenz – besonders in der Nachhaltigkeitsberichterstattung. Wir wollen unsere Fortschritte und Standpunkte sichtbar machen, dafür müssen diese gesehen und gelesen werden. Dafür wollen wir sorgen und das eben nicht nur online, sondern auch haptisch in der Lebensrealität aller. Nur so schaffen wir es, noch mehr Menschen auf unserem Weg zu mehr Nachhaltigkeit in der wichtigen Branche Wohnungswirtschaft zu erreichen. Deshalb veröffentlichen wir auch dieses Jahr wieder eine gedruckte Version des Berichts.

Die Auswahl der Druckerei und damit auch die Wahl des Druckverfahrens und des Papiers haben wir sorgfältig durchgeführt: Diese Publikation wurde mit der EMAS- und RAL-UZ-195-zertifizierten („Blauer Engel“) Umweltdruckerei Lokay umgesetzt und das Papier Recystar Polar mit 100% Recyclingfasern verwendet. Das Papier ist zudem mit folgenden Umweltzertifikaten ausgezeichnet: FSC, EU Ecolabel, Nordic Ecolabel und Blauer Engel.

Zahlen, Daten & Fakten

Nachhaltigkeitsbericht 2020



Berichtsprofil

GRI 102-52	Mit dem vorliegenden Bericht legt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte Wohnstadt zum siebten Mal transparent Kennzahlen, Ziele, strategische Entwicklungen und Aktivitäten im Bereich Nachhaltigkeit dar. Seit 2014 besteht ein jährlicher Berichtszyklus. Der Nachhaltigkeitsbericht 2020 entspricht, wie in vergangenen Jahren, den GRI Standards. Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI Standards: Option Kern erstellt. Zur Durchführung des GRI Materiality Disclosures Service lag der Global Reporting Initiative (GRI) der „Nachhaltigkeitsbericht 2020“ vor. Die korrekte Positionierung der „Materiality Disclosures“ (102-40 – 102-49) im Bericht wurde von dem GRI Services Team bestätigt. Das Berichtsjahr entspricht dabei dem Kalenderjahr. Darüber hinaus sind die Leitlinien des GdW zur Nachhaltigkeitsberichterstattung für die Wohnungswirtschaft mit den entsprechenden Kennziffern berücksichtigt worden.	NHW im Berichtsjahr getätigten Zukäufen von rund 1.200 Bestandswohnungen um einen wesentlichen Bestandszuwachs handelte, wurden die historischen CO ₂ -Emissionen auch für die Vorjahre in die Bilanzgrenzen der NHW eingebunden. Durch die Verschiebung der Bilanzgrenzen sind die im vorliegenden Bericht dargestellten Energie- und Emissionsdaten nicht direkt mit jenen im Bericht 2019 vergleichbar.
GRI 102-54		
GRI 102-50	Eine Übersicht der behandelten GRI Angaben/GdW Indikatoren findet sich auf den Seiten 100-105 . Relevante Veränderungen der Lieferkette gegenüber dem Vorjahr mit signifikanten ökonomischen, ökologischen oder sozialen Auswirkungen fanden nicht statt.	Daneben berücksichtigt die Darstellung der CO ₂ -Intensität ab dem vorliegenden Bericht auch den Bilanzrahmen für Wohngebäude, gemäß GdW Arbeitshilfe 85 zum CO ₂ -Monitoring und Festlegungen im Rahmen der Initiative Wohnen.2050. Die CO ₂ -Intensität basiert demnach auf den Scope 1- und 2-Emissionen, die sich im Einflussbereich der Unternehmensgruppe befinden. Die Emissionen des Scope 3 dagegen sind der Energiewirtschaft zuzuordnen, da sie die Herstellung und Verteilung der Energie in der Vorkette beinhalten. Um hier zusätzlich die bisherige Betrachtungsweise fortzuschreiben, berichtet die NHW sowohl die CO ₂ -Intensität ohne Scope-3-Emissionen (K2, S. 39 und 42) als auch die Fortschreibung der CO ₂ -Intensität inkl. Scope-3-Emissionen (S. 44).
GRI 102-45	Die im Bericht aufgeführten Kennzahlen haben Gültigkeit für die gesamte Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte Wohnstadt, inklusive ihrer Töchter MET, ProjektStadt und Bauland-Offensive Hessen. Abweichungen sind entsprechend gekennzeichnet. Aufgrund von Abgrenzungs- oder Berechnungskorrekturen kann es vorkommen, dass Werte für das Jahr 2019 rückwirkend angepasst wurden. Wesentliche Bestandsveränderungen erforderten darüber hinaus eine Anpassung des Basisjahres und der Bilanzgrenzen für die Treibhausgasbilanzierung. Da es sich bei den von der	
GRI 102-48		
		Berichtszeitraum und redaktionelle Hinweise
		Die Angaben beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2020. Redaktionsschluss für diesen Bericht war der 30.04.2021. Wesentliche Entwicklungen bis zum 15.05.2021 wurden berücksichtigt. Die Veröffentlichung des Nachhaltigkeitsberichts 2019 erfolgte im Juni 2020. Im Sinne der Gleichberechtigung aller Geschlechter wurde im vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht eine geschlechtergerechte Sprache verwendet.
		GRI 102-50
		GRI 102-51

NACHHALTIGKEIT IM KONZERN

Acht Handlungsfelder
inklusive drei Schwerpunktthemen

Handlungsfeld 1

Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement/ Energetische und soziale Quartiersentwicklung

Als Wohnungsbaunternehmen ist der größte Hebel für mehr Klimaschutz die Reduktion des Energieverbrauchs der Wohnungen. Das zentrale Werkzeug hierfür sind energetische Modernisierungen.

30,4

kg CO₂/m²a CO₂-Intensität
des Gebäudebestands¹

Handlungsfeld 2

Nachhaltigkeit im Bau und Betrieb

Neben der energetischen Modernisierung der Bestandsgebäude ist der energieeffiziente Neubau für die Unternehmensgruppe ein zentraler Hebel, um die gesetzten Klimaziele zu erreichen. Unsere neu gebauten Wohnungen erfüllen ambitionierte Energiestandards.

55

% aller 2020 modernisierten
Wohnungen unterschreiten den gesetz-
lich geforderten Primärenergiebedarf
für Neubauten

Verantwortungsvolle Beschaffung

Die Unternehmensgruppe bezieht jährlich Waren und Dienstleistungen in Höhe von rund 300 Millionen Euro. Mit dem Verhaltenskodex für Dienstleister und Lieferanten adressieren wir unsere Erwartungen an die Nachhaltigkeitsstandards unserer Geschäftspartner.

60.000

t CO₂ durch Klimaschutz- und
Entwicklungsprojekte kompensiert

Nachhaltige Mobilität

Als Vermieter und Arbeitgeber sieht sich die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt in besonderer Verantwortung für die Alltagsmobilität an Wohn- und Arbeitsort. Wir machen uns für eine nachhaltige Mobilität stark und möchten das beachtliche Einsparpotenzial von Treibhausgasen nutzen.

14

E-Sharing-Lastenräder an sieben Standorten
2020 in Betrieb genommen

Handlungsfeld 8

Investitionsmanagement/-strategie

Ein verantwortungsvolles Investitionsmanagement nimmt für die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt einen zentralen Stellenwert ein. Schließlich bilden Investitionen in unsere Immobilien die Voraussetzung für Werterhalt und Wertsteigerung des Portfolios.

AA-Rating²

bei ESG-Analyse von Anlagefonds der
NHW – damit schneiden die Fonds über-
durchschnittlich gut ab

Handlungsfeld 7



über 1,8 Mio.

Wohneinheiten sollen gemeinsam mit 83 Partnerunternehmen im
Rahmen unserer Initiative Wohnen bis 2050 klimaneutral sein

Handlungsfeld 6

274

Einzelseminare für
Mitarbeiter:innen durchgeführt

Handlungsfeld 5

Nachhaltige Stadtentwicklung

Städte und Quartiere entwickelt die Unternehmensgruppe ganzheitlich. Im Fokus stehen das Management und die Steuerung von Stadtentwicklungsprozessen inklusive Treuhänderschaft und Fördermittelmanagement, die Flächen- und Baulandmobilisierung sowie kommunale Energie- und Klimaschutzprogramme.

547

Hektar Fläche im Rahmen der Bauland-Offensive
begutachtet, dies entspricht einem Wohnflächen-
potenzial für rund 18.900 Wohnungen

Handlungsfeld 4

Handlungsfeld 3

Schwerpunktthemen

¹ Umfasst Scope 1- und 2-Emissionen und referenziert damit auf den Bilanzrahmen für Wohngebäude, gemäß GdW Arbeitshilfe 85 zum CO₂-Monitoring und Festlegungen im Rahmen der Initiative Wohnen.2050, da er von der Wohnungswirtschaft beeinflussbar ist. Die Emissionen des Scope 3 umfassen die Herstellung und Verteilung der Energie in der Vorkette und sind deshalb der Energiewirtschaft zuzurechnen. Eine Vergleichbarkeit mit den Angaben im Nachhaltigkeitsbericht 2019 ist nicht gegeben.

² ESG-MSCI-Rating

Inhaltsverzeichnis

- K1 Berichtsprofil
- K2 Nachhaltigkeit im Konzern
- S. 3 Vorwort des Aufsichtsratsvorsitzenden
- S. 4 Vorwort der Geschäftsführung
- S. 6 Die Unternehmensgruppe im Profil

- S. 18 **Strategie**
 - Nachhaltiges Handeln steuern
 - Nachhaltigkeitsstrategie verankern
 - Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung
 - Sozialbeitrag: Nicht nur bezahlbares Wohnen
 - Klimastrategie
 - Zielprogramm Nachhaltigkeit 2018+

- S. 38 **Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement/Energetische und soziale Quartiersentwicklung**
 - Energetisch modernisieren
 - Klimaschutz durch Modernisierungen
 - Klimaschutz im eigenen Haus
 - Mieter einbeziehen
 - Sicheres Wohnen

- S. 54 **Nachhaltigkeit im Bau und Betrieb**
 - Nachhaltiges Bauen
 - Kreislaufwirtschaft und Entsorgung

- S. 64 **Verantwortungsvolle Beschaffung**
 - Nachhaltige Beschaffung
 - Verhaltenskodex für Dienstleister und Lieferanten
 - Kompensation von CO₂-Emissionen
 - Weltweite Kompensationsprojekte

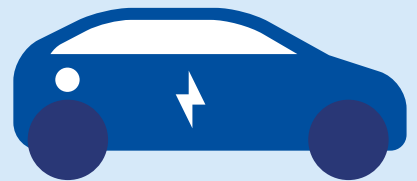
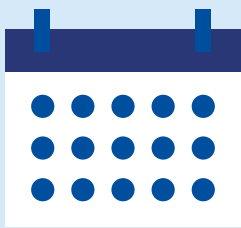
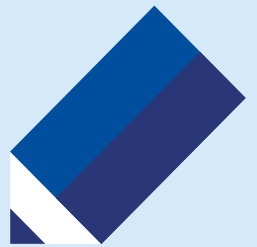
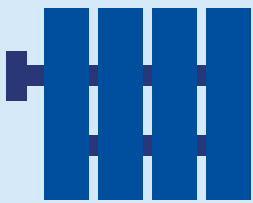
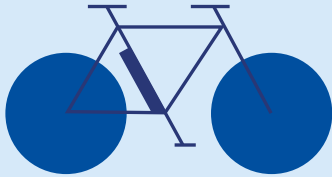
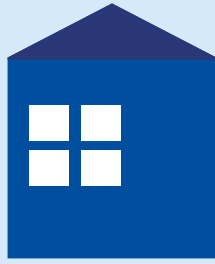
- S. 72 **Nachhaltige Stadtentwicklung**
 - Städte entwickeln
 - Bauland erschließen

- S. 78 **Mitarbeiter:innen und Arbeitswelten**
 - Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
 - Arbeitswelt im Umbruch
 - Qualifikation und Mitarbeiterentwicklung
 - Vielfalt und Chancengleichheit
 - Arbeits- und Gesundheitsschutz

- S. 90 **Investitionsmanagement/-strategie**
 - Nachhaltig investieren

- S. 88 **Nachhaltige Mobilität**
 - Klimaschonende Mitarbeitermobilität
 - Klimaschonende Mietermobilität

- S. 98 Glossar
- S. 100 GRI Inhaltsindex
- S. 104 GdW Index
- S. 106 Impressum



Liebe Leserinnen und Leser,



Tarek Al-Wazir
Hessischer Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen,
Aufsichtsratsvorsitzender der Nassauischen Heimstätte

in diesen Zeiten gewinnt die Frage nach bezahlbarem Wohnen an Dringlichkeit. Schließlich legen mehrere Untersuchungen nahe, dass die Corona-Pandemie die sozialen Ungleichheiten in unserer Gesellschaft verschärfen wird. Umso wichtiger ist eine soziale Wohnungspolitik. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt hat 2020 gezeigt, dass sie diesem sozialen Auftrag ebenso gerecht wird wie dem Klimaschutz.

Ziel unserer Wohnungspolitik ist es, dass alle Menschen in Hessen eine angemessene Wohnung zu einem bezahlbaren Preis finden können. Dabei agiert die landeseigene Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt vorbildlich: Ihre Durchschnittsmieten gehören zu den niedrigsten in Hessen. Für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen – das ist jeder zweite Mieterhaushalt der NHW – sind Mieterhöhungen auf höchstens ein Prozent pro Jahr begrenzt. Im vergangenen Jahr wurden rund 6.500 Mieterhöhungen am Anfang der Corona-Pandemie ganz ausgesetzt und in das Folgejahr verschoben.

Damit hat die NHW dazu beigetragen, dass ihre Mieter:innen mit den wirtschaftlichen Belastungen der Pandemie offensichtlich verhältnismäßig gut zurechtgekommen sind.

Die im ersten Lockdown im Frühjahr 2020 angezeigten Stundungen oder Ratenzahlungen betreffen dabei gerade einmal 0,2 Prozent der gesamten Mieteinnahmen. Die NHW hatte im letzten Jahr sogar weniger Mietausfälle als in den Vorjahren.

Die NHW hat sich 2020 nicht nur ihrer sozialen Verantwortung gestellt, sondern auch ihrer ökologischen. Sie hat sich das ehrgeizige Ziel gesetzt, ihren Bestand bis zum Jahr 2050 klimaneutral zu machen. Das Land Hessen unterstützt die Unternehmensgruppe dabei mit zusätzlichen Eigenkapitalmitteln in Höhe von 200 Millionen Euro.

Wie die NHW auf dem Weg zum klimaneutralen und sozialverträglichen Wohnen vorankommt, lässt sich in ihrem siebten Nachhaltigkeitsbericht nachlesen. Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre.

Tarek Al-Wazir

Hessischer Minister für Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Wohnen

Liebe Leserinnen und Leser,

das Jahr 2020 war auch für die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt beispiellos. Pragmatisches Handeln war und ist gefragt, um die Auswirkungen der Corona-Pandemie zu bewältigen. Schließlich müssen trotz Einschränkungen unsere rund 59.000 Mieterhaushalte betreut und Modernisierungs- und Neubauvorhaben weiter vorangetrieben werden. Denn neben unserer sozialen Verantwortung verfolgen wir auch weiterhin intensiv unser ambitioniertes Ziel, unseren Gebäudebestand bis 2050 klimaneutral zu transformieren.

Wirksamer Klimaschutz erfordert Teamarbeit: Um den Hebel der Wohnungswirtschaft auf den Klimaschutz kraftvoll zu nutzen, hat die NHW im Januar 2020 mit der Initiative Wohnen.2050 einen Zusammenschluss engagierter Wohnungsbauunternehmen ins Leben gerufen – der mittlerweile 93 Partner zählt und den GdW sowie die Regionalverbände der Wohnungswirtschaft bei ihrer politischen Arbeit tatkräftig unterstützt. Gemeinsam repräsentieren wir rund 1,8 Millionen Wohneinheiten in Deutschland, die wir bis 2050 klimaneutral stellen möchten. Mit dem Immobilienmanager-Award 2021 in der Kategorie Nachhaltigkeit wurde die IW.2050 auch von extern gewürdigt – das bestärkt uns, auf dem richtigen Weg zu sein. Stolz sind wir auch auf den CSR-Preis 2020 der Bundesregierung, bei dem sich die NHW gegen eine starke Konkurrenz durchgesetzt hat.

Energetische Modernisierungen bleiben auch in Pandemie-Zeiten unser wirksamster Hebel für mehr Klimaschutz im Bestand. Dank der Eigenkapitalerhöhung des Landes Hessen in Höhe von 200 Millionen Euro können wir über einen Zeitraum von fünf Jahren rund 3.800 Wohnungen zusätzlich energetisch modernisieren. Unser Augenmerk liegt dabei in diesen Zeiten ganz besonders auf unseren Partnern – Dienstleister, regionale Bauunternehmen und Handwerk:innen –, die pandemiebedingt teils mit erheblichen Hürden zu kämpfen haben. Sowohl für Neubauprojekte als auch für Modernisierungen haben wir kurzfristig Maßnahmen ergriffen, die ein Fortsetzen der Bauarbeiten größtenteils zuließen. So wurden bei Bauarbeiten in der Wohnung Mieter:innen zeitweise umquartiert und die beauftragten Gewerke arbeiteten nach einem exakten Zeitplan, um ein Aufeinandertreffen von mehreren Personen zu vermeiden.

Auch unseren Mieter:innen standen wir in dieser schwierigen Zeit ganz besonders zur Seite. So haben wir im vergangenen Jahr auf Kündigungen und Räumungen, die in Zusammenhang mit der Corona-Krise standen, verzichtet. Für Mieter:innen, die pandemiebedingt Einkommensausfälle erlitten und ihre Miete nicht fristgerecht zahlen konnten, wurden individuelle Lösungen erarbeitet. Daneben wurden in Zusammenarbeit mit unseren Servicecentern individuelle und unbürokratische Dienstleistungen angeboten, die schnell und unkompliziert halfen. Beispielsweise übernahm das Wohnserviceteam (WST) bedarfsweise für ältere Mieter:innen, die das Haus nicht verlassen konnten, kostenfrei die Einkaufshilfe für die täglichen Besorgungen.



Dr. Constantin Westphal, Monika Fontaine-Kretschmer, Dr. Thomas Hain
Geschäftsführung der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

Das Jahr 2020 hat auch von unseren rund 800 Mitarbeiter:innen ein hohes Maß an Agilität und Einsatzbereitschaft gefordert. Nahezu sämtliche geschäftlichen Aktivitäten wurden aus dem Homeoffice heraus gesteuert. Neue Lösungen für verschiedenste Szenarien – die normalerweise vom persönlichen Kontakt und Austausch leben – erleichterten kollaboratives Arbeiten und virtuelles Kommunizieren. Beispielsweise hat der Personalbereich seine Bewerber-

interviews überwiegend online abgehalten, sodass wir trotz Kontaktbeschränkungen rund 70 neue Kolleg:innen begrüßen durften. Erstmals in unserer Geschichte haben wir auch Mieterversammlungen virtuell durchgeführt. Ohne den digitalen Fortschritt und den außergewöhnlichen Einsatz unserer Mitarbeiter:innen wären viele Projekte in der Pandemie zum Stillstand gekommen. Hierfür möchten wir uns ganz herzlich bei allen Mitarbeiter:innen bedanken.

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

Die Unternehmensgruppe im Profil

Unser Geschäftsmodell

- GRI 102-2
GRI 102-6 Die Nassauische Heimstätte ist im Unternehmensverbund mit der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel, in allen Geschäftsfeldern der Immobilienwirtschaft tätig. Zu den Geschäftsfeldern der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt gehören Vermietung und Verkauf von Wohnungen, der Erwerb von Baugrundstücken, Projektentwicklung und Neubau sowie Stadtentwicklung unter Einbeziehung möglicher Förderprogramme.
- GdW MB2 Mit rund 59.000 Wohnungen in 128 Städten und Gemeinden gehört die Unternehmensgruppe zu den führenden deutschen Wohnungsunternehmen.
- GRI 102-15 Das Geschäftsmodell der Unternehmensgruppe, mit den operativen Bereichen Wohnungsbewirtschaftung, Projektentwicklung, Stadtentwicklung und den Aufgaben der Töchter MET und Bauland-Offensive Hessen, befindet sich im Schnittpunkt der großen Themen der Nachhaltigkeit. Klimawandel, Technik, Energieeffizienz, Demografie, Migration, Umweltbelastung, Rohstoffe, Urbanisierung, öffentliche Finanzen und Verschuldung bis hin zu Gesundheitsfragen sind alle akut und direkt oder indirekt für die Unternehmensgruppe relevant.
- GRI 103 [201] Der Unternehmenserfolg wird durch die Berücksichtigung ökologischer, sozialer und Aspekte guter Unternehmensführung parallel zu den ökonomischen Faktoren ganzheitlich bemessen. In einer solchen Betrachtung verbinden sich wirtschaftliche Kennzahlen und verantwortungsbewusstes Handeln und bieten damit die Möglichkeit, den erzielten operativen Erfolg im Kontext von nachhaltigem Handeln sichtbar zu machen.

Der Unternehmensbereich Akquisition, Projektentwicklung & Vertrieb ist für die Akquisition von Grundstücken, Projekten und Investoren, für die Erstellung von Machbarkeitsstudien und Nutzungskonzepten sowie für die Entwicklung von Grundstücken bis zur Baureife zuständig. Darüber hinaus ist er für die Veräußerung von Bestandsimmobilien und den Vertrieb von Neubauprojekten im Baurärgeschäft zuständig. Der Unternehmensbereich Neubau ist für die Übernahme der Bauherrenfunktion bei der Umsetzung sämtlicher Neubaumaßnahmen von Bestandswohnungen als auch für den Bau von Wohnungen und Häusern für Dritte sowie für die Projektleitung von Neubauten durch externe Planer zuständig. Darüber hinaus wird auch die Objektplanung und Bauleitung von Neubauprojekten durch interne Architekten übernommen.

Gemäß unserem Gesellschaftsauftrag, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen, strebt die Unternehmensgruppe beim Mietwohnungsbau einen Anteil von durchschnittlich 30% öffentlich geförderter Wohnungen an. Der Konzern ist darüber hinaus als Stadtentwickler treuhänderisch oder beratend in Städten und Gemeinden in Hessen, Thüringen und den benachbarten Bundesländern Hessens tätig.

100 Jahre Wohnen

Der Grundstein für die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt wurde vor 100 Jahren gelegt. Die zwischen Dezember 2020 und Mai 2022 laufenden Jubiläumsfeierlichkeiten finden unter dem Motto „100 Jahre Machbarschaft“ statt. In diesem Rahmen plant die NHW, insgesamt 100 „Machbarschaftsprojekte“ mit sozialem oder nachhaltigem Charakter gemeinsam mit Mieter:innen, Mitarbeiter:innen, Kund:innen, Kommunen und Politik umzusetzen. Neben finanziellen Mitteln unterstützt die NHW die Projekte auch in Form von Beratung oder materiellen Ressourcen. Auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse möchte die NHW ihre Vision für das Wohnen der Zukunft entwickeln. Weitere Informationen zu den Projekten und „100 Jahre Machbarschaft“ finden sich auf www.100jahrenehw.de.



ProjektStadt

GRI 102-2 Die Stadtentwickler der ProjektStadt sind in 128
GRI 102-6 Kommunen in Hessen, Thüringen, Baden-Württemberg und Niedersachsen mit rund 220 Aufträgen aktiv. Die Aufgaben reichen vom Management und Steuerung von Stadtentwicklungsprozessen inklusive Treuhänderschaft und Fördermittelmanagement, der Flächen- und Baulandmobilisierung und kommunalen Energie- und Klimaschutzprogrammen über das Stadtteil- und Quartiersmanagement bis zu innovativen Dialogformaten in der Bürgerbeteiligung.

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.

Bauland-Offensive Hessen

Mit der Bauland-Offensive Hessen GmbH unterstützen wir hessische Kommunen in der Flächenentwicklung zur Gewinnung von Bauland, vorwiegend durch Instrumente des Flächenrecyclings.

Hubitation

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt hat 2018 den Start-up Accelerator hubitation ins Leben gerufen. Er ist Plattform und zugleich Katalysator für innovative Ideen von Gründern zum „Wohnen in der Zukunft“. Ziel ist es, Jungunternehmern mit Know-how zur Seite zu stehen. Seit 2019 können zudem Wohnungsunternehmen, die die Werte der Unternehmensgruppe teilen, als „associates“ dem Accelerator beitreten und so von dessen Arbeit unmittelbar profitieren. Mittlerweile haben sich vier „associates“ dem Netzwerk angeschlossen: die Baugenossenschaft Langen eG, die Volkswohnung, Baden-Württembergs drittgrößtes kommunales Immobilienunternehmen, die meravis Unternehmensgruppe mit Wohnungen hauptsächlich im nördlichen Deutschland und die Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft.

Initiative Wohnen.2050

Aufgrund der historischen Dimension der Aufgaben und Herausforderungen, die sich bei der Transformation des Kerngeschäftes durch den Klimawandel ergeben, hat die Unternehmensgruppe im Jahr 2019 eine Brancheninitiative zur Klimaneutralität in der Wohnungswirtschaft angestoßen. In kürzester Zeit hat die IW.2050 mehr als 80 Partner mit rund 1,8 Mio. Wohneinheiten für sich gewonnen. Die Initiative hat sich die Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebestands bis zum Jahr 2050 zum Ziel gesetzt. Bezugspunkt ist die Konformität der Partnerunternehmen zu den Anforderungen des Pariser Klimaschutzabkommens an das Kleiner-2-Grad-Ziel. Der Zusammenschluss bietet den Partnerunternehmen wertvollen Wissensaustausch beispielsweise durch Web-Veranstaltungen zu Themen wie Klimastrategie und CO₂-Bilanzierung. Weitere Informationen zur Initiative finden sich im Handlungsfeld Strategie auf [Seite 30/31](#).

GRI 102-13



CSR-Preis der Bundesregierung für Gesamtengagement

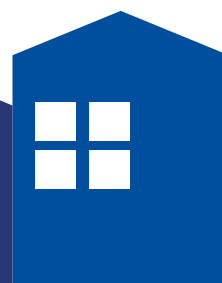
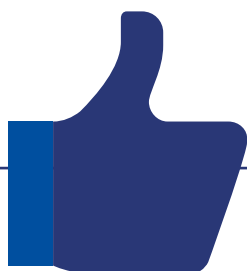
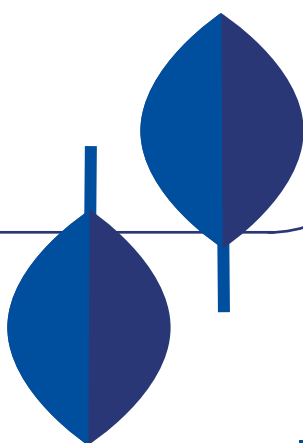
Das Nachhaltigkeits-Engagement der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt wurde mit dem CSR-Preis 2020 der Bundesregierung ausgezeichnet. Dabei setzte sich die NHW in ihrer Kategorie Unternehmen mit 250 bis 999 Mitarbeiter:innen gegen eine starke Konkurrenz durch (siehe auch Handlungsfeld Strategie auf [Seite 20](#)).

Immobilienmanager-Award für die NHW

Die NHW wurde mit dem Immobilienmanager-Award 2021 in der Kategorie „Nachhaltigkeit“ ausgezeichnet. Die Jury würdigte die Unternehmensgruppe als Vorreiterin in Sachen Klimaschutz in der Wohnungswirtschaft, die mit gutem Beispiel vorangeht und über den eigenen Teller- rand hinausblickt.

Bundespreis Umwelt & Bauen für nachhaltiges Quartier

Die Adolf-Miersch-Siedlung in Frankfurt-Niederrad hat in der Kategorie Quartiere 2020 den Bundespreis Umwelt & Bauen erhalten. Mit der Adolf-Miersch-Siedlung wurde ein Bestandsquartier aus den 1950er Jahren nachhaltig modernisiert und mit innovativen Ideen fit für die Zukunft gemacht (siehe auch Handlungsfeld Nachhaltigkeit im Bau und Betrieb auf [Seite 59](#)).



Finanzkennzahlen

Die Informationen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind an die Kennzahlen der Finanzberichterstattung angelehnt und folgen den Empfehlungen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und

Immobilienunternehmen e. V. zur Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Wohnungswirtschaft. Die zur Berechnung der Kennzahlen erforderlichen Informationen können Sie auch dem Jahresabschluss entnehmen.

GdW EFI, EF2,
EF3, EF5, EF6,
EF8, EF9, EF10

Finanzkennzahlen der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

in %	2020	2019	2018
Gesamtkapitalrentabilität ¹	2,1	2,0	2,5
Eigenkapitalrentabilität ²	5,11	5,88	7,5
EBITDA Fremdkapitalverhältnis ³	9,5	8,7	10,4
Erlösschmälerungsquote	2,5	2,1	2,1
Eigenkapitalquote	40,1	34,0	34,0
Tilgungskraft ⁴	247,6	241,6	236,9
Zinsdeckung ⁵	10,2	10,9	11,5
Kapitaldienstdeckung ⁶	31,4	32,8	34,1

¹ Jahresüberschuss und Zinsen auf das langfristige Fremdkapital im Verhältnis zur Bilanzsumme.

² Verhältnis des Jahresergebnisses zum bilanziellen Eigenkapital.

³ Ertragsstärke relativ zum langfristig eingesetzten Fremdkapital.

⁴ Verhältnis des Cashflows zur planmäßigen Tilgung.

⁵ Zinsen für das langfristige Fremdkapital im Verhältnis zur Jahressollmiete abzüglich der Erlösschmälerungen.

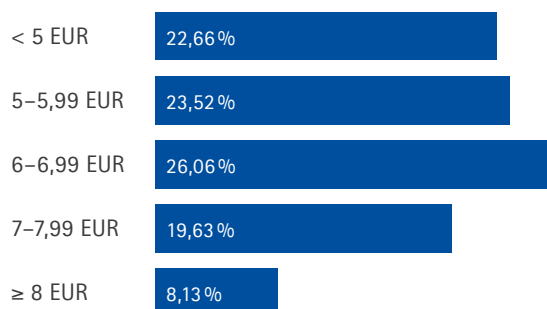
⁶ Anteil der um Erlösschmälerungen bereinigten Sollmieten aus dem Vermietungsgeschäft innerhalb der Berichtsperiode, der für den laufenden Kapitaldienst aufgewendet werden muss.

GRI 102-7
GRI 201-1

Direkte wirtschaftliche Leistung

in TEUR	2020	2019	2018
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	445.245	432.022	430.015
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (einschließlich Instandhaltungen)	-205.420	-207.852	-206.817
Andere aktivierte Eigenleistungen	8.487	10.596	10.508
Sonstige betriebliche Erträge	1.934	1.717	1.516
Personalaufwand	-64.064	-58.059	-55.585
Abschreibungen	-72.865	-68.039	-65.239
Finanzergebnis	-25.602	-26.018	-27.753
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-28.086	-33.111	-25.351
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-2.267	-355	-4.253
Ergebnis nach Steuern	57.362	50.903	57.040
Sonstige Steuern	-119	-76	-85
Konzernjahresüberschuss	57.243	50.827	56.955

GdW MB6 **Mietenstruktur**



Durchschnittsmiete und durchschnittliche Mietvertragsdauer

GdW MB4
GdW MB8

	2020		2019		2018	
Durchschnittsmiete in Euro pro m ²	6,09		5,95		5,85	
Durchschnittliche Mietvertragsdauer in Jahren	Nord	Süd	Nord	Süd	Nord	Süd
	13,6	15,5	13,1	15,5	11,8	14,4

GdW EF4 Der durchschnittliche Umsatzerlös aus der Vermietung von Wohnungen lag im Dezember 2020 bei 6,09 €/m². Im Vergleich zu 2019 (5,95 €/m²) entspricht dies einer Steigerung um rund 2,4%.

Der Mietmultiplikator, gerechnet als Buchwert der Immobilien im Anlagevermögen im Verhältnis zu den Jahressollmieten abzüglich der Erlösschmälerungen, stieg leicht an und liegt bei 6,9 (2019: 6,2).

GdW EF11

GdW EF7 Die Verschuldungsintensität, also das Verhältnis des Buchwerts des langfristigen Fremdkapitals zur Gesamtwohnfläche, liegt bei 388,1 €/m² und ist gegenüber 2019 um 2,3% gesunken (397,2 €/m²). Der Cashflow (nach DVFA) lag bei 141,7 Millionen Euro (2019: 137,1 Millionen Euro). Die dynamische Verschuldung ist im Berichtsjahr leicht von 12,2 auf 11,8 Jahre gesunken.

Die Betriebskostenquote für die Mieter:innen, sprich der Anteil der monatlich geforderten Betriebskosten im Verhältnis zur vertraglich vereinbarten Monatsnettokaltmiete zuzüglich der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen, blieb im Durchschnitt mit 32,1% nahezu gleich (2019: 32,4%). Im Berichtszeitraum wurden 3.216 Mietverträge gekündigt (2019: 3.515), was einer Mieterfluktuation von 5,5% entspricht (2019: 6,1%). Die Mieterfluktuation innerhalb des eigenen Bestandes wird nicht separat erhoben.

GdW MB7

GdW MB8

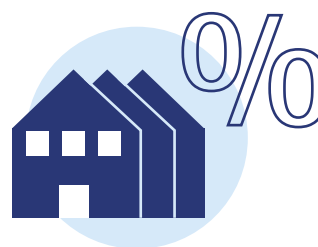
Bestandsentwicklung

GRI 102-7 Zum Stichtag 31.12.2020 befanden sich 58.599 Wohnungen in 3.708 Wohnblöcken im Bestand.

GdW MB1 **Bestand und Leerstand**

GdW MB3

	2020	2019	2018
Bestandswohnungen	58.599	57.561	57.977
Vermietete Wohneinheiten	57.404	56.661	57.209
Leerstand	1.195	900	768
Leerstandsquote	2,0%	1,6%	1,3%



72%

der Wohneinheiten mit Mieten
unter 7 €/m²
(2019: 76 % 2018: 77 %)

Modernisierung und Instandhaltung

Mit 69,6 % ist die große Mehrzahl der Wohnungen im Bestand aus den Jahren 1950 bis 1969. 4,6% wurden vor 1950 und 13,5% zwischen 1970 und 1979 errichtet. Das bedeutet, dass etwa 15% nach Einführung der 1. Wärmeschutzverordnung (1977) gebaut wurden und nur etwa 2,2% nach dem Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2002 und besser. Seit 1990 wurden 32.173 Wohnungen energetisch modernisiert, davon 10.253 als Vollmodernisierung und 21.920 als Teilmodernisierung. Dies entspricht einem Modernisierungsanteil von rund 54,9% am Bestand, der älter als 1990 ist.

GdW BM3

GdW BM4

Bestandsertüchtigung

in Mio. EUR	2020	2019	2018
Bestandsertüchtigung	102,89	110,28	111,15
davon Instandhaltung	73,89	73,99	77,81
davon Modernisierungsmaßnahmen	29,00	36,29	33,34

GdW BM2

Modernisierungen

	2020	2019	2018
Modernisierungen	747	691	840
davon Vollmodernisierungen	464	319	334
davon Teilmodernisierungen	283	372	506
Modernisierungsrate ¹	1,27 %	1,2 %	1,45 %
Modernisierungsintensität ²	7,86 €/m ²	10,1 €/m ²	9,2 €/m ²

¹ Anteil der modernisierten Wohnungen im Verhältnis zum Gesamtbestand der vermieteten Wohnungen.

² Ausgaben für Maßnahmen der Modernisierung im eigenen Bestand im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche.

GdW BM

Verhältnis von Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand zu Abschreibungsaufwand

	2020	2019	2018
	1,08	1,15	1,26

Neubau

GdW BM1

	2020	2019	2018
Fertiggestellte Wohneinheiten	752	147	51
davon in Bestand übernommen (Anlagevermögen)	699	147	6
davon Verkauf (Umlaufvermögen)	53	-	45
Neubauquote	1,28 %	0,26 %	0,09 %

Geförderte Finanzierungen

Im Zuge der Investitionen in Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen im Anlagevermögen kamen 2020 je nach Voraussetzung unter anderem subventionierte Finanzierungsmittel (etwa zinsverbilligte Darlehen von der KfW) und/oder Zuschüsse zum Einsatz.

GRI 201-4

Nutzung von Fördermitteln für die Modernisierung

	2020	2019	2018
Wohneinheiten	604	389	652
Tilgungszuschüsse (in EUR)	1.150.000	1.296.750	1.959.000
Herstellkosten ¹ (in EUR)	25.070.000	21.819.814	30.610.000

¹ Bezug: die im Berichtsjahr abgerechneten Modernisierungsmaßnahmen, bei denen Tilgungszuschüsse eingesetzt werden, nicht die Gesamtzahl der Modernisierungsprogramme.



6,09 €/m²

Durchschnittsmiete

(2019: 5,95 €/m² 2018: 5,85 €/m²)

NHW unterstützt „Housing! for Future“ in Namibia

Die NHW eine der Initiatorinnen der branchenweiten Initiative „Housing! for Future“. Ziel ist es, Menschen in Windhoek (Namibia) durch den Bau von 100 Häusern mit menschenwürdigem und nachhaltigem Wohnraum zu versorgen. Dazu hat die Unternehmensgruppe gemeinsam mit der GWH Wohnungsgesellschaft Hessen mbH ein gemeinnütziges Wohnbauunternehmen gegründet. Die NHW unterstützt über Sachspenden, die NHW-Mitarbeiter:innen haben jedoch auch die Möglichkeit, sich ehrenamtlich an „Housing! for Future“ zu beteiligen. Zu den vielfältigen Aufgaben im Projekt gehören unter anderem die Schulung des örtlichen Personals, die Unterstützung in den Bereichen Projektplanung und -realisierung sowie die Erstellung von Mietverträgen, Mieterakquisition und Verwaltungsaufgaben.

Spendenplattform „Stark für dein Projekt“ gestartet

Um die Vielzahl an Spendenanfragen zukünftig besser zu bündeln, die Bewerbung zu vereinfachen und die Chancengleichheit bei der Vergabe zu erhöhen, setzt das Unternehmen seit dem Berichtsjahr die Online-Plattform „Stark für dein Projekt“ ein. Auf der Webseite www.starkfuerdeinprojekt.de können sich hessenweit Vereine, Institutionen und Akteure der Zivilgesellschaft um finanzielle Unterstützung für ihr Projekt bewerben. Insgesamt sollen darüber jedes Jahr 60.000 Euro für überzeugende Ideen zu wechselnden thematischen Schwerpunkten zur Verfügung gestellt werden. Unter dem Eindruck der weltweiten Corona-Pandemie lautet das Motto 2020 „Solidarität in außergewöhnlicher Zeit“.

Indirekte wirtschaftliche Leistung

Marktgerechte und sozial ausgewogene Mieten sind Auftrag und Ziel der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt, um soziale Integration möglich zu machen und damit zur wirtschaftlichen Prosperität beizutragen. In den lokalen und regionalen Wertschöpfungsketten für Handel, Handwerk und Dienstleistungen hat das Engagement der Unternehmensgruppe einen nennenswerten Anteil. Darüber hinaus werden durch Beratungsleistungen mit aktuell rund 220 Projekten an 128 Standorten Städte und Kommunen in Hessen, Thüringen und den angrenzenden Bundesländern Hessens in ihrer Stadtentwicklung unterstützt.

GRI 103
[203, 204]
GRI 203-2

GRI 102-7

Regeltreue und Risikomanagement

Alle Geschäfte der Unternehmensgruppe werden unter Einhaltung der gesetzlichen und untergesetzlichen Vorschriften und unternehmenseigenen Statuten geführt. Alle internen Vorgaben und Strukturen sind in der Corporate Governance verankert. Für einen nachhaltigen Erfolg setzt die Unternehmensgruppe auf eine systematische Erfassung und Beurteilung der damit verbundenen Risiken und Chancen.

GRI 103 [205,
206, 417, 419]

GRI 102-11

Compliance

Unser Handeln steht in Übereinstimmung mit geltenden Regeln des Rechtsrahmens, vertraglichen Verpflichtungen gegenüber Gesellschaftern, Tarif- und Kooperationspartnern sowie den selbst auferlegten Unternehmensregeln und eingegangenen Selbstverpflichtungen – das stellen wir mit unserem Compliance-Management sicher. Ein regelgetreues Verhalten ist das Fundament für vertrauensvolle, integre und nachhaltige Geschäftsbeziehungen. Die Compliance-Richtlinien umfassen mögliche ökonomische, umweltbezogene und gesellschaftliche Auswirkungen. Es wird sichergestellt, dass die gesetzlichen Bestimmungen und unternehmensinternen Leitbilder, Richtlinien und Dienstanweisungen jederzeit eingehalten werden. Dieses Bekenntnis wurde sowohl im Unternehmensleitbild als auch in der Unternehmensstrategie verankert. Ein wesentlicher Aspekt dabei ist, dass alle Geschäftsbeziehungen sachbezogen, fair in der Zusammenarbeit, transparent und frei von unlauteren Methoden geführt werden. Um die Systematik zu verankern, besteht seit 2015 eine Compliance-Vereinbarung mit dem Gesamtbetriebsrat für alle Mitarbeiter:innen. Zudem wurde im selben Jahr ein Compliance-Beauftragter berufen, dessen Aufgabe

GRI 102-16

es ist, Unregelmäßigkeiten bei Geschäftsvorfällen aufzudecken und aufzuklären. Diese Position wird von der Innenrevision sowie einer unabhängigen externen Ansprechstelle bei einer Rechtsanwaltskanzlei vervollständigt. Diese nimmt Hinweise „außerhalb“ der Unternehmensgruppe entgegen. Auf Wunsch bleibt die Anonymität gewahrt. Die Kontaktdaten sind auf der Homepage veröffentlicht. Seit 2019 ist eine zusätzliche Mitarbeiterin für die Aufgaben im Bereich Policy Management zuständig. Die Haltung der Unternehmensgruppe zu Regelverstößen ist klar:

- Missbrauch der eigenen Position zum persönlichen Vorteil, zugunsten Dritter oder zum Schaden des Konzerns wird nicht geduldet.
- Betrügerische Handlungen, wie arglistige Täuschung, Bestechung und Ähnliches zum Nachteil des Unternehmens oder seiner Geschäftspartner werden nicht toleriert.
- Im Interesse einer vertrauensvollen Zusammenarbeit ist der Umgang mit Geschäftsinformationen stets vertraulich.

Die Gesamtverantwortung für Governance obliegt der Geschäftsführung. Damit bekommt das Thema das notwendige Gewicht und die aus den gesetzlichen, unternehmensinternen und vertraglichen Vorgaben resultierenden Pflichten werden zudem in den Leitungsprozess integriert. Dabei schafft das Compliance-Management der Unternehmensgruppe Transparenz, Hilfestellung und Verbindlichkeit und dient darüber hinaus dem Schutz der Beschäftigten, Beauftragten und Organe vor Rechts- und Regelverstößen und anderen wirtschaftskriminellen Handlungen. Die Mitarbeiter:innen werden kontinuierlich sensibilisiert, um der notwendigen Regeltreue Genüge zu leisten. Um die Steuerung und Überwachung der Regeleinhaltung zu gewährleisten, gibt es entsprechende Strukturen, die die Überprüfung und Weiterentwicklung der Regelsysteme sicherstellen. Durch die Innenrevision wurde der Mieter-TÜV, also die direkte Beauftragung von Kleininstandhaltung durch Mieter:innen, auf möglichen Missbrauch geprüft. Bei dieser Prüfung ergaben sich keine Korruptionsfälle. Verfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten oder Kartell- und Monopolbildung sind bei keinem Unternehmen der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt anhängig.

GRI 205-2

GRI 205-1

GRI 206-1

Risikomanagement

Um Risiken frühzeitig zu identifizieren und entsprechende Gegenmaßnahmen ergreifen zu können, gibt es in der Unternehmensgruppe ein Risikomanagementsystem. Dieses gewährleistet ein vorsorgliches Erkennen und Verfolgen als auch ein frühzeitiges Aufzeigen von Entwicklungen wesentlicher oder bestandsgefährdender Risiken und Ereignisse. Darunter fallen diejenigen Risiken, die eine Zukunftsgefährdung in der Ziel- bzw. Planerreichung darstellen oder geschäftsschädigende Reputationsschäden auslösen könnten. Entsprechende Maßnahmen zu entwickeln, zu kontrollieren und zu steuern, obliegt der Geschäftsführung und ist Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit.

GRI 102-11

Für die gesamte Unternehmensgruppe kommt eine Risikofrüherkennung über ein dynamisches, integriertes und EDV-gestütztes System zum Einsatz. In regelmäßigen Abständen wird mit den Risikoverantwortlichen die Inventarisierung in Einzelgesprächen zusätzlich zur monatlichen Erfassung und Bewertung grundsätzlich auf Aktualität und Passgenauigkeit hinterfragt. Seit 2019 wird bezüglich der Nachhaltigkeitsrisiken alle zwei Jahre eine grundsätzliche Hinterfragung der erfassten und ggf. möglicher neuer Risiken in einem Lenkungsgruppenworkshop vorgenommen. Die nächste Überprüfung ist für 2021 geplant (siehe auch Handlungsfeld Strategie auf [Seite 28](#)).

GRI 102-15

Datenschutz

Als Wohnungsbauunternehmen, Stadt- und Projektentwickler sowie als Arbeitgeber verfügt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt über eine große Menge von Daten. Deren Schutz zu jeder Zeit zu gewährleisten, hat höchste Priorität. Die Datenschutzbeauftragte wird entsprechend in alle relevante Projekte und Prozesse eingebunden. Eine eigene Datenschutzrichtlinie sowie entsprechende Gesamtbetriebsvereinbarungen und Dienststanweisungen stellen den Datenschutz sicher.

GRI 103 [418]

Eingehende Anfragen in Bezug auf den Datenschutz bei der Unternehmensgruppe werden dokumentiert und beantwortet. Im Berichtszeitraum erfolgte eine Anfrage durch eine:n Mitarbeiter:in, die klärend beantwortet werden konnte. Anfragen durch Mieter:innen oder Geschäftspartner:innen gingen im Berichtsjahr nicht ein. Die Entwicklung des Datenschutzes bezüglich gesetzlicher Anforderungen und deren Auslegung wird

GRI 418-1

verfolgt und die Auswirkung auf das Unternehmen geprüft. Seit dem 25.05.2018 gelten die europäische Datenschutz-Grundverordnung sowie das neue Bundesdatenschutzgesetz (BDSG-neu). Die NHW hat alle erforderlichen Prozesse und Dienstanweisungen, Dokumentvorlagen und Auftragsdatenverarbeitungsverträge entsprechend den gesetzlichen Vorgaben angepasst. Im Berichtsjahr wurden 100% der Mitarbeiter:innen zu den Datenschutzregelungen geschult.

Seit 2019 ist das Datenschutzmanagement der NHW neu organisiert: Der bisherige Datenschutz- und Schadstoffbeauftragte widmet sich seitdem vollumfänglich dem Thema Schadstoffe und Altlasten. Ein externer Datenschutzbeauftragter aus einer speziali-

sierten Kanzlei wurde beauftragt. Zudem wurde eine neue Kollegin eingestellt, die neben dem Policy Management (siehe Abschnitt Compliance auf [Seite 12](#)) auch als interne Datenschutzkoordinatorin tätig ist.

Bußgelder

Im Berichtszeitraum sind bei der Unternehmensgruppe keine Bußgelder wegen Nichteinhaltung von Vorschriften in Bezug auf die Bereitstellung und Nutzung von Produkten und Dienstleistungen sowie von Umweltvorschriften angefallen. Auch Bußgelder wegen Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften lagen im Berichtsjahr nicht vor.

GRI 417-2
GRI 307-1
GRI 419-1

Bezahlbares Wohnen

Die Versorgung mit bezahlbarem und angemessenem Wohnraum ist eines der drängendsten Probleme unserer Zeit. Dieser Herausforderung stellt sich die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt gemeinsam mit dem Land Hessen mit einer Reihe von Maßnahmen:

- 1 Ein-Prozent-Begrenzung für Mieterhöhungen bei Haushalten mit geringem und mittlerem Einkommen**
Die Unternehmensgruppe deckelt bei Haushalten mit geringem und mittlerem Einkommen anstehende Mieterhöhungen auf 1% pro Jahr bis 2023. Diese Deckelung umfasst etwa 50% der Mieter:innen von sogenannten freifinanzierten Wohnungen.
- 2 Land verzichtet auf Dividende**
Um einen Teil der geringeren Einnahmen der NHW zu kompensieren, verzichtet das Land Hessen, als größter Gesellschafter, komplett auf die Auszahlung der Dividende.
- 3 Begrenzung bei Anpassungen von Bestandsmieten**
Bei Haushalten, die nicht unter die Ein-Prozent-Regelung fallen, werden die Anpassungen von Bestandsmieten die Schwelle von 15% innerhalb von drei Jahren nicht überschreiten.

4 Verlängerung der Belegungsbindung von öffentlich geförderten Wohnungen

In den Jahren 2018 bis 2023 wird die öffentliche Förderung für rund 2.000 Wohnungen auslaufen. Die meisten davon befinden sich im Rhein-Main-Gebiet. Die NHW verlängert die Belegungsbindung dieser Wohnungen freiwillig um zehn Jahre.

5 Deckelung für Mieterhöhungen nach Modernisierungen

Mieter müssen keine sprunghaft steigenden Mieten nach Modernisierungen befürchten. Hier schöpft die NHW den gesetzlichen Spielraum nicht aus. Die Mietenstrategie der NHW sieht vor, die Modernisierungumlage auf maximal 6% statt der gesetzlich möglichen 8% zu begrenzen. Zudem orientiert sich die Modernisierungumlage zusätzlich an der Miethöhe vor Maßnahmenbeginn: So darf beispielsweise bei Wohnungen mit einer Miete unter 7 €/m² vor Modernisierung die Modernisierungumlage maximal 2 €/m² betragen.

Nebentätigkeiten der Geschäftsführung

Die Unternehmensgruppe möchte ihren Anspruchsgruppen ein Höchstmaß an Transparenz zu ihren Geschäftstätigkeiten bieten. Dazu gehört es auch, die Nebentätigkeiten der Geschäftsführung offenzulegen, was wir nachfolgend umfänglich tun.

Dr. Thomas Hain

Unternehmen/Verband	Funktion
Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen (AGW)	Vorstandsvorsitzender und Leiter des Arbeitskreises „Digitale Geschäftsmodelle“
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen	Gastmitglied im Vorstand; Mitglied Verbandsrat; Gastmitglied Präsidium des Verbandsrates
Verband Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen (VdW)	Stellvertretender Verbandsratsvorsitzender
Initiative Wohnen.2050 e. V.	Stellvertretender Vorstand
WI-Bank	Beirat Wohnungswesen und Städtebau
Aareal Bank AG	Beirat für die Wohnungswirtschaft Deutschland
Schader Stiftung	Mitglied Stiftungsrat
Helaba	Beirat Öffentliche Unternehmen/Institutionen, Kommunen und Sparkassen
EBZ Business School GmbH	Mitglied des Hochschulrats
Leader's Foresight Networks FMG FutureManagementGroup	Mitglied

Dr. Constantin Westphal

Unternehmen/Verband	Funktion
GeWoBau Marburg GmbH	Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
Freunde und Förderer der Goethe Universität Frankfurt	Mitglied des Kuratoriums
Wirtschaftsrat Deutschland	Mitglied Bundesfachkommission „Bau, Immobilien und Smart Cities“; Mitglied Landesfachkommission „Immobilien & Baupolitik“
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss	Kooptiertes Mitglied Präsidium; Sprecher Regionalvorstand Mitte; Mitglied Arbeitskreis Immobilien

Monika Fontaine-Kretschmer

Unternehmen/Verband	Funktion
EBZ Bochum (Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft)	Mitglied im Kuratorium
DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND. e. V.	Stellvertretende Vorstandssprecherin
BMI (Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat) – Beirat Innenstadt	Mitglied im Beirat
BVLEG e.V. (Bundesvereinigung der Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften)	Vizepräsidentin
Deutscher Verband e. V. (DV)	Mitglied im Verbandsrat
Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen e. V.	Mitglied der AG Wohnungsbau
Garagen-, Bau- und Betriebsgesellschaft mbH	Mitglied im Aufsichtsrat
aktivplus e. V.	Mitglied im Beirat
VHW (Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung)	Mitglied im Kuratorium
GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen) – Bundesarbeitsgemeinschaft Stadtentwicklung	Vorsitzende der BAG Stadtentwicklung
GdW – Verbandsrat	Vertreterin der BAG Stadtentwicklung
GdW – Fachausschuss Stadtentwicklung	Mitglied im Fachausschuss
GdW – Verbandstag	Delegierte des Bundesverbandes DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND. e. V.
DASL (Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung)	Mitglied in der Akademie
ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss), AG Innenstadtentwicklung	Mitglied in der AG

Corona-Pandemie – Engagement und Flexibilität in der Krise

Die im Frühjahr 2020 beginnende Corona-Pandemie hat auch die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt vor große Herausforderungen gestellt und dem Unternehmen Flexibilität abverlangt. Was passiert, wenn Mieter:innen aufgrund der bundesweiten Lockdowns ihren Job verlieren und die Miete nicht mehr begleichen können? Oder wenn sich aufgrund von Quarantänemaßnahmen Bewohner:innen nicht mehr mit Lebensmitteln versorgen können? Der Pandemiestab der NHW erarbeitete frühzeitig und pragmatisch Lösungen für diese Fragen.

GRI 103 [203]

1 Solidarität mit Mieter:innen

Die Unternehmensgruppe hat als Landesunternehmen mit öffentlichem Auftrag eine besondere Verantwortung, um die drohenden wirtschaftlichen Folgen der Corona-Krise abzufedern. Im Fokus steht dabei, unseren Mieter:innen auch bei möglichen Einkommensausfällen beiseitezustehen. So haben wir im vergangenen Jahr auf Kündigungen und Räumungen, die in Zusammenhang mit der Corona-Krise standen, verzichtet. Hatten Mieter:innen ihre Wohnung bereits gekündigt und mussten den Umzug zurückstellen, durften sie in ihren Wohnungen bleiben, falls diese nicht bereits neu vermietet waren. Mieterhöhungen wurden auf das erste Quartal 2021 verschoben. Mieter:innen, die pandemiebedingte Einkommensausfälle nachweisen und Mietzahlungen nicht fristgerecht leisten konnten, wurden gebeten, sich zu melden. In Zusammenarbeit mit den Servicecentern wurden individuelle Lösungen erarbeitet. Für ältere Mieter:innen, die das Haus nicht verlassen konnten, übernahm das Wohnserviceteam die Einkaufshilfe für die täglichen Besorgungen bei Bedarf und vorübergehend kostenfrei. Gewerblichen Mieter:innen, die in den Lockdowns ihre Geschäfte und Betriebe schließen und hohe Verdienstaussfälle hinnehmen mussten, kam die NHW ebenfalls entgegen, wenn sie den Nachweis ihres Verdienstaussfalls vorlegten.

arbeiteten bis zu 50% der Beschäftigten im Homeoffice, beim zweiten im Herbst stieg die Zahl nochmals deutlich an. Eine Pandemiebeauftragte wurde ernannt, die sämtliche Maßnahmen koordinierte und den Mitarbeiter:innen als ständige Ansprechpartnerin zur Verfügung steht. Mitarbeiter:innen, die zu Hause nicht nur arbeiten, sondern auch ihre Kinderbetreuung organisieren mussten, stand die gemeinnützige Gesellschaft pme Familienservice mit besonderen Angeboten für arbeitende Eltern zur Verfügung. Alle betriebsrelevanten Informationen rund um die Pandemie sowie die tagesaktuellen Infektionszahlen der einzelnen Regionen werden auf einer eigenen Unterseite des Intranets gebündelt.

3 Verantwortung für die regionale Wertschöpfung

Auch während der Corona-Pandemie führte die NHW Modernisierungs- und Großinstandhaltungsmaßnahmen durch. Arbeiten mit Zugang zu Wohnungen wurden jedoch mit Rücksicht auf die Gesundheit der Mieter:innen und Handwerker:innen zurückgestellt. Lediglich Notfall- oder Reparaturmaßnahmen, bei denen Gefahr in Verzug ist oder ein erheblicher wirtschaftlicher Schaden droht, wie zum Beispiel ein Wasserrohrbruch, werden weiter auch in den Wohnungen ausgeführt. Die NHW trägt als bedeutsamer Auftraggeber eine erhebliche Verantwortung für die Sicherheit der Arbeitsplätze der in der Region ansässigen Firmen. Daher sind wir bestrebt, Handwerksbetrieben auch in dieser schwierigen Situation die Möglichkeit zu geben, ihre Mitarbeiter:innen weiter zu beschäftigen und deren Löhne zahlen zu können. Dabei achten wir selbstverständlich auf den bestmöglichen Gesundheitsschutz und die Einhaltung der Gesundheitsvorschriften für die auf den Baustellen tätigen Mitarbeiter:innen und Firmen.

GRI 103
[203, 204]
GRI 403-7GRI 103
[403, 401]

2 Mitarbeiter:innen schützen

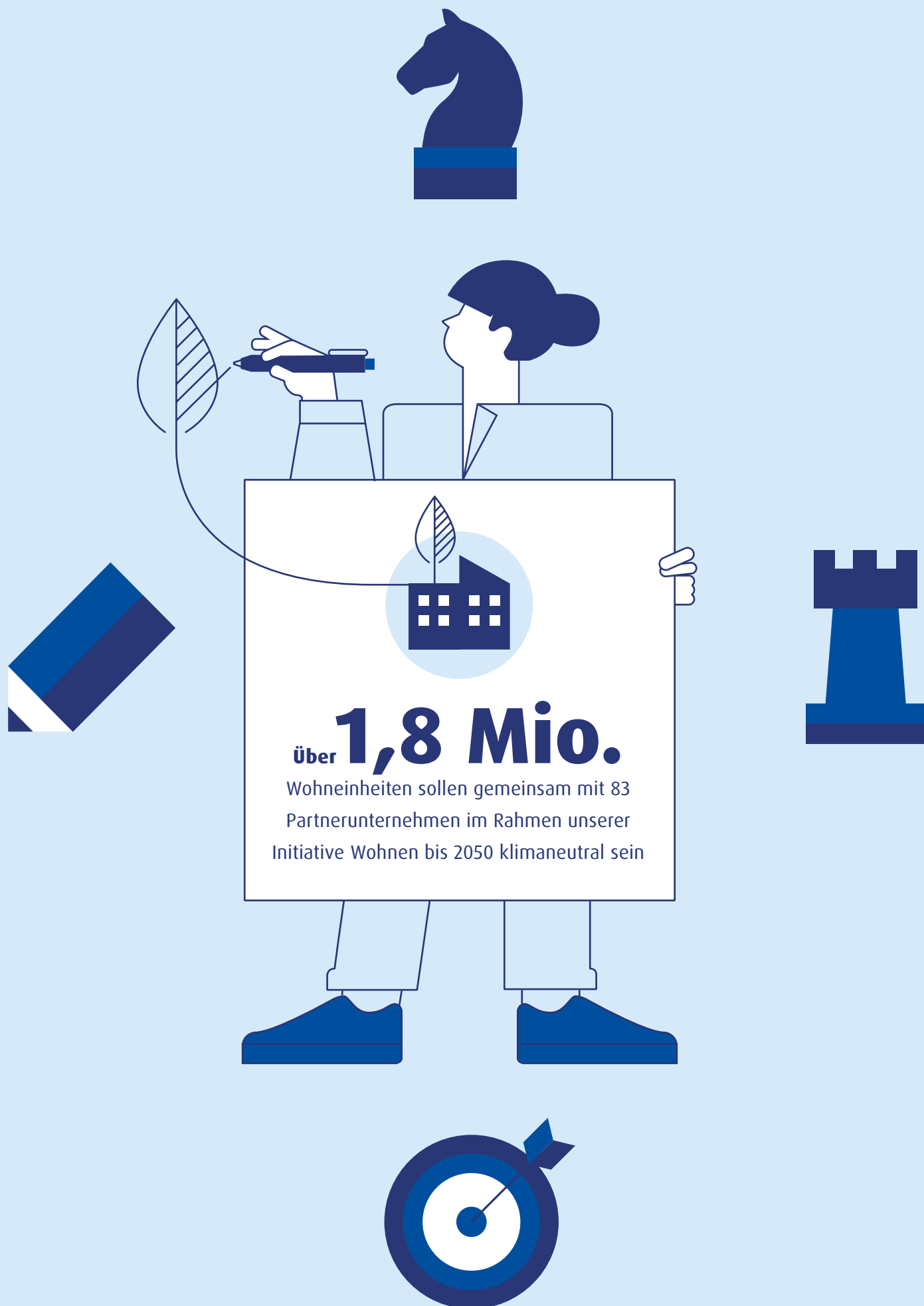
Genauso im Fokus wie die Abfederung der Krise für unsere Mieter:innen stand und steht der Schutz unserer Mitarbeiter:innen. Die Frage, wie die NHW ihre Mitarbeiter:innen bestmöglich vor einer Erkrankung durch das Coronavirus schützen kann, wurde frühzeitig durch den Pandemiestab diskutiert und mündete in verschiedenen Maßnahmen und Verhaltensregeln. Im März 2020 wurde allen Mitarbeiter:innen das mobile Arbeiten ermöglicht. Während des ersten Lockdowns im Frühjahr 2020



Strategie

GRI 102-15

Wir begreifen nachhaltiges Handeln als Voraussetzung für unseren Geschäftserfolg. Im Vordergrund stehen dabei zwei Ziele: Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt möchte als Wohnungsgesellschaft die Nummer eins in der Mitte Deutschlands mit dem besten Preis-Leistungs-Verhältnis im mittleren und unteren Mietensegment sein. Und sie möchte auf einen Bestand von 75.000 Wohnungen wachsen. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf dem Klimaschutz. Die NHW wird im Rahmen ihrer Klimastrategie mehr Wohneinheiten pro Jahr modernisieren, den Anteil von Vollmodernisierungen erhöhen sowie auf erneuerbare Energien in der Wärmeversorgung setzen. Dabei werden wir gemäß unserem Gesellschafterauftrag darauf achten, dass Mieterhöhungen in einem sozial verträglichen Maß bleiben. Um den Hebel der Wohnungswirtschaft auf den Klimaschutz wirkungsvoll zu nutzen, hat die NHW mit der Initiative Wohnen.2050 einen Zusammenschluss engagierter Wohnungsbauunternehmen ins Leben gerufen – der mittlerweile 83 Unternehmen und zehn institutionelle Partner zählt und den GdW sowie die Regionalverbände der Wohnungswirtschaft bei ihrer politischen Arbeit tatkräftig unterstützt.



über **1,8 Mio.**
Wohneinheiten sollen gemeinsam mit 83
Partnerunternehmen im Rahmen unserer
Initiative Wohnen bis 2050 klimaneutral sein

Nachhaltiges Handeln steuern

Nachhaltigkeit als Querschnittsthema

GRI 102-15 Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt hat den Anspruch, das beste Preis-Leistungs-Verhältnis im mittleren und unteren Mietensegment anzubieten und damit bezahlbares Wohnen für alle Einkommensschichten zu ermöglichen. Gleichzeitig liegt ein hohes Augenmerk auf dem Klimaschutz. Bis 2050 möchten wir unseren gesamten Wohnungsbestand klimaneutral entwickeln – und das möglichst ohne zusätzliche Belastungen für die Mieter:innen. Neben dem Klimaschutz wächst auch die Bedeutung weiterer Themen, wie der Einkauf von Baustoffen, die Einflussnahme auf das Energieverhalten der Mieter:innen oder die Emission von grünen Schuldscheinen.

GRI 102-18 Die damit einhergehenden Herausforderungen betreffen nahezu alle Unternehmensbereiche und müssen aktiv gesteuert werden. Das macht bei der NHW das fünfköpfige Team des Kompetenzzentrums Nachhaltigkeitsmanagement. Neben den acht Handlungsfeldern verantwortet das Kompetenzzentrum auch die Aufgaben der Geschäftsstelle, des geschäftsführenden Vorstands sowie des Fachteams der Initiative Wohnen.2050. Der Leiter des Kompetenzzentrums berichtet weiterhin direkt an den leitenden Geschäftsführer und leitet die Lenkungsgruppe Nachhaltigkeit, die sich aus Vertreter:innen verschiedener Unternehmensbereiche zusammensetzt. Die Gesamtverantwortung für eine nachhaltige Unternehmensführung liegt bei der Geschäftsführung der Unternehmensgruppe.

Die in der Wohnungswirtschaft tätige Unternehmensgruppe setzt Themen der gesellschaftlichen Verantwortung systematisch entlang fest definierter Handlungsfelder um. Dazu gehört, dass das Unternehmen wesentliche Nachhaltigkeitsaspekte mit konkreten Zielen unterlegt und in einem Nachhaltigkeitsbericht regelmäßig über umgesetzte Maßnahmen und deren Erfolge informiert.

– Ausschnitt aus der Jurybegründung für die Auszeichnung mit dem CSR-Preis 2020

Ausgezeichnete Nachhaltigkeitsleistung

GRI 102-12 Eine transparente Darstellung nach außen erfolgt durch die jährliche Nachhaltigkeitsberichterstattung. Diese erfüllt die höchsten formalen Anforderungen der internationalen GRI Standards, der wohnungswirtschaftlichen Ausprägung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) sowie nach dem Leitfaden zur Nachhaltigkeitsberichterstattung des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW).

Die Berichterstattung und Nachhaltigkeitsleistung der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt wird auch von extern honoriert. So wurde die NHW 2020 mit dem CSR-Preis der Bundesregierung ausgezeichnet (siehe Kasten). Die Unternehmensgruppe hat zudem beim letzten Ranking der Nachhaltigkeitsberichte des Instituts für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW) und future e.V. 2018 mit 516 von 700 möglichen Punkten den zehnten Platz unter den Mittelständlern belegt. Damit ist die Unternehmensgruppe die Nummer eins in der Wohnungswirtschaft. Insgesamt wurden 109 Berichte in den Kategorien Kleine und mittlere Unternehmen (KMU) sowie Großunternehmen bewertet.

NHW mit CSR-Preis der Bundesregierung ausgezeichnet

Das Nachhaltigkeits-Engagement der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt setzt Maßstäbe – und wurde dafür mit dem CSR-Preis 2020 der Bundesregierung gewürdigt. Dabei setzte sich die NHW in ihrer Kategorie Unternehmen mit 250 bis 999 Mitarbeiter:innen gegen eine starke Konkurrenz durch. Insbesondere die Selbstverpflichtung, bis 2050 einen vollständig klimaneutralen Gebäudebestand zu erlangen, wurde von der Jury ausdrücklich als ambitionierte Strategie zur Erreichung des im Übereinkommen von Paris 2015 fixierten Zwei-Grad-Ziels begrüßt. Weiterhin zeichne sich die Unternehmensgruppe durch ihr Engagement für die gesamte Wohnungswirtschaft aus. Durch die Mitbegründung des bundesweiten Bündnisses Initiative Wohnen.2050 fördere sie den regelmäßigen Wissensaustausch innerhalb der Branche, der alle Mitglieder dazu befähigen soll, eine eigene Klimastrategie zu entwickeln.

Nachhaltigkeitsmanagement bei der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt



Nachhaltigkeitsstrategie verankern

Die Nachhaltigkeitsstrategie der Unternehmensgruppe

Die Unternehmensgruppe sieht die Integration nachhaltigen Handelns im Kerngeschäft als wesentliche Aufgabe im Sinne ihrer gesellschaftlichen Verantwortung. Sie strebt Meinungsführerschaft im Bereich Nachhaltigkeit an, will Branchenstandards setzen und mit dem Thema Nachhaltigkeit in der Errichtung und Bewirtschaftung von Immobilien identifiziert werden. Durch die Integration konkreter Maßnahmen der bereits formulierten Nachhaltigkeitsstrategie in die jeweiligen Geschäftsfeld- und Funktionalstrategien wird nachhaltiges Handeln in allen relevanten Geschäfts- und Unternehmensbereichen sichergestellt. Die Handlungsstränge der Nachhaltigkeit beruhen prinzipiell auf der Balance zwischen ökonomischen, ökologischen und sozialen Belangen.

- Rechtzeitige und vorausschauende Berücksichtigung von nachhaltigkeitsbedingten Anforderungen, vor allem rechtlichen und technischen im Kerngeschäft
- Sicherung des Geschäftserfolgs durch Zukunftssicherheit sowie Erweiterung der Handlungsspielräume des Kerngeschäfts
- Beitrag zur Schaffung, Bewahrung und optimierten Bewirtschaftung von bezahlbarem Wohnraum in angespannten Mietmärkten
- Initiierung eines Kulturwandels und Begleitung des Veränderungsprozesses im Unternehmen
- Befähigen von Mitarbeiter:innen, im eigenen Verantwortungsbereich nachhaltig zu handeln
- Beitrag zur Sicherung der globalen Leitplanken¹: Nutzung globaler Gemeinschaftsgüter (Klimaschutz), akkumulierende regionale Umweltveränderungen (Flächenverbrauch, Artenvielfalt), nicht erneuerbare und nicht substituierbare Ressourcen (nachhaltiges Bauen und Betreiben, Kreislaufwirtschaft)
- Zur Erreichung der Ziele sind acht Handlungsfelder inklusive der drei Schwerpunktthemen definiert und in die Funktionalstrategien integriert

Unternehmens- mit Nachhaltigkeitsstrategie verzahnt

Die Unternehmensgruppe hat bereits 2018 mit ihrer Strategie 2018+ die Nachhaltigkeitsstrategie zum integralen Bestandteil ihrer Unternehmensstrategie gemacht. Unterteilt in die drei Säulen Ökonomie, Ökologie und Soziales, bildet die Strategie 2018+ den Handlungsrahmen für sämtliche Aktivitäten der Unternehmensgruppe. Zwei Ziele stehen dabei im Vordergrund: Die Unternehmensgruppe will als Wohnungsgesellschaft die Nummer eins in der Mitte Deutschlands mit dem besten Preis-Leistungs-Verhältnis im mittleren und unteren Mietensegment sein. Dabei beabsichtigt sie, von derzeit rund 59.000 Wohneinheiten auf einen Bestand von 75.000 Wohnungen zu wachsen – und das sozial verträglich und klimaschonend.

GRI 102-15

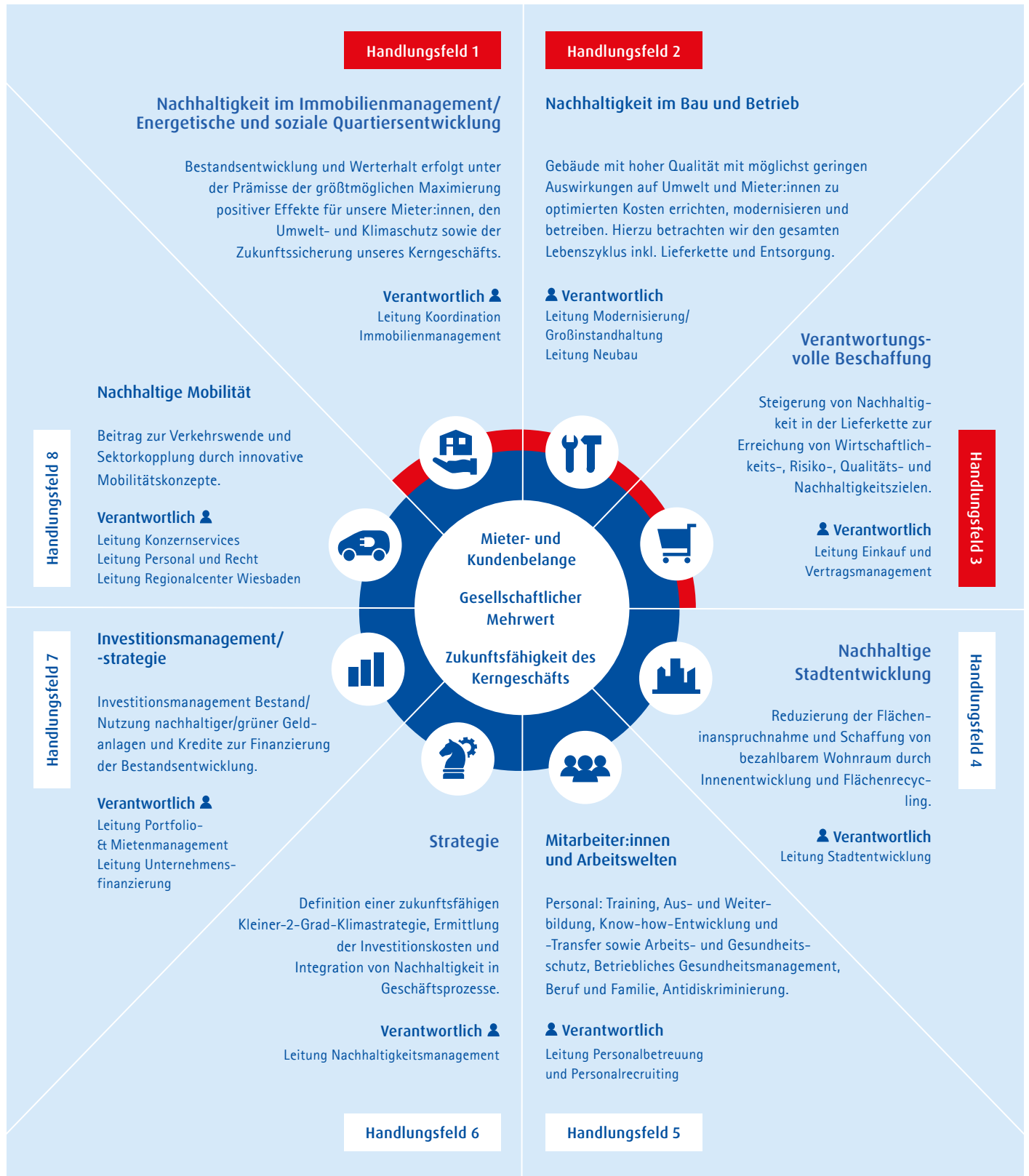
Das Handlungsfeldmodell der Unternehmensgruppe

Acht Handlungsfelder inklusive drei Schwerpunktthemen verorten das Thema Nachhaltigkeit bei der Unternehmensgruppe. Hierdurch werden alle Themen in relevante Geschäfts- und Unternehmensbereiche integriert. Die Verantwortung für die Handlungsfelder trägt die Lenkungsgruppe Nachhaltigkeit. Sie ist das zentrale Beratungsgremium und überprüft in einem vierteljährlichen Turnus die Fortentwicklung und Umsetzung der Strategie. Klar definierte Handlungsfeldverantwortliche fungieren zudem als fachliche Ansprechpartner:innen.

GRI 102-15

¹ Definition gemäß Wissenschaftlichem Beirat der Bundesregierung Globale Umweltveränderungen

Das Handlungsfeldmodell der Unternehmensgruppe



Schwerpunktthemen

Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung

Wirkungsmessung mit den SDGs

GRI 102-12

Wo hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt ihre wirkungsvollsten Hebel für eine nachhaltige Entwicklung? Um dieser Frage auf den Grund zu gehen, hat die NHW im Berichtsjahr eine umfassende Analyse auf Basis der Sustainable Development Goals (SDGs) durchgeführt. Ziel war es, relevante SDGs für die NHW zu priorisieren, den Beitrag der NHW zu den Zielen zu quantifizieren und diesen perspektivisch auszubauen. Hierbei hat sich die Unternehmensgruppe als erstes Wohnbauunternehmen Deutschlands des Future-Fit Business Benchmarks bedient. Das wissenschaftlich basierte Framework speist sich aus 23 Break-even-Zielen, die jedes Unternehmen – unabhängig von seiner Größe oder Branche – erreichen muss, um im Rahmen der planetaren Grenzen zukunftsfähig zu sein.

Vorgehen und Ausblick

- 1 Identifikation der relevanten SDGs mithilfe des sogenannten SDG Action Managers
- 2 Quantifizierung des Beitrags zu den priorisierten SDGs unter Anwendung des Future-Fit Business Benchmarks
- 3 Ausblick: Erarbeitung von Maßnahmen zur Schließung der Informationslücken und Verbesserung des Status quo
- 4 Ausblick: Umsetzung von Maßnahmen und Erarbeitung von Kommunikationsformaten zur Darstellung des SDG-Beitrags



Beitrag der NHW zu den SDGs

Bei folgenden SDGs hat die NHW durch ihr Kerngeschäft den größten Einfluss auf eine nachhaltige Entwicklung:

GRI 103
[403, 416,
301, 306]



SDG 3: Gesundheit und Wohlergehen

Gesundheit und Wohlergehen ihrer Mitarbeiter:innen sind die Grundlage für die Handlungsfähigkeit der NHW. Ebenso trägt die NHW Verantwortung für die Gesundheit ihrer Mieter:innen und erfüllt ihren Gesellschaftsauftrag, indem sie sicheren und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellt.

Unternehmensbeitrag NHW (Auswahl):

- ✓ Betriebliches Gesundheitsmanagement
- ✓ Wahrnehmung der Betreiberverantwortung durch u.a. Sicherheitsbeurteilungen, Schutzmaßnahmen
- ✓ Einsatz von schadstofffreien Materialien im Bau und Betrieb
- ✓ Entsorgung von Altlasten und Gebäudeschadstoffen
- ✓ Schulung interner Fachleute in Zusammenarbeit mit der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB)

GRI 103
[302, 305]



SDG 7: Bezahlbare und saubere Energie

Die NHW hat als Teil der energieintensiven Immobilien- und Wohnungsbaubranche eine zentrale Verantwortung für die Bereitstellung von energieeffizientem Wohnraum und die Verringerung der Abhängigkeit von endlichen Ressourcen.

Unternehmensbeitrag NHW (Auswahl):

- ✓ Zielvereinbarung Land Hessen und Klimastrategie: Einsatz von erneuerbaren Energien erhöhen auf bis zu 100% bei Wärmeversorgung und Strom
- ✓ Energieeinsparungen und Energieeffizienz bei Bau und Modernisierung
- ✓ Mieterstromprojekte: eigene PV-Anlagen und eigene Blockheizkraftwerke zur lokalen Nutzung durch Mieter:innen und Einspeisung ins Netz

GRI 103
[404, 401,
403, 405,
414]

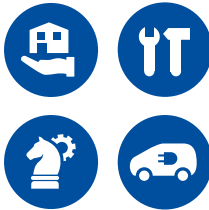


SDG 8: Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum

Als verantwortungsvolle Arbeitgeberin, Ausbildungsbetrieb und durch die Zusammenarbeit mit Dienstleistern und Lieferanten kann die NHW zu guten, inklusiven Arbeitsverhältnissen beitragen und nachhaltiges Wirtschaftswachstum entlang ihrer Wertschöpfungsketten fördern.

Unternehmensbeitrag NHW (Auswahl):

- ✓ Breit gefächerte Ausbildung im eigenen Betrieb
- ✓ Ausgezeichnete Einstiegsmöglichkeiten und Entwicklungsperspektiven für Beschäftigte
- ✓ Integration von Sicherheit und Gesundheit in Kultur und Abläufe des Unternehmens
- ✓ Zielquote für Frauen bis zur dritten Führungsebene verabschiedet
- ✓ Unterzeichnerin der Charta der Vielfalt
- ✓ Verpflichtender Verhaltenskodex für Dienstleister und Lieferanten

GRI 103
[203, 413]

SDG 11: Nachhaltige Städte und Gemeinden

Der Bau, Betrieb und Entwicklung von Wohnraum ist das Kerngeschäft der NHW. Mit ihrem Gesellschaftsauftrag leistet die NHW einen maßgeblichen Beitrag zu nachhaltigen Städten und Gemeinden. Durch die Gestaltung von Außenflächen und Siedlungsinfrastrukturen trägt das Unternehmen zu einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung bei.

Unternehmensbeitrag NHW (Auswahl):

- ✓ Gesellschaftsauftrag: sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraum zur Verfügung stellen
- ✓ Partizipative Stadtentwicklung durch Bürgerbeteiligungen
- ✓ Projektstadt: Stadtentwicklung, Beratung von Kommunen und Gemeinden
- ✓ Bauland-Offensive Hessen: Neubaupotenzial für bezahlbares Wohnen heben
- ✓ Freiflächenmanagement: Förderung der Biodiversität bspw. durch Insektenwiesen

GRI 103 [301,
Altlasten]

SDG 12: Nachhaltige/r Konsum und Produktion

Natürliche Ressourcen und Materialien, intakte Böden, schadstofffreie Flächen und der Umgang mit Abfall sind eng mit dem Kerngeschäft der NHW verknüpft. Bei der Beschaffung von Materialien und Bauprodukten hat die NHW einen direkten Einfluss auf nachhaltigen Konsum.

Unternehmensbeitrag NHW (Auswahl):

- ✓ Nachhaltigkeitsbewertung von Bauprodukten
- ✓ Berücksichtigung von Nachhaltigkeits-Zertifikaten wie der „Blaue Engel“
- ✓ Überprüfung auf Altlasten und Gebäudeschadstoffe bei Neubauvorhaben und Sanierung kontaminierter Flächen
- ✓ Management und Analyse von Ressourcenverbräuchen
- ✓ Weiterverwendung von IT-Geräten

GRI 103
[305, 302]

SDG 13: Maßnahmen zum Klimaschutz

Die NHW stellt sich den Aufgaben und Herausforderungen, die sich bei der Transformation ihres Kerngeschäfts durch den Klimawandel ergeben. Der Zusammenschluss mit der Wohnungswirtschaft ist erforderlich, um den notwendigen Wandel in die Breite zu tragen.

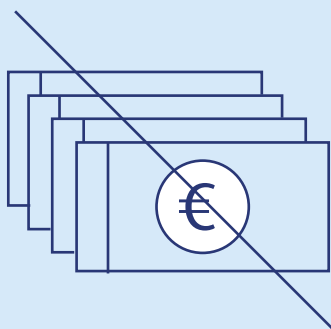
Unternehmensbeitrag NHW (Auswahl):

- ✓ Konzernweite Klimastrategie mit dem Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestandes im Jahr 2050
- ✓ Initiative Wohnen.2050 für Mobilisierung der Wohnungsbranche
- ✓ Klimaschutz und Klimafolgenanpassung in der Stadtentwicklung bspw. durch Entwicklung von Maßnahmen zur Energiereduktion und gegen Überhitzung von Städten
- ✓ Sensibilisierung der Mieter:innen für klimaschonendes Nutzungsverhalten durch kostenlose Energiesparberatung

Sozialbeitrag: Nicht nur bezahlbares Wohnen

GRI 103
[203, 416]

Die NHW besitzt als ein Unternehmen in öffentlicher Hand zwar erwerbswirtschaftlichen Charakter, zu einem wesentlichen Teil erfüllt sie aber den Zweck, breite Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen und diesen unter Nachhaltigkeitszielen zu bewirtschaften. Neben unserem Kerngeschäft erbringen wir eine Reihe von sozialen Leistungen, die sowohl unseren Mieter:innen als auch der Gesellschaft zugutekommen. Ein erster Überblick in Schlaglichtern, im nächsten Bericht werden auch die entsprechenden Zahlen berichtet:

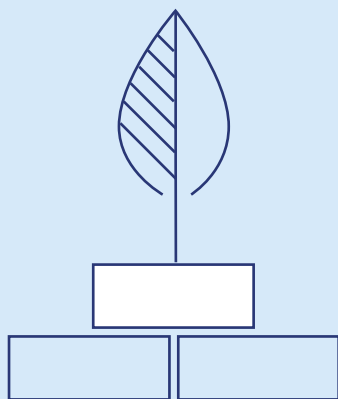


1 Verzichten

Im Vordergrund steht zunächst einmal der Verzicht, Mieten für den freifinanzierten Wohnungsbestand bis zur Höhe der gesetzlich zulässigen Grenzen zu erhöhen und notwendige Mieterhöhungen aufgrund der Corona-Pandemie zu verschieben. Auch der Verzicht auf Kleinreparatur-Regelungen (der sog. Mieter-TÜV) spielt zur Entlastung unserer Mieter:innen eine wichtige Rolle.

2 Anbieten

Projekte des Sozialmanagements, Schuldnerberatung, die Aufrechterhaltung eines Barzahlungsverkehrs und die Teilnahme an mieterbezogenen Gemeinwesen-Projekten bilden wertvolle Angebote an unsere Mieter:innen und unterstreichen unseren sozialen Auftrag.



3 Weiterentwickeln

Umwelt- und gesundheitsschonende Bautechniken und -stoffe werden stetig weiterentwickelt. Die NHW prüft beispielsweise fortwährend schadstoffärmere Möglichkeiten in der Bauausführung und richtet auch die Finanzierung zunehmend nach ökologisch-sozialen Gesichtspunkten – etwa durch die Emission von grünen Schulscheinen – aus.

Klimastrategie

Nachhaltigkeitskriterien im Risikomanagement

GRI 102-11

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt integriert Nachhaltigkeitskriterien zunehmend in ihr Risikomanagement. Jede:r Risikoverantwortliche hat die für seinen Fachbereich spezifischen Ausprägungen des Themas Nachhaltigkeit zu berücksichtigen und die potenziellen Risiken daraus für seinen Geschäftsbereich zu bewerten, so auch Ad-hoc-Risiken. Zur weiteren Integration von Nachhaltigkeit ins Risikomanagementsystem ist der Leiter des Kompetenzzentrums Nachhaltigkeitsmanagement als einer von 21 Risikoverantwortlichen benannt worden. Seit 2019 wird alle zwei Jahre eine grundsätzliche Hinterfragung der erfassten, bewerteten und möglicher neuer Nachhaltigkeitsrisiken in einem Lenkungsgruppenworkshop vorgenommen. Turnusgemäß ist der nächste Workshop für das Jahr 2021 geplant.



7 kg CO₂/m²a

bis 2050 strebt die NHW im Rahmen ihrer Klimastrategie an

Klimaneutral bis 2050

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt hat sich zu weitreichenden Anstrengungen beim Klimaschutz verpflichtet. Bis 2050 wird die Unternehmensgruppe ihren gesamten Wohnungsbestand klimaneutral entwickeln – und das möglichst ohne zusätzliche Belastungen für die Mieter:innen. Das hat die NHW gemeinsam mit dem Land Hessen in einer Zielvereinbarung beschlossen, die im Herbst 2019 im Rahmen einer Landespressekonferenz von der gesamten Geschäftsführung sowie der hessischen Umweltministerin und dem hessischen Wirtschafts-, Energie- und Bauminister unterzeichnet wurde. Damit werden bundesweit Maßstäbe für eine klimaneutrale Entwicklung des Gebäudesektors gesetzt. Hierzu orientiert sich die Unternehmensgruppe vor allem an dem Ziel eines 2-Grad-kompatiblen Primärenergiebedarfs des deutschen Wohnungsbestandes im Jahr 2050 von ca. 27 kWh/m²a. Das entspricht einem Wert von 5–7 kg CO₂/m²a. Die Unternehmensgruppe wird mit der Umsetzung der Vereinbarung bis 2050 voraussichtlich mehr als 1,8 Millionen t CO₂ vermeiden.

GRI 103
[305, 302]

Die Transformation finanzieren

Etwa 14% der gesamten CO₂-Emissionen in Deutschland stammen aus dem Gebäudesektor. Genau genommen, müsste diese Zahl auf 28% verdoppelt werden. Denn weitere Emissionen entstehen bei der Herstellung von Strom und Fernwärme oder von Baustoffen. Diese Produkte werden im Gebäudesektor benötigt, werden aber den Emissionen der Energiewirtschaft und der Industrie zugerechnet. Dies verdeutlicht, welchen Hebel der Gebäudesektor für den Klimaschutz darstellt. Gebäude müssen energetisch saniert, alte Heizungen ausgetauscht und umweltschonendes Baumaterial eingesetzt werden. Die NHW wirkt auf die Transformation der gesamten Wohnungswirtschaft hin zur Klimaneutralität 2050 ein: Im Oktober 2019 hat sie die Initiative Wohnen.2050 ins Leben gerufen. Diese vereint aktuell 83 Partnerunternehmen aus dem gesamten Bundesgebiet sowie neun Verbände und die brancheneigene Hochschule der Wohnungswirtschaft, um die Klimaschutzbemühungen im Gebäudesektor gebündelt voranzutreiben.

Rahmenbedingungen verbessern

Die sukzessive Modernisierung der Wohnungsbestände ist einer der wichtigsten Hebel zur Erreichung der Klimaziele. Dank der Erhöhung des Eigenkapitals durch das Land Hessen (siehe Handlungsfeld Investitionsmanagement/-strategie auf [Seite 92](#)) stehen im Durchschnitt in den kommenden fünf Jahren rund 200 Mio. Euro jährlich für die Modernisierung und Instandhaltung der Wohnungsbestände bereit. Die Hälfte der Mittel stehen für Modernisierungen zur Verfügung und tragen damit zur Umsetzung der Klimastrategie bei. Bis einschließlich des Jahres 2025 stehen damit erstmals Mittel gemäß der in der hauseigenen Klimastrategie ermittelten Höhe bereit. Allerdings ist für die anschließenden Jahre, 2026 bis 2050, die Finanzierung derzeit noch nicht ausreichend gesichert. Hier gilt es die Finanzierungslücke zu schließen, da sonst die Ziele der Klimastrategie und somit die Zielvereinbarung mit dem Land Hessen nicht erreicht werden können.

Durch die Gesetzesnovellierungen zum Jahreswechsel 2020/2021 hinsichtlich der Bundesförderung, dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) und weiteren Regulierungen sind wesentliche Verbesserungen der Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft erreicht worden. Statt jedoch die Maximierung energetischer Effizienz zu fördern, sollte eine zielgerichtete Förderung auf CO₂-Minimierung setzen. Bereits heute ist klar, dass die langfristige Bereitstellung ausreichender Zuschussfördermittel für die Transformation des Bestandes in Richtung Klimaneutralität eine der wesentlichsten Stellschrauben darstellt. Aufgrund der Corona-Sonderprogramme stehen aktuell für ein Jahr rund 7 Mrd. Euro zur Verfügung. Diese helfen aber bis 2050 nur, wenn sie keine Einmaleffekte darstellen, sondern die Basis für ein jährliches Fördervolumen in gleicher Höhe sind. Technisch bleibt weiterhin die zeitliche Synchronisierung bzw. Zwischenspeicherung von Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energie vor Ort im Quartier eine wesentliche Herausforderung für die Wirtschaftlichkeit von Lösungen.



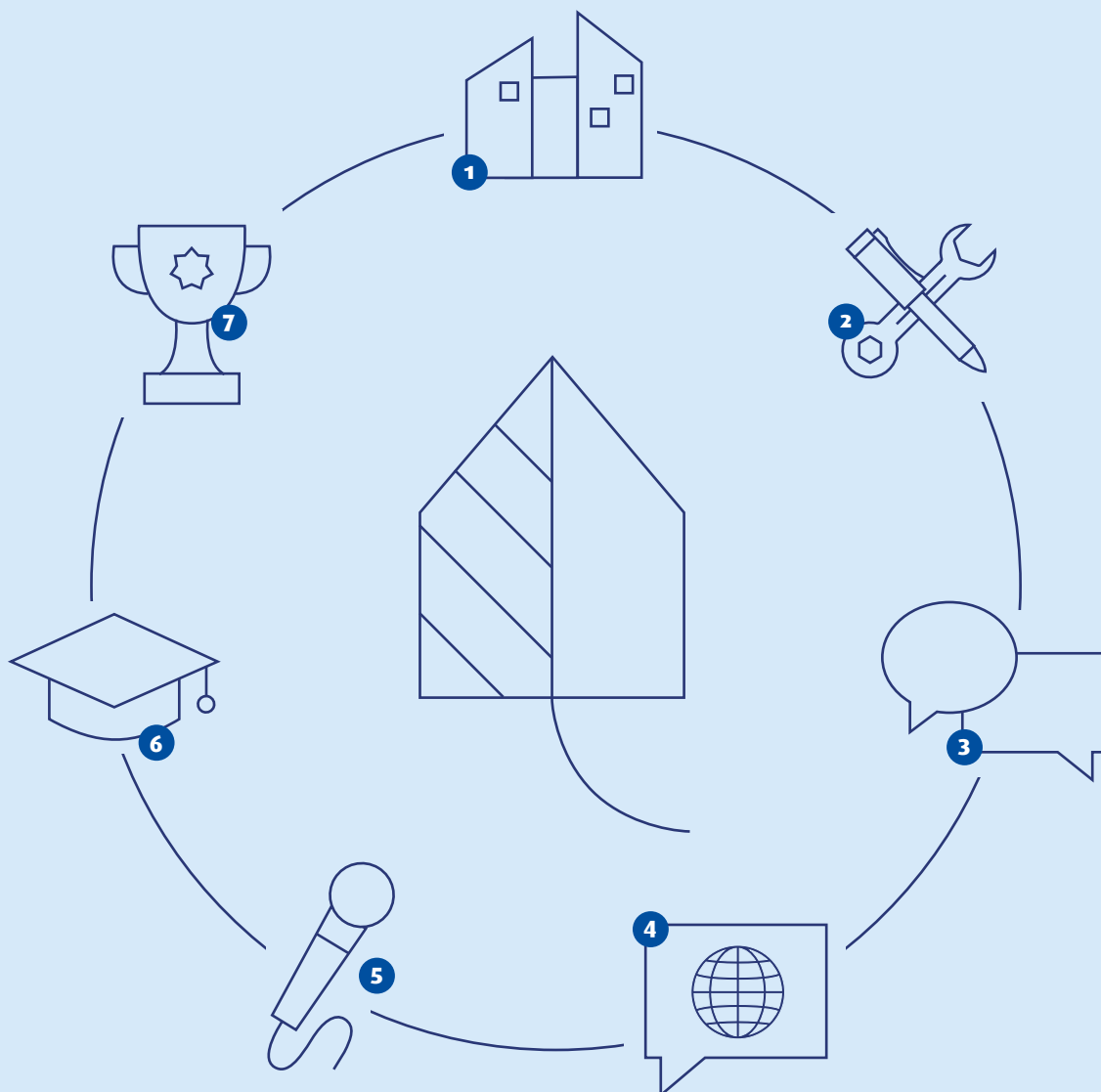
55 bis 60 Mio. EUR
pro Jahr Mehrfinanzierungsbedarf für
Klimaschutz im Wohngebäudebestand
bis 2050



bis auf 27 kWh/m²a
Reduzierung des Primärenergiebedarfs
des Wohnungsbestands bis 2050

Initiative Wohnen.2050 – Zwischenbilanz und Meilensteine

GRI 102-12 Um die notwendige Vernetzung der deutschen Wohnungswirtschaft für mehr Klimaschutz zu ermöglichen, hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt 2019 die Initiative Wohnen.2050 ins Leben gerufen. Zeit für eine Zwischenbilanz:



1

Starker Zuwachs

Seit Januar 2020 haben sich der IW.2050 83 Unternehmenspartner angeschlossen – darunter 7 der 10 größten Wohnungsunternehmen. Gemeinsam verwalten sie rund 1,8 Millionen Wohneinheiten in Deutschland. Mit unserem Know-how, erworben durch die Arbeit an der Basis, und den Erkenntnissen aus der Praxis zum Thema Klimaneutralität unterstützen wir unsere Regionalverbände und unseren Spitzenverband GdW bei der politischen Arbeit.

2

Drei zentrale Klimawerkzeuge

Allen Mitgliedern werden folgende Tools an die Hand gegeben: das CO₂-Bilanzierungs-Werkzeug für eine IST-Bilanz. Das Technik-Werkzeug, um die Auswirkung von konkreten technischen Maßnahmen für die Definition eines strategischen Zielpfades in Szenarien abzuschätzen. Und das Finanzierungs-Werkzeug, um ergänzend die wirtschaftlichen Auswirkungen der Maßnahmen aufzuzeigen und zu ermitteln, ob und in welcher Höhe ein finanzieller Unterstützungsbedarf besteht.

3

Intensiver Diskurs

Im Jahr 2020 wurden 28 Online-Veranstaltungen durchgeführt, um praktische Hilfestellungen und Austausch auf dem Weg zur Klimaneutralität zu ermöglichen. Besonders erfreulich: 87 % der Teilnehmenden schätzen die skizzierten Lösungen auf dem Weg zur Klimaneutralität als sehr wirkungsvoll bis wirkungsvoll ein.

4

Breitenwirksame Kommunikation

Wir haben unsere Website optimiert: ein wichtiger Schritt für die Professionalisierung unserer internen Kommunikation. Der Austausch aller Dokumente erfolgt nun im Partner-Bereich – zugänglich nur für unsere Partner. Doch auch die externe Kommunikation und Vernetzung haben wir im Blick und stärken sie durch einen eigenen Twitter-Account und YouTube-Kanal.

5

Politischer Dialog

Auf dem Digitalen Sommer der Energiewende traten wir mit der Paneldiskussion „Klimaneutralität in der Wohnungswirtschaft? Die IW.2050“ erstmals als Initiative gemeinsam mit dem GdW in den öffentlichen politischen Dialog. Mit hochrangigen Vertreter:innen aus der Wohnungswirtschaft, dem Handwerk, den zuständigen Bundesministerien sowie der Wissenschaft diskutierten wir Herausforderungen einer klimaneutralen Transformation des Wohnsektors.

6

Nachwuchs fördern

Die Berufsfelder der Immobilien- und Wohnungswirtschaft stehen vor gewaltigen Herausforderungen mit gleichzeitig hochinteressanten Einsatzmöglichkeiten. Für diese bildet die EBZ Business School (FH) punktgenau aus: Der neue Bachelor-Studiengang „Energie-management für Gebäude und Quartiere“ wurde auch mit Experten entwickelt – u.a. von der IW.2050.

7

Ausgezeichnete Arbeit

Mit dem Immobilienmanager-Award 2021 in der Kategorie „Nachhaltigkeit“ hat die NHW einen der renommiertesten Branchenpreise gewonnen. „Mit der Initiative Wohnen.2050 hebt das Unternehmen sein Engagement auf eine nächste Stufe. Denn Nachhaltigkeit und Klimaziele können nicht als einzelnes Unternehmen, sondern nur gemeinsam erreicht werden“, heißt es in der Jurybegründung.

Klimaschutz in der Praxis

Bei einem 2020 gestarteten Pilotvorhaben modernisiert die NHW in Frankfurt-Fechenheim rund 100 Wohnungen und bringt sie energetisch auf den neuesten Stand. Die Gebäudehülle wird anschließend dem Standard eines Neubaus entsprechen. Dabei kommt eine auf Wärmepumpen basierende Versorgung im Bestand zum Einsatz. Denn: Die Klimastrategie hat nach Prüfung aller regenerativen Technologien ergeben, dass Wärmepumpen den größten Hebel zur CO₂-Einsparung aufweisen. Beheizt werden die Wohnungen mit regenerativen Energien unterstützt durch einen Gas-Spitzenlastkessel. Zum Einsatz kommen dafür Photovoltaik- und Solarthermieanlagen. Das Pilotprojekt dient auch als Blaupause, um in der Realität zu testen, wie eine möglichst regenerative Versorgung mit Wärme und Strom aussehen kann. Die Finanzierung der Modernisierung wird zum Teil über einen grünen Schuldschein abgedeckt, den die NHW als eines der ersten deutschen Wohnungsunternehmen 2019 emittiert hatte (siehe Investitionsmanagement/-strategie, Seite 92)

Rahmen für die Klimazielsetzung

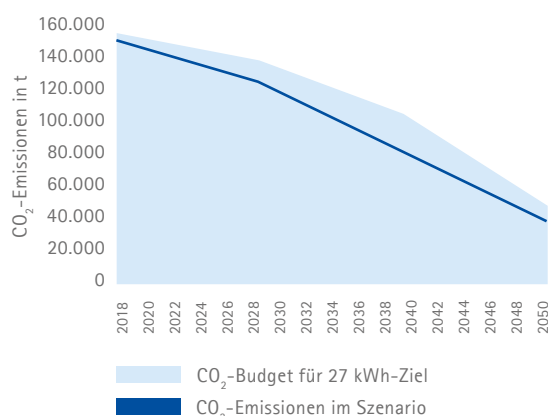
Bei der Entwicklung ihres Klimaziels hat sich die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt an den regulatorischen Zielvorgaben der UN und der deutschen Bundesregierung für 2050 orientiert. Mithilfe dieser Vorgaben lassen sich die THG-Emissionen des aktuellen Wohnungsbestandes (Status quo) bewerten. Für die Unternehmensgruppe besteht für 2050 das klare Ziel: Einhaltung des CO₂-Budgets. Handlungsleitend ist für den Konzern, den Mieter:innen auch unter Vorzeichen des Klimawandels ein ganzjährig behagliches Raumklima zu bieten. Die Schließung der CO₂-Lücke wird durch den Fahrplan für die Zielerreichung realisiert, der auf verschiedenen Kernelementen beruht. Neben dem Fokus auf eine massive Reduktion der CO₂-Emissionen in den Wohnungsbeständen liegt der Schwerpunkt auf der Versorgung der Gebäude mit regenerativen Energien, vorzugsweise aus dezentraler Erzeugung vor Ort.

GRI 103
[305]



CO₂-Pfad der Zielerreichung

GRI 305-5 Um das Klimaziel von 27 kWh/m²a bzw. 5–7 kg CO₂/m²a bis zum Jahr 2050 zu erreichen, hat die Unternehmensgruppe ein Zielszenario für den Verlauf ihrer CO₂-Emissionen entwickelt. Das Szenario setzt eine Umsetzung der beschriebenen Kernelemente zur Schließung der CO₂-Lücke voraus. Bis zum Jahr 2050 beabsichtigt die Unternehmensgruppe, ihre CO₂-Emissionen auf rund 35.000 t pro Jahr zu senken. Damit würde sie ihr Kleiner-2-Grad-kompatibles Klimaziel erreichen.



Maßnahmen zum Klimaschutz im Detail

GRI 103 [305, 302] Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt wird mehr Wohneinheiten pro Jahr modernisieren, den Anteil von Vollmodernisierungen erhöhen sowie auf erneuerbare Energien in der Wärmeversorgung setzen. Ab 2025 sollen bei Bestandsmodernisierungen und Neubauten möglichst Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie eingesetzt werden. Dabei werden wir gemäß unserem Gesellschafterauftrag darauf achten, dass Mieterhöhungen in einem sozial verträglichen Maß bleiben. Die Wirksamkeit der Werkzeuge zur Klimaneutralität erschließt sich weniger durch die Einzelbetrachtung, sondern durch das konzertierte Zusammenspiel im Rahmen der 2019 verabschiedeten Klimastrategie.

Neubau

GRI 103 [302] Im Neubau liegt unser Fokus auf einem maximal möglichen Energiespareffekt, der wirtschaftlich vertretbar erreicht werden kann, ohne die Mieter zusätzlich zu belasten. Unser Anspruch ist es, alle seit 2019 geplanten Wohnungen des Anlagevermögens mindestens 45% besser als das Referenzgebäude nach geltender Energieeinsparverordnung (KfW-Standard EEH55) zu bauen.

Modernisierung

Eine zentrale Maßnahme ist die energetische Modernisierung von Gebäudehülle und Wärmeversorgung. Seit dem Jahr 2019 weisen alle Wohneinheiten, die einer Vollmodernisierung unterzogen werden, einen Primärenergiebedarf von höchstens 75 kWh/m²a auf – im Durchschnitt erreichen wir ca. 50 kWh/m²a – unter Beibehaltung des Hüllflächenstandards nahe dem gesetzlichen Neubauniveau. Das Ergebnis ist ca. 40% besser als der gesetzliche Neubaustandard. Bis 2025 soll dieser Zielwert nach Maßgabe der Klimastrategie massiv gesenkt werden, auf dann nur noch 44 kWh/m²a. Für den Fall, dass nur eine Teilmodernisierung möglich ist, soll der Primärenergiebedarf der Wohneinheiten nach der Modernisierung bei maximal 100 kWh/m²a liegen. Hiermit werden die gebäudebedingten Emissionen im Vergleich zum Status vor der Modernisierung deutlich gesenkt (50–80%). Gleichzeitig werden die Modernisierungen sozialverträglich durchgeführt, da nur maximal 6% der umlagefähigen Kosten auf die Mieter:innen umgelegt werden. Aufgrund des Mietrechtsanpassungsgesetzes beläuft sich die Modernisierungsumlage seit Anfang 2019 real, beim überwiegenden Teil der Bestandswohnungen, sogar nur auf 3%–4%. Denn die hier hinterlegte gesetzliche Deckelung trifft bei der NHW bei rund 72% der Wohneinheiten mit einer Miete unter 7 €/m² zu. Ein besonderer Fokus bei der Modernisierung liegt auf erneuerbaren und dezentralen Energieträgern, wie Solar-Wärmepumpen in Kombination mit PV-Anlagen, die verstärkt zum Einsatz kommen sollen.

Quartiersentwicklung und Mobilität

GRI 103
[305, 302]

Die Unternehmensgruppe verpflichtet sich, bei allen Quartieren, die modernisiert werden, ganzheitliche Energiekonzepte zu entwickeln, die den wirtschaftlichen Einsatz regenerativer Energien prüfen. Auch Maßnahmen zur nachhaltigen Mobilität werden im Rahmen der Quartiersentwicklung standardgemäß geprüft. Denn: Nur durch Modernisierung sind die geforderten CO₂-Reduktionen nicht zu erreichen. Auf diese Weise werden Best-Practice-Quartiere mit Vorbildwirkung über die eigenen Bestände hinaus realisiert.

Ökostrom

Flankiert werden unsere Klimaschutzbemühungen durch den Bezug von Ökostrom und die CO₂-Kompensation von Erdöl und Erdgas. Den Bezug von Strom für die Geschäftsgebäude und den Allgemeinstrom des Wohnungsbestandes deckt die Unternehmensgruppe seit 2017 zu 99% aus Ökostromtarifen. Die Kompensation von CO₂-Emissionen nutzen wir als ein wichtiges Werkzeug, um Zeit für den langfristigeren Hebel der Bestandsmodernisierung zu gewinnen. Die NHW versorgt ihre Mieter:innen seit 2018 ausschließlich mit klimaneutralisiertem Erdgas und seit Mitte 2019 auch mit neutralisiertem Heizöl. Hierdurch werden jährlich rund 42% der Gesamtemissionen – ca. 60.000 t CO₂ pro Jahr – durch Entwicklungshilfeprojekte kompensiert.

Weitere Einsparpotenziale

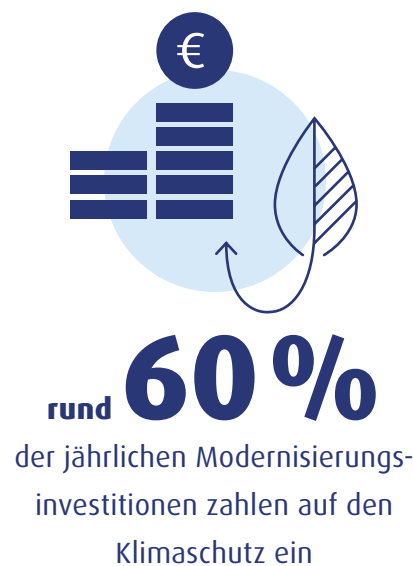
Weitere CO₂-Einsparungen lassen sich bis 2050 durch die deutliche Erhöhung des Anteils regenerativer Energieversorgung in der Haustechnik erzielen. Darüber hinaus leistet im Zielszenario die Erhöhung der Modernisierungsquote einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung des Klimaziels. Während die vorgenannten Primärenergieziele für Neubau und Modernisierung bereits für die Umsetzung beschlossen sind, gilt es, bei diesen Zielen noch die Realisierbarkeit zu verifizieren. Die Umsetzung hängt maßgeblich an der Frage, wie die Finanzierung der zusätzlich notwendigen Investitionen organisiert werden kann.

Anpassung an Klimafolgen

Die Unternehmensgruppe erarbeitet aktuell einen kontinuierlichen Prüfungsmechanismus (3-Jahres-Perioden), um Auswirkungen des Klimawandels hinsichtlich der Notwendigkeit von Anpassungsmaßnahmen in der Baupraxis zu bewerten. Konzernintern ist die Prüfung der als relevant identifizierten Maßnahmen des Klimaschutzplans Hessen 2025 vorgesehen. Hierunter fallen folgende Maßnahmen:

- Hitzeschutz im Gebäudebereich
- Erhöhung von Rückstrahleffekten der Gebäudehülle inklusive Dachflächen
- Einbau von Rückstauklappen für Gebäudeanschlüsse zum Schutz vor Starkregenereignissen
- Anpassung von exponierten Außenbauteilen in Gebäuden
- Verbesserung der Versickerungseigenschaften auf Grundstücken und an Gebäuden
- Sicherung und Erweiterung der Flächen zur Kalt- und Frischluftzufuhr sowie deren Entstehungsgebieten

Im nächsten Schritt sollen die Prüfergebnisse bei der Weiterentwicklung der Konzernprozesse, wie der Standardbaubeschreibung, berücksichtigt werden.



Zielprogramm Nachhaltigkeit 2018+

2018+

Um unsere Nachhaltigkeitsleistung zu beleuchten und auszubauen, setzen wir uns in unseren acht Handlungsfeldern konkrete Ziele. Der Stand der Zielerreichung wird jährlich bei den Handlungsfeldbeauftragten abgefragt und mithilfe eines Bewertungsschemas

dargestellt. Maßnahmen, die bereits zu 100 % erreicht wurden, sind in nachfolgender Darstellung nicht mehr enthalten. Diese können in unserem [Nachhaltigkeitsbericht 2019](#) (S. 32–35) nachgeschlagen werden.

GRI 102-15
GRI 103
[302, 416,
304, 301,
204, 308,
414, 305]

Handlungsfeld 1: Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement & Energetische und soziale Quartiersentwicklung	Status
Erhöhung des Anteils nachhaltiger Energieträger im Bestand	
- Konzernweit einheitliches Management von Solarstromanlagen im Eigenbesitz	100%
Vollumfängliche Wahrnehmung der Betreiberverantwortung (Betriebs- und Verkehrssicherheitspflichten)	
- Ergreifen aller erforderlichen und zumutbaren Maßnahmen, um Gefahren oder Nachteile für den Schutz der persönlichen Rechtsgüter Leben, Körper, Gesundheit, Freiheit und Eigentum unserer Kund:innen bzw. Mieter:innen zu vermeiden und die Betriebs- und Verkehrssicherheit im Bestand sicherzustellen	100%
- Bei der Wahrnehmung der Pflichten ist stets darauf zu achten, dass der hierfür notwendige Einsatz von Ressourcen wirtschaftlich und nachhaltig erfolgt	
Eine nachhaltige Regen- und Schmutzwasserwirtschaft der Unternehmensgruppe etablieren	
- Standardisierung eines koordinierten Verfahrens zur Erfüllung der gesetzlichen Pflichten zur Kanalsanierung und Prüfung aller Abwasserkanäle unter Berücksichtigung der jeweiligen kommunalen Vorgaben	95%
Handlungsfeld 2: Nachhaltigkeit im Bau und Betrieb	Status
Verantwortungsvolles Betreiben und Entwicklung des Wohnbestandes	
- Erreichen eines Primärenergiebedarfs von max. 100 kWh/m ² bei Teil- und 75 kWh/m ² bei Vollmodernisierungen	100%
- Verwendung erneuerbarer Energien zur Wärmeversorgung bei Modernisierungsmaßnahmen	90%
- Anwendung Leitfaden zur Quartiersentwicklung bei Neubauten in Bestandsgebieten	90%
Standortgerechte Biodiversität im Bau und Betrieb erhalten bzw. fördern	
- Weitere Prüfung zur Realisierung von Insektenwiesen	100%
- Weitere Prüfung zur Realisierung von Flächen für „essbare Siedlungen“	100%
- Aufbau eines Freiflächenkatasters zum optimierten ganzheitlichen Flächenmanagement	90%
- Berücksichtigung von Animal Aided Design (AAD) bei größeren Neubauprojekten	100%
Eine nachhaltige Regen- und Schmutzwasserwirtschaft der Unternehmensgruppe etablieren	
- Prüfen, ob eine Dachbegrünung im Rahmen der Bestandsentwicklung für ein nachhaltiges Regenwassermanagement genutzt werden kann	100%
Ziel ist eine verantwortliche Auswahl von Materialien und Bauprodukten mit nachgewiesenen Nachhaltigkeitseigenschaften	
- Auswahl von Materialien und Bauprodukten unter Kosten-, Verfügbarkeits- und Qualitätsaspekten sowie den relevanten Umwelt-, Sozial- und Gute-Unternehmensführungs-Aspekten	100%
Erarbeitung von Richtlinien, Konzepten und Standards zum Thema Klima und Energie	
- Optimierte Erstellung von nachhaltigen Energiekonzepten für Baumaßnahmen	90%

GRI 103
[204, 308,
414, 305,
401, 405,
406]

Zukunftsweisender Neubau und Projektentwicklung: Erstellung langfristig werthaltiger / marktgängiger Objekte	
- Aufbau technisches Qualitätsmanagementsystem: Erstellung eines Wärmebrückenkataloges	100 %
- Nutzung regenerativer Energien im Neubau	90 %
- Prüfung Planungsprozesse hinsichtlich des Potenzials zur Integration von Nachhaltigkeitsaspekten	80 %
Zukunftsweisender Neubau und Projektentwicklung: Erstellung langfristig werthaltiger / marktgängiger Objekte	
- Erreichung von konzernweit einheitlichen Zielen und Standards zur Optimierung der Bestandsbewirtschaftung	fortl.

Handlungsfeld 3: Verantwortungsvolle Beschaffung	Status
Integration von Nachhaltigkeit in Lieferanten- und Dienstleistungsmanagement	
- Novellierung und Systematisierung einer konzernweit einheitlichen Lieferanten- und Dienstleistungsbewertung sowie Einführung eines standardisierten und strukturierten Präqualifizierungsverfahrens – beginnend mit neuen Partnern	70 %
- Qualitätsoffensive im Ökostrombezug und in der Klimaneutralisierung der fossilen Brennstoffe durch Einkauf von zertifizierten Qualitäten nach intern definierten Konzernmindeststandards	100 %

Handlungsfeld 4: Nachhaltige Stadtentwicklung	Status
Nutzung der starken Marktposition zur Verankerung des Themenfeldes Nachhaltigkeit in der Stadtentwicklung in Hessen	
Förderung des Themas Nachhaltigkeit im Rahmen der Kommunalberatung in Wechselwirkung zum hessischen Klimaschutzplan	100 %
<ul style="list-style-type: none"> - Flächenkreislaufmanagement und Reduzierung Flächeninanspruchnahme - Klimaschutz und -anpassung in der Städtebauförderung sowie durch andere Förderprogramme - „Grüne und blaue Städtebauförderung“/Zukunft Stadtgrün - Nachhaltige Mobilität - Smart City - Resilienz 	
- Über die Bauland-Offensive Hessen leisten wir wichtige Beiträge für die regionale Entwicklung und die Bekämpfung der Flächenknappheit für den bezahlbaren Wohnungsbau	fortl.
- Wir leisten aktiv einen Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch die ganzheitliche Beratung der Kommunen bei der Innen- und Außenentwicklung sowie durch die Aktivierung und Konversion von Altflächen mit dem Ziel, diese Flächen neuen Nutzungen zuzuführen	fortl.

Handlungsfeld 5: Mitarbeiter:innen und Arbeitswelten	Status
Hohe Mitarbeiterzufriedenheit und Identifikation mit dem Unternehmen durch eine familienbewusste Unternehmenskultur und eine Kultur der Diskriminierungsfreiheit	
- Hohe Mitarbeiterzufriedenheit und Identifikation mit dem Unternehmen	100 %
- Familienbewusste Unternehmenskultur soll für alle Beschäftigten spürbar gelebt werden	
- Schaffung eines Arbeitsumfelds, das frei von Vorurteilen ist	80 %
- Alle Mitarbeiter:innen sollen Wertschätzung erfahren – unabhängig von Geschlecht, Nationalität, ethnischer Herkunft, Religion oder Weltanschauung, Behinderung, Alter, sexueller Orientierung und Identität	
- Grundsätzliche Erhöhung der Vielfalt unter unseren Mitarbeiter:innen	
- Ziel ist es, den Anteil von Frauen auf der ersten, zweiten und dritten Führungsebene bis 2021 weiter zu steigern bzw. zu halten. Auf der ersten Ebene sollen 33% gehalten werden. Auf der zweiten Ebene sollen 33% erreicht werden. Und auf der dritten Ebene 35% gehalten werden	
- Gewährleistung von verlässlichen Rahmenbedingungen für unsere Mitarbeiter:innen im Rahmen unseres Verantwortungsbereiches, um Vielfalt und Chancengleichheit zu bieten und die Gleichbehandlung zu gewährleisten	fortl.

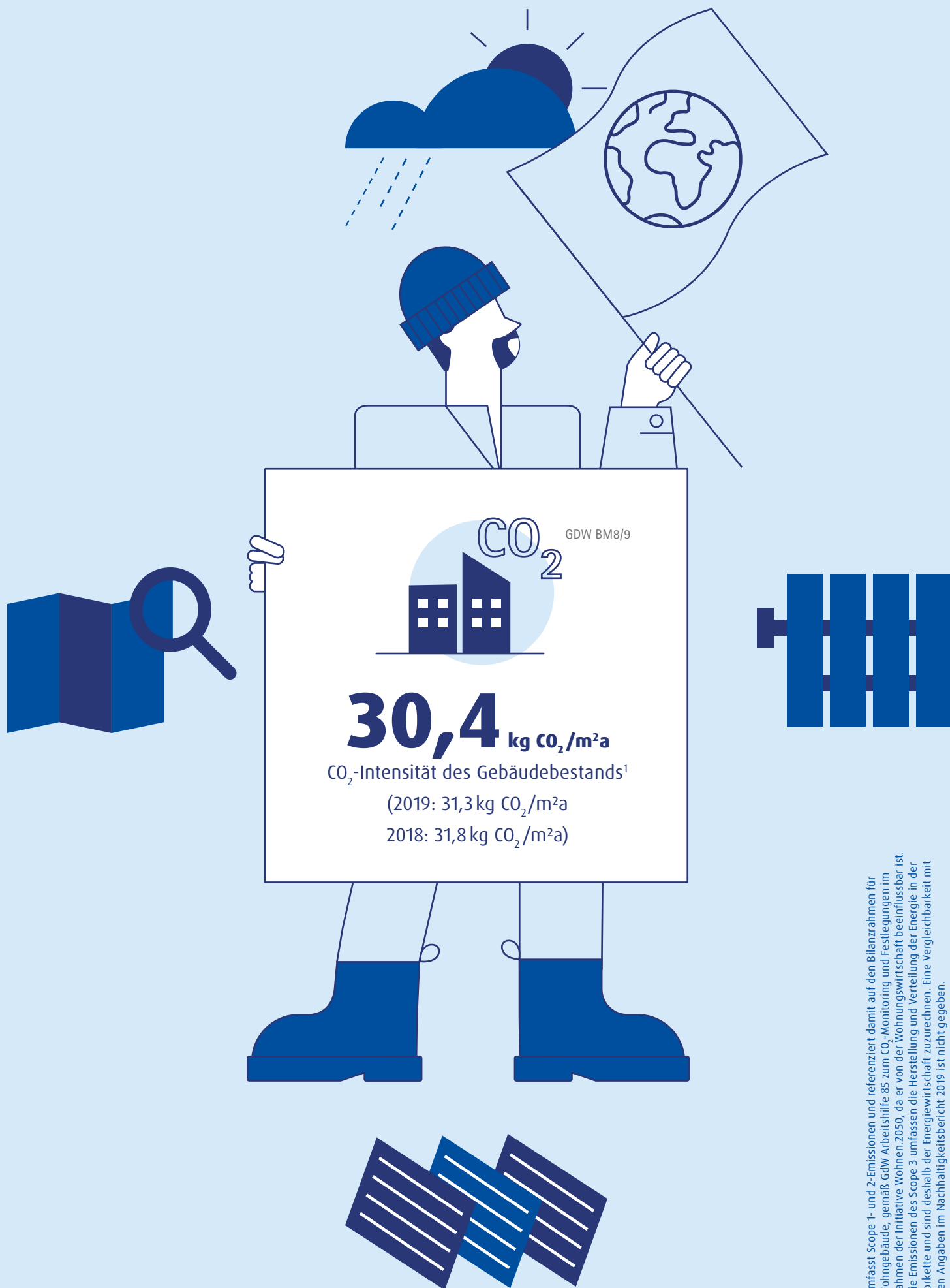
Integration von Sicherheit und Gesundheit in Kultur und Abläufe des Unternehmens		GRI 103 [403, 301, 419, 302, 305]
- Wir stellen sicher, dass die Themen Sicherheit und Gesundheit in die Kultur und in die Abläufe des Unternehmens fest integriert sind	fortl.	
- Senkung der Zahl der Betriebsunfälle und der daraus resultierenden Ausfalltage		
Zukunftsgewandte Büroorganisation zur Förderung von Motivation, Gesundheit und Produktivität der Mitarbeiter:innen		
- Fortentwicklung der Büroorganisation für attraktive, moderne, zukunftsgewandte Arbeitsformen und eine moderne und motivierende Arbeitsumgebung zur Förderung des konzentrierten Arbeitens als auch des kommunikativen Austauschs unter Berücksichtigung des Betrieblichen Gesundheitsmanagements	50%	
Handlungsfeld 6: Strategie		Status
Gebäude mit hoher Qualität mit möglichst geringen Auswirkungen auf Umwelt und Mieter:innen zu optimierten Kosten errichten, modernisieren und betreiben. Hierzu betrachten wir den gesamten Lebenszyklus inkl. Lieferkette und Entsorgung		
- Priorisierung der zu prüfenden Materialien und Bauprodukte unter Kosten-, Verfügbarkeits- und Qualitätsaspekten sowie den relevanten Umwelt- und Sozialaspekten sowie Aspekten guter Unternehmensführung	100%	
Meinungsführerschaft und Setzung von Branchenstandards, Wahrnehmbarkeit als Nachhaltigkeitsvorreiter		
- Förderung der Wahrnehmung unseres positiven Beitrags zur nachhaltigen regionalen Entwicklung bei unseren Mieter:innen, Kund:innen, Mitarbeiter:innen, Eigentümer:innen und Kreditgeber:innen	90%	
- Pflege des Dialogs mit unseren wesentlichen Anspruchsgruppen und Einbeziehung bei der Fortentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie		
Sicherung des Geschäftserfolgs durch Zukunftssicherheit des Kerngeschäfts		
- Vorbereitung auf gesetzliche und übergesetzliche Anforderungen	75%	
Handlungsfeld 7: Investitionsmanagement/-strategie		Status
Beachtung der Ziele der Nachhaltigkeitsstrategie und der langfristigen Klimaziele des Landes Hessen		
- Erarbeitung eines Regelwerkes zur Entscheidungsfindung beim Energiemanagement des Portfolios oder einzelner Objekte unter Einbezug ganzheitlicher Energiekonzepte	50%	
- Einführung jährlicher Energie-Inventuren gemäß dem Regelwerk unter Berücksichtigung sich ändernder interner Erkenntnisse und externer Rahmenbedingungen		
- Fortentwicklung des Investitionsmanagements und Herausarbeitung von möglichen Zielkonflikten aus den Themen der Nachhaltigkeitsstrategie	90%	
Nutzung nachhaltiger/grüner Geldanlagen und Kredite zur Finanzierung der Bestandsentwicklung		
- Anlage liquider Mittel: Treffen einer Entscheidung hinsichtlich des Einbezugs von ökologischen und sozialen Nachhaltigkeitsaspekten bei der Anlage von Finanzmitteln	90%	
Handlungsfeld 8: Nachhaltige Mobilität		Status
Beitrag zur Verkehrswende und Sektorkopplung durch innovative Mobilitätskonzepte		
- Senkung des CO ₂ -Ausstoßes bei Dienstfahrten und beim Reiseverkehr im Unternehmen, Verringerung des Dienststreifeverkehrs, Optimierung der Poolauslastung und Aktivierung der Mitarbeiter:innen zur aktiven Teilnahme	100%	
Erreichen einer Vorreiterrolle beim Thema nachhaltige Mobilität		
- Nutzung von Potenzialen von nachhaltigen Mobilitätsmaßnahmen zur Optimierung von Neubauprojekten sowie Reduktion der Pkw-Stellplatzflächen bei Neubauprojekten	100%	
- Frühzeitige Vorbereitung auf den zu erwartenden Wandel im Mobilitätssektor und die daraus resultierenden Anforderungen, Stärkung der Vorreiterrolle in der Branche, Schaffung von tragfähigen wohnungsnahen Dienstleistungen im Bereich Mobilität, Verbesserung des Wohnumfeldes und der Lebensqualität (Lärm/Abgase/Mobilität im Alter), Förderung einer nachhaltigen Mobilität sowie Stärkung lokaler Strukturen	100%	



Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement | Energetische und soziale Quartiersentwicklung

GRI 102-15

Wir verfolgen das Ziel, bis zum Jahr 2050 über einen klimaneutralen Gebäudebestand zu verfügen. Hierfür reduzieren wir den Energieverbrauch bei der Wärme- und Warmwasserversorgung der Wohnungen mithilfe energetischer Modernisierungen. Dabei achten wir gemäß unserem Gesellschafterauftrag darauf, dass Mieterhöhungen in einem sozial verträglichen Maß bleiben. Flankiert werden unsere Klimaschutzbemühungen durch den Bezug von Ökostrom und die CO₂-Kompensation von Erdöl und Erdgas. Unser Anspruch ist es, die Lebensqualität unserer Mieter:innen zu erhöhen und dabei den ökologischen Fußabdruck zu verkleinern. Dazu trägt auch ein Mieterstrommodell bei, mit dem erneuerbare Energien lokal gewonnen und verbraucht werden und sich auf diesem Wege Mieter:innen an der Energiewende beteiligen können.



¹Umfasst Scope 1- und 2-Emissionen und referenziert damit auf den Bilanzrahmen für Wohngebäude, gemäß GDW Arbeitshilfe 85 zum CO₂-Monitoring und Festlegungen im Rahmen der Initiative Wohnen.2050, da er von der Wohnungswirtschaft beeinflussbar ist. Die Emissionen des Scope 3 umfassen die Herstellung und Verteilung der Energie in der Vorkette und sind deshalb der Energiewirtschaft zuzurechnen. Eine Vergleichbarkeit mit den Angaben im Nachhaltigkeitsbericht 2019 ist nicht gegeben.

Energetisch modernisieren

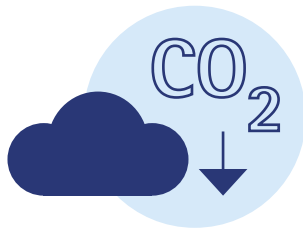
Klimaschutz durch Modernisierungen

GRI 103
[305, 302]

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt hat das Ziel, bis zum Jahr 2050 über einen klimaneutralen Gebäudebestand zu verfügen (siehe auch Klimastrategie auf [Seite 28](#)). Dies entspricht einem Kleiner-2-Grad-kompatiblen Primärenergiebedarf des Wohnungsbestandes im Jahr 2050 von möglichst 27 kWh/m²a für Heizwärme, Warmwasser, Hilfs- und Allgemestrom. Umgerechnet auf CO₂-Emissionen bedeutet das für uns einen Zielwert von ca. 7 kg CO₂/m²a.¹ Innerhalb des Gebäudesektors können wir als Branche aber nur ca. 70–80% CO₂-Reduktion direkt beeinflussen. Um unser Ziel der Klimaneutralität (0 kg CO₂/m²a) zu erreichen, müssen weitere 20–30% Reduktion aus der Sektorkopplung mit dem Energiesektor erfolgen. Dazu bekennen wir uns auch gemeinsam mit unseren Partnerunternehmen im Rahmen der Initiative Wohnen.2050 (siehe [Seite 30/31](#)).

Die Unternehmensgruppe hat seit 1990 ihre CO₂-Emissionen um ca. 50% gesenkt. Auf diese Einsparung der letzten 30 Jahre kommt nun die Herausforderung, die Emissionen bis 2050 nochmals um 80% zu senken, um

das Klimaziel zu erreichen. Dies soll mit sämtlichen wohnungswirtschaftlichen Werkzeugen, wie Modernisierung, Abriss, Neubau und Zukäufen, erreicht werden. Zentral sind hierbei die energetischen Modernisierungen von Hülle und Wärmeversorgung. Denn: Als Wohnungsbauunternehmen liegt der größte Hebel für mehr Klimaschutz in der Reduktion der durch die Mieter:innen verursachten CO₂-Emissionen bei der Wärme- und Warmwasserversorgung der Wohnungen. Die andere Säule eines ganzheitlichen Klimaschutzkonzeptes bildet der energieeffiziente Neubau von Wohngebäuden – dieser Schwerpunkt wird im Handlungsfeld Nachhaltigkeit im Bau und Betrieb ausführlich beschrieben (siehe [Seite 58](#)). Im Wesentlichen ist beim Neubau die Zielsetzung des Konzerns, den derzeitigen Mietwohnungsstandard von rund 32 kWh/m²a Primärenergie (KfW 55-Standard) ab 2025 auf rund 23 kWh/m²a Primärenergie (KfW 40-Standard) zu verringern. Sowohl für Neubau als auch für den Bestand gilt, dass der Schlüssel zur Zielerreichung in einer regenerativen Wärmeversorgung der Gebäude liegt.



2,8 %

beträgt die Reduktion der
CO₂-Emissionen je m² vermieteter
Wohnfläche im Vergleich zum Vorjahr

¹ Definition gemäß Wissenschaftlichem Beirat der Bundesregierung Globale Umweltveränderungen

Klimaschutz durch Modernisierungen

Die Auswahl der richtigen Gebäude ist entscheidend für den Einspareffekt

Für die zu modernisierenden Wohngebäude wird als Hüllstandard der in den vergangenen Jahren etablierte Ausführungsstandard der Unternehmensgruppe als Kosten-Nutzen-Optimum beibehalten. Im Zusammenwirken der kompletten Hüllflächendämmung und der immer effizienter werdenden Heizungsanlage erreichen wir CO₂-Emissionen unter 19 kg/m² im Jahr. Um das langfristige Ziel zu erreichen, ist es entscheidend, dass vor allem in der ersten Hälfte der 2020er Jahre die Skalierung auf regenerative Energiequellen in der Wärmeversorgung von heute rund 5% Anteil am Wärmemix des jeweiligen Modernisierungsprogramms möglichst vollständig gelingt. Des Weiteren muss der Anteil der Modernisierungen pro Jahr, also die Modernisierungsquote, im gleichen Zeitraum um ca. 50% angehoben und dann auf diesem Niveau gehalten werden. Dies ist auch gleichsam der mit Abstand größte Kostenfaktor.

Es lässt sich schlussfolgern, dass die Unternehmensgruppe ein klares Ziel definiert hat, welches mit heutigen, am Markt verfügbaren Technologien zu erreichen ist. Die Herausforderung liegt vor allem in der Höhe des Zuschussbedarfes der energetischen Modernisierung. Dieser liegt bei rund 20 Millionen Euro pro Jahr Zuschussförderung. Dies liegt insbesondere an der Kernaufgabe des sozialen Wohnungsbaus und dem Anspruch, auch weiterhin preisgünstige Mieten anbieten zu können. Infolge des Mietrechtsanpassungsgesetzes und der NHW-internen Mietenstrategie, die über diese Festsetzung noch hinausgeht, legt die Unternehmensgruppe seit Anfang 2019 bei dem überwiegenden Teil der Bestandswohnungen, nämlich bei den Wohnungen mit einer Kaltmiete vor der Modernisierung von unter 7 €/m², nur rund 3–4 % der umlagefähigen Modernisierungskosten um. Wird eine ausreichende Zuschussförderung nicht bereitgestellt, lassen sich die Klimaziele nicht erreichen. Mit Gewährung einer solchen Unterstützung wäre das Unternehmen in der Lage, die minimal erforderlichen betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen stabil zu halten.

Ein weiterer wesentlicher Erfolgsfaktor liegt in der zeitlichen Dimension. Gemäß den Klimastrategieannahmen würde die Unternehmensgruppe ungefähr zwei Drittel ihres Bestandes innerhalb der kommenden 30 Jahre bis 2050 klimaneutral modernisieren können. Ein zielgerichtetes Vorgehen in vollem erforderlichem Umfang ist also ab Beginn der 2020er Jahre erforderlich, um das Kleiner-2-Grad-Ziel einzuhalten.

Klimaschonendes Wohnen durch Vollmodernisierung

Klimaschutz durch Vollmodernisierungen beginnt mit der Auswahl derjenigen Wohngebäude, die unterm Strich das größte CO₂-Einsparpotenzial haben. Dafür analysiert die NHW ihre rund 4.000 unternehmenseigenen Gebäude mithilfe einer Datenbank. Ein Katalog mit mehreren Dutzend Kriterien für alle Bauteile hilft, eine Rangfolge für anstehende Modernisierungen zu bilden. Dabei stehen beispielsweise die Fragen nach der energetischen Beschaffenheit der Fassade, des Kellers, des Dachbodens sowie der Beheizungssituation und weiteren Kriterien zur Bewertung der technischen Objektqualität im Fokus. Über die technischen Kriterien hinaus spielen für eine Investitionsentscheidung sowohl die standortbezogene Eignung, wirtschaftliche Erwägungen wie auch die Perspektive der Mieter:innen eine wesentliche Rolle. Auf dieser Grundlage fiel beispielsweise die Entscheidung, ein Wohnquartier in Langen zu modernisieren. In der südhessischen Stadt zwischen Frankfurt und Darmstadt hat die NHW im Quartier um die Südliche Ringstraße 144 Wohnungen seit 2014 auf den bestmöglichen Energiestandard gebracht. 2019 wurden weitere 24 Wohneinheiten vollmodernisiert. Dabei werden neue Fenster mit Dreifachverglasung eingebaut, die besseren Schutz vor Wärmeverlust bieten. Vor allem aber werden die Außenwände sowie Decken in Keller und Dachgeschoss gedämmt. Bis 2023 wird die NHW in Langen insgesamt 352 Wohnungen in 14 Gebäuden energetisch saniert haben. Sie alle erreichen das Niveau „Energieeffizienzhaus 85“ der KfW. Der Energiebedarf liegt damit 15% unter dem Neubau-Standard.

Energiebedarf vermieteter Flächen

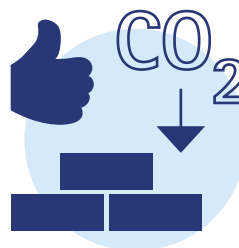
- GRI 302-2 Der Primärenergiebedarf der vermieteten Flächen lag zum 31.12.2020 bei 561.399 MWh (2019: 575.131 MWh). Bis zum Stichtag konnte die Unternehmensgruppe den Energiebedarf um 6.150 MWh (2019: 5.804 MWh) durch Modernisierungsmaßnahmen reduzieren.¹ Dies entspricht einer Verringerung des Primärenergiebedarfs der 2020 modernisierten Bestände um 65%. Hierdurch wurden 1.467 t CO₂/a (2019: 1.385 t CO₂/a) eingespart. Weitere Veränderungen des Primärenergiebedarfs und der Treibhausgasemissionen ergeben sich aus dem Verkauf von 520 Wohneinheiten. Zugleich wurden im Berichtszeitraum rund 1.200 Bestandswohneinheiten angekauft. Da es sich bei den Zukäufen um einen wesentlichen Bestandszuwachs handelt, wurden die historischen Emissionen auch für die Vorjahre in die Bilanzgrenzen der NHW eingebunden. Die 1.200 im Berichtsjahr zugekauften Wohneinheiten entsprechen einem Primärenergiebedarf von 19.736 MWh, umgerechnet in Treibhausgasen rund 4.983 t CO₂ zusätzlich. Darüber hinaus hat die Unternehmensgruppe im Berichtsjahr 332 neue Wohneinheiten errichtet. Insgesamt resultieren daraus ein Primärenergiebedarf von 659 MWh/a und Treibhausgasemissionen in Höhe von 397 t CO₂/a. Im Vorjahresvergleich ergibt sich somit eine Primärenergieeinsparung von 13.732 MWh/a, wodurch die Gesamtemissionen aus dem Primärenergiebedarf um 3.150 t CO₂/a gesunken sind. Das entspricht den durchschnittlichen Jahresemissionen, die durch ca. 20.000 Vier-Personen-Haushalte durch Fernsehen und Computernutzung ausgestoßen werden.
- GRI 302-5
- GRI 305-5

Energie- und CO₂-Intensität

- Die Energieintensität des Gebäudebestandes² bezogen auf die beheizte Fläche und Warmwasseraufbereitung konnte gegenüber 2019 (154,9 kWh/m²a) auf 151,5 kWh/m²a reduziert werden. Analog dazu verringerte sich die CO₂-Intensität von 31,3 kg CO₂/m²a im Jahr 2019 auf 30,4 kg CO₂/m²a im Berichtsjahr.³
- GRI 302-2
GRI 302-3
GRI 305-4
GdW BM5/6
GdW BM8/9

Wärmebedarf

- Rund 8,5% der Wohneinheiten der Unternehmensgruppe werden mit Wärmeenergie für Heizung und Warmwasseraufbereitung durch Heizzentralen der Tochtergesellschaft MET (Medien-Energie-Technik) gedeckt. Für die Erzeugung der Heizwärme kommt annähernd 100% Gas zum Einsatz. Im Berichtsjahr wurden durch die MET insgesamt 34.328,2 MWh (2019: 36.509 MWh) Heizwärme erzeugt und an die Mieter:innen verkauft.
- GRI 302-1
GdW GP3



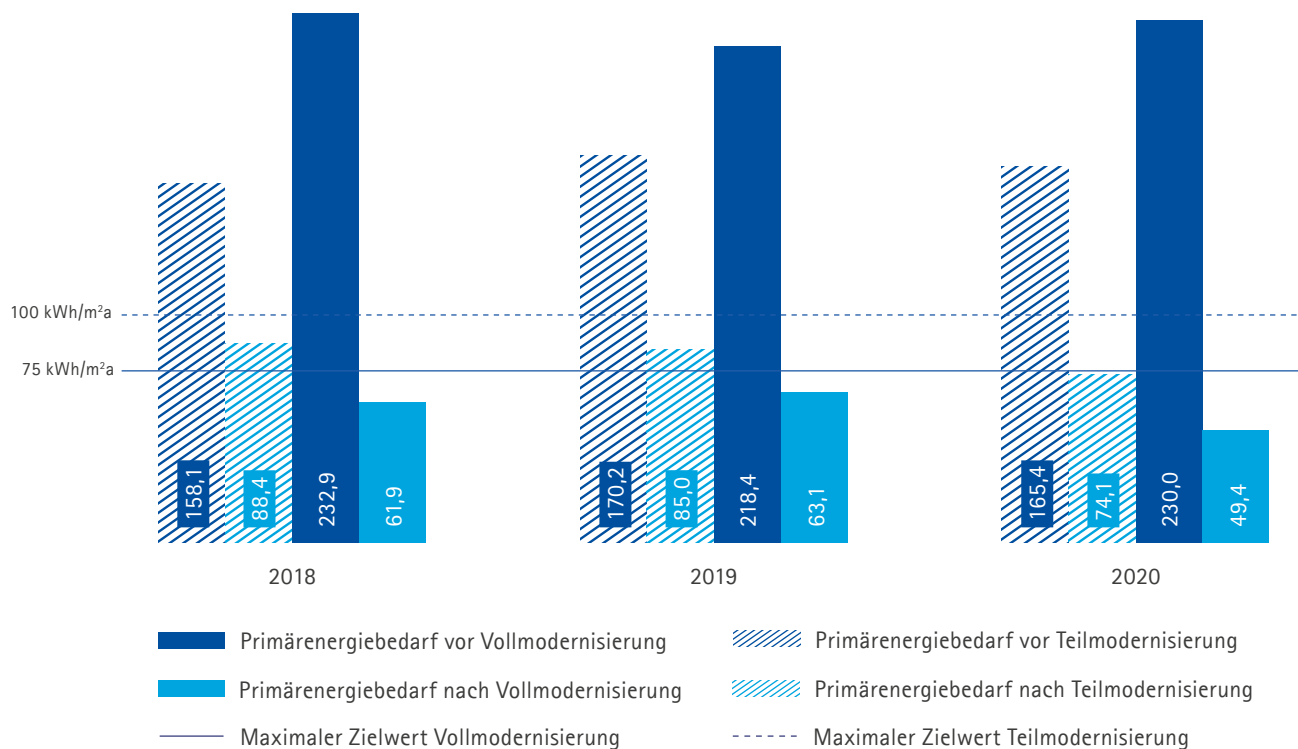
1.467 t CO₂/a
durch Modernisierungen
2020 eingespart

¹ Darin enthalten sind sowohl die energetisch modernisierten Gebäude aus 2020 als auch die durch Corona bedingten Verschiebungen auf 2021.

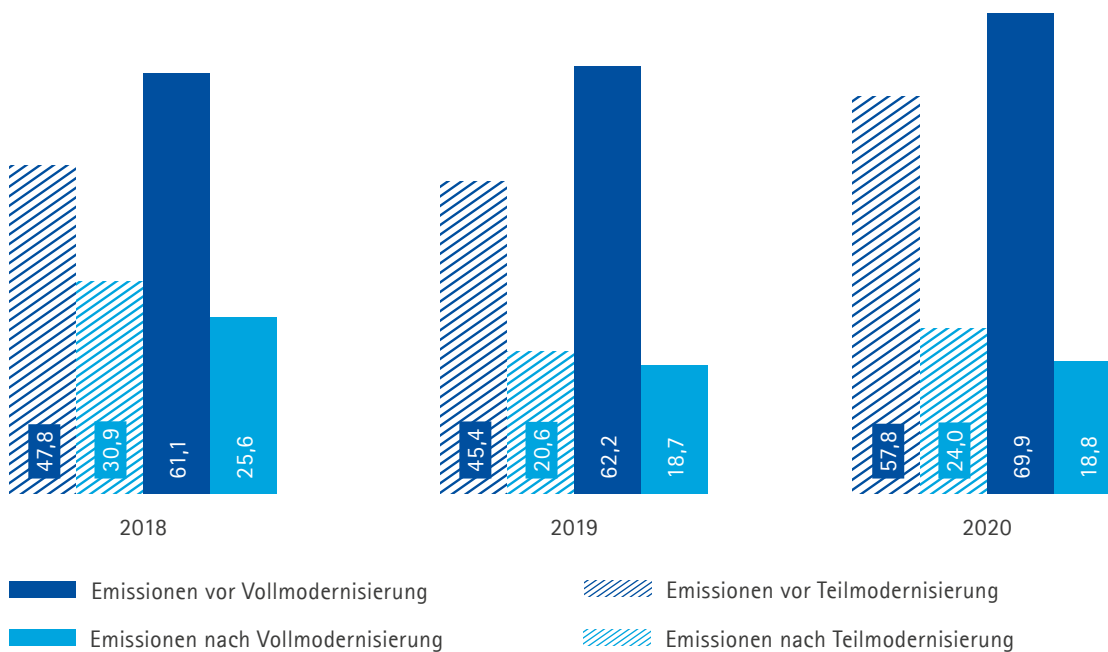
² Bezieht sich auf Primärenergie.

³ Umfasst Scope 1- und 2-Emissionen und referenziert damit auf den Bilanzrahmen für Wohngebäude, gemäß GdW Arbeitshilfe 85 zum CO₂-Monitoring und Festlegungen im Rahmen der Initiative Wohnen.2050, da er von der Wohnungswirtschaft beeinflussbar ist. Die Emissionen des Scope 3 umfassen die Herstellung und Verteilung der Energie in der Vorkette und sind deshalb der Energiewirtschaft zuzurechnen. Eine Vergleichbarkeit mit den Angaben im Nachhaltigkeitsbericht 2019 ist nicht gegeben.

Energieeinsparungen durch energetische Modernisierungen (in kWh/m²a)



CO₂-Einsparung durch Modernisierungen (in kg/m²a)



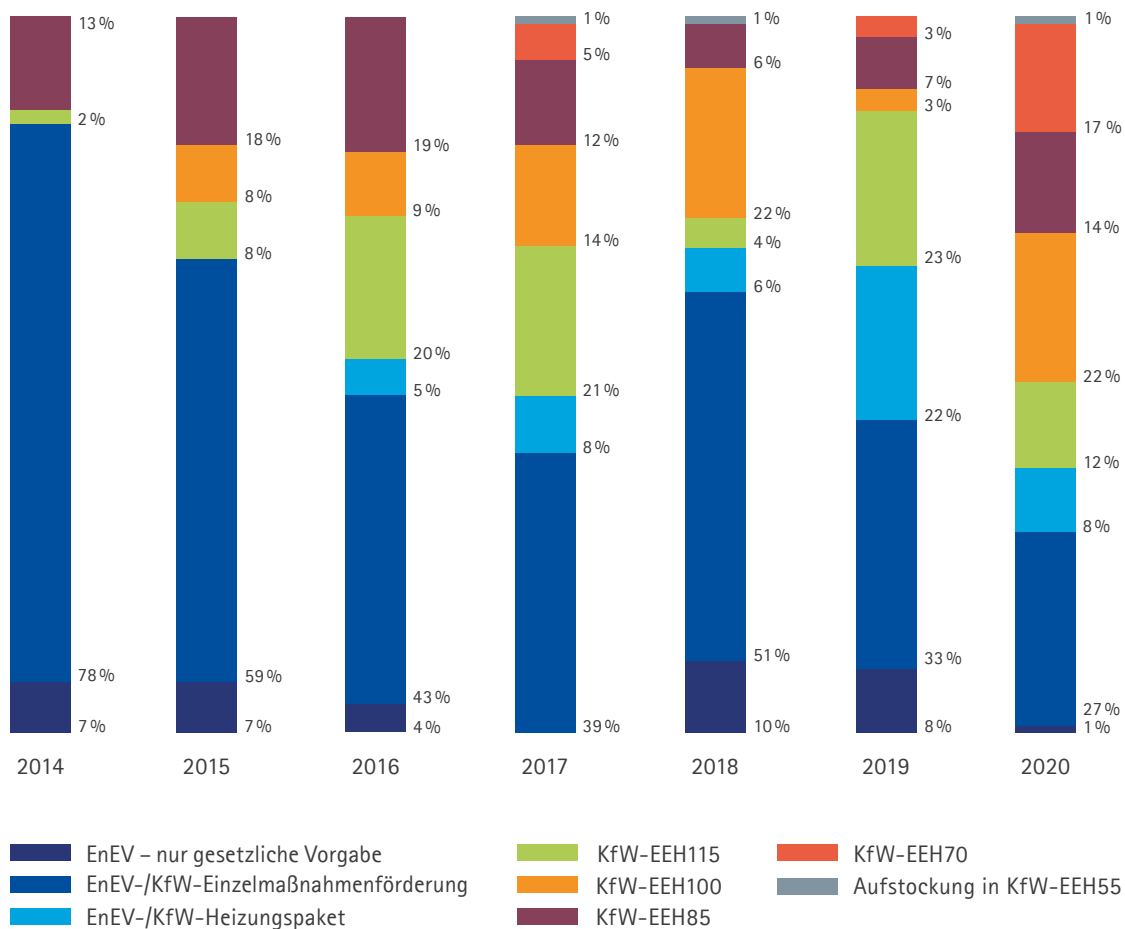
Energiebedarf, Energieintensität und CO₂-Intensität des Gebäudebestands

	Energiebedarf in MWh/a	Energieintensität in kWh/m ² a	CO ₂ -Intensität in kg CO ₂ /m ² a ¹	
2018	585.340	156,7	39,6	GdW BM 5/6 GdW BM 8/9
2019	575.131	154,9	39,0	
2020	561.399	151,5	37,9	

Übererfüllung Energieeinsparverordnung – Modernisierung (EnEV) von 2013 bis 2020

Die Modernisierungsmaßnahmen der Unternehmensgruppe erfüllen zunehmend ambitionierte Energiestandards, die über die gesetzlich vorgeschriebene

Energieeinsparverordnung (EnEV) hinausgehen. Eine entsprechende Darstellung für die Übererfüllung (EnEV) Neubau befindet sich auf [Seite 59](#).



¹ Umfasst Scope 1-, 2- und 3-(Brennstoff- und energiebezogene)-Emissionen und berücksichtigt damit die Herstellung und Verteilung der Energie in der Vorkette. Dies dient lediglich der Vergleichbarkeit mit den Vorjahreswerten.

Klimaschutz im eigenen Haus

Verbräuche reduzieren

GRI 103
[305] Klimaschutz beginnt für die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt im eigenen Haus. Es ist unser Anspruch, neben den Emissionen des Wohnungsbestandes auch den eigenen Energieverbrauch der Unternehmensgruppe zu reduzieren. Im Fokus stehen hierbei Büro- und Betriebsflächen, Neubauprojekte sowie die Fahrzeugflotte (siehe auch Handlungsfeld Nachhaltige Mobilität auf [Seite 96](#)).

Energieverbrauch der Unternehmensgruppe (ohne Wohnungsbestand)

in MWh	2020	2019	2018
Heizanlagen der MET	43.638	44.944	46.480
Energieverbrauch der Organisation	3.993	3.737	4.198
davon Stromverbrauch	808	756	854
davon Heizwärme	1.900	2.200	2.300
davon Bauwärme	544	105	29
davon Kraftstoffverbrauch	741	676	1.015

GRI 302-1

Energiebedarf der Unternehmensgruppe

GRI 302-1
GDW GP1 Der gesamte Energieverbrauch der Unternehmensgruppe belief sich im Berichtsjahr auf rund 3.993 MWh (2019: 3.737 MWh) und beinhaltet Strom und Wärme für eigengenutzte Büro- und Betriebsflächen, Baustrom und Wärme für Neubauprojekte sowie den Treibstoffverbrauch für die Fahrzeugflotte. Umgelegt auf die Anzahl der Mitarbeiter als Vollzeitäquivalente beträgt der jährliche Energieverbrauch für die Betriebsflächen rund 5,4 MWh/MA (2019: 5 MWh/MA). Die THG-Emissionen der Betriebsgebäude beliefen sich auf 897 t CO₂-Äquivalente (2019: 801 t CO₂-Äquivalente). Dies entspricht 1,2 t CO₂-Äquivalenten (2019: 1,2 t CO₂-Äquivalente) pro Mitarbeiter.

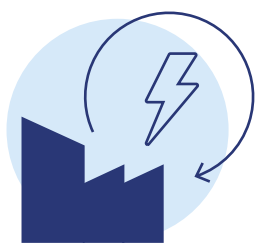
GRI 302-3
GdW GP2

GRI 305-4
GdW GP3

Treibhausgasemissionen verantworten

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt folgt seit dem Berichtsjahr 2017 einem klaren Weg bei ihrer Treibhausgasbilanzierung: Mit dem Konsolidierungsansatz der finanziellen Kontrolle hat sie eine Methode gewählt, die einen Großteil der Emissionen in der direkten Verantwortung der Unternehmensgruppe verortet. Insbesondere bilanziert die Unternehmensgruppe als Eigentümerin auch die Treibhausgasemissionen aus der Wärmeerzeugung der Wohneinheiten als eigene Emissionen. Diese machen mit über >95% den größten Anteil der Gesamtemissionen aus. Die Treibhausgasemissionen aus der Beheizung des Wohnungsbestands werden in Scope 1 und 2 bilanziert – unabhängig davon, ob die Heizanlagen von der MET, der Unternehmensgruppe oder den Mieter:innen betrieben werden. Hier sind somit auch die Verbräuche der nicht zentral beheizten Wohneinheiten inkludiert. Scope 1 enthält außerdem die Emissionen aus unserem Fuhrpark, während in Scope 2 auch die Emissionen aus dem Strombezug für unsere Geschäftsgebäude, dem Neubau und dem Allgmeinstromanteil des Gebäudebestands enthalten sind. Einzig der individuelle Strombedarf der Mieter:innen in ihren Wohnungen findet sich nicht in unserer Treibhausgasbilanz wieder. In Scope 3 bilanzieren wir zusätzlich Treibhausgasemissionen, die bei der Herstellung und Verteilung aller durch die Unternehmensgruppe genutzten Energieträger für Heizzwecke, Stromversorgung und Treibstoffe für unseren Fuhrpark anfallen. Zusätzlich erheben und berichten wir in Scope 3 die Emissionen aus Geschäftsreisen aller Mitarbeiter:innen.

GRI 305-1
GRI 305-2
GRI 305-3



3.993 MWh

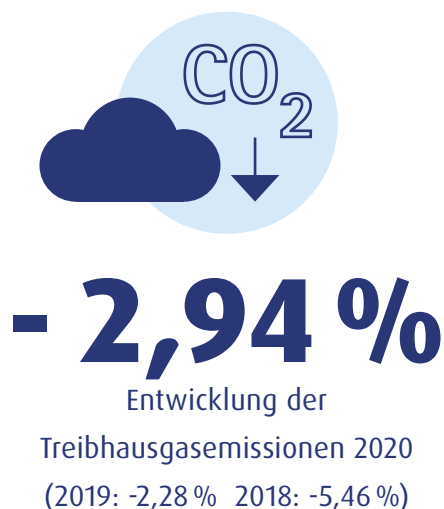
eigener Energieverbrauch der Unternehmensgruppe

(2019: 3.737 MWh 2018: 4.198 MWh)

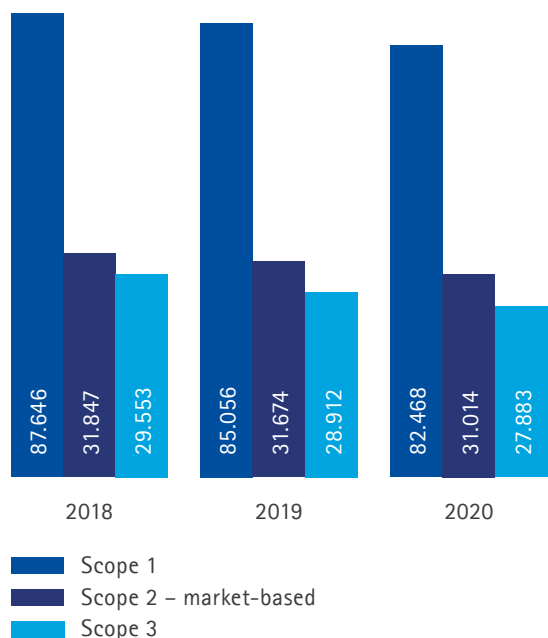
Treibhausgasemissionen Scope 1 – Scope 3¹
 (Gesamtmenge 2020: 141.365 t CO₂-Äquivalente, Gesamtmenge 2019: 145.643 t CO₂-Äquivalente)²

in t CO ₂ -Äquivalenten	Scope 1		Scope 2 location-based ³		Scope 2 market-based ⁴		Scope 3	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
GRI 305-1 305-2 305-3 305-5 GdW GP4	Direkte Emissionen von Treibhausgasen aus Anlagen, die die Unternehmensgruppe besitzt oder betreibt (Heizkessel in Betriebsgebäuden und im gesamten Wohnungsbestand sowie Fahrzeuge)		Indirekte Emissionen aus dem Bezug von Wärme (Fern- und Nahwärme) und Strom		Indirekte Emissionen aus dem Bezug von Wärme (Fern- und Nahwärme) und Strom		Indirekte Emissionen außerhalb der Unternehmensgruppe, z.B. Emissionen aus Herstellung, Transport und Verteilung von Energieträgern sowie Geschäftsreisen	
Wohnungsbestand								
Allgemeinstrom	-	-	4.042	3.944	116	2	234	215
Wärme	81.795	84.429	30.856	31.663	30.856	31.663	27.466	28.522
Eigene Geschäftsgebäude								
Strom	-	-	232	262	0	0	13	14
Wärme	383	443	-	-	-	-	92	107
Weitere Aktivitäten								
Fuhrpark	181	163	4	3	0	0	42	38
Geschäftsreisen	-	-	-	-	-	-	1	10
Neubau								
Strom	-	-	54	11	42	8	8	2
Wärme	110	21	-	-	-	-	26	5
Summe	82.468	85.056	35.189	35.884	31.014	31.674	27.883	28.912

¹ Aufgrund von Rundungen, kann es vorkommen, dass die summierten Einzelwerte nicht exakt den dargestellten Summenwert ergeben.
² Für die im Berichtsjahr zugekauften 1.200 Bestandswohnheiten wurden die historischen Emissionen auch für die Vorjahre in die Bilanzgrenzen der NHW eingebunden. Durch die Verschiebung der Bilanzgrenzen sind die Angaben im vorliegenden Bericht nicht direkt mit jenen im Bericht 2019 vergleichbar.
³ Nach der Location-based-Methode werden bezogene Strommengen mit dem Emissionsfaktor für den deutschen Strommix bilanziert.
⁴ Nach der Market-based-Methode werden die bezogenen Strommengen mit dem Emissionsfaktor bilanziert, den der Versorger zur Verfügung stellt. Strom aus Ökostromtarifen erzeugt dadurch keine Emissionen in Scope 2.



Treibhausgasemissionen im Verlauf in t CO₂-Äquivalenten



Ökostrom und klimaneutralisiertes Erdgas und Heizöl

GRI 302-1
GdW GP3
GdW BM7

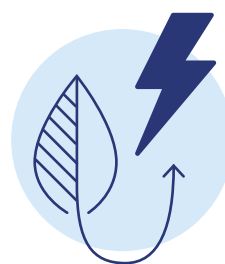
Der Energieeinkauf von regenerativem Strom und CO₂-neutralisiertem Erdgas und Heizöl ist ein flankierender Baustein zur Erreichung der gesetzten Klimaziele. Der Bezug von Strom für die Geschäftsgebäude und den Allgemeinstrom des Wohnungsbestandes deckt sich seit 2017 nahezu ausschließlich aus erneuerbaren Energien aus Ökostromtarifen. Es verbleibt lediglich ein geringer Anteil aus regulären Stromtarifen von unter 1 %, der wegen administrativer Herausforderungen nicht zu vermeiden ist.

Auch wenn der Strombezug der Unternehmensgruppe zu 99 % aus Ökostrom erfolgt, wird im Sinne der Transparenz auch eine Location-based-Berechnung mit dem Emissionsfaktor des deutschen Strommixes angegeben. Dieses Vorgehen wurde 2015 durch den Scope 2-Standard des Greenhouse Gas Protocol eingeführt und kurz darauf in diverse Berichtsstandards, wie den GRI Standards, übernommen. Die Kompensation von CO₂-Emissionen im Rahmen der Klimaneutralisierung von Erdgas und Heizöl wird im Handlungsfeld Verantwortungsvolle Beschaffung auf [Seite 70](#) dargestellt.

Emissionsfaktoren

Die Berechnungen von Treibhausgasemissionen in diesem Bericht werden – soweit nicht anders angegeben – mithilfe des Globalen Emissionsmodells Integrierter Systeme (GEMIS) des Darmstädter Instituts für Nachhaltigkeitsanalysen und -strategien (IINAS) durchgeführt. Die Emissionsfaktoren berücksichtigen neben dem Kohlendioxid als Hauptquelle auch die Treibhauswirkung von Methan und Lachgas. Da unsere Treibhausgasemissionen hauptsächlich aus der Verbrennung fossiler Energieträger resultieren, können weitere Treibhausgase vernachlässigt werden, ohne die Genauigkeit der Ergebnisse zu verringern. Wir ermitteln zusätzlich zu den direkten Emissionen der Verbrennung auch diejenigen Treibhausgasemissionen, die bei der Erzeugung sowie Transport und Verteilung der Energieträger anfallen. Diese werden in Scope 3 ausgewiesen. Für die Berechnungen der Treibhausgasemissionen wurden folgende Emissionsfaktoren zugrunde gelegt: Strom market-based 20 g/kWh (location-based 425 g/kWh); Erdgas 250 g/kWh; Heizöl 319 g/kWh; Diesel 301 g/kWh; Benzin 305 g/kWh; Fernwärme 254 g/kWh. Diese Angaben enthalten die Treibhausgasemissionen aus Herstellung, Transport und Verteilung der Energieträger. Emissionsfaktoren von Brenn- und Kraftstoffen beziehen sich auf den Brennwert.

GRI 305-1
GRI 305-2
GRI 305-3



99 %

Ökostrom und vollständiger Bezug von klimaneutralisiertem Heizöl und Erdgas

Mieter einbeziehen

Mieter:innen für Klimaschutz sensibilisieren

GRI 103
[302]

Neben den baulichen und technischen Aspekten spielt auch das Nutzerverhalten eine entscheidende Rolle. Die Sensibilisierung der Mieter:innen für ein verantwortungsvolles Heiz- und Lüftungsverhalten sowie für eine effiziente Nutzung von Strom bildet aus diesem Grund für die Unternehmensgruppe einen weiteren Schwerpunkt für wirksamen Klimaschutz im Gebäudesektor. Um die Mieter:innen für einen bewussten Energieverbrauch zu sensibilisieren, hat die Unternehmensgruppe 2016 gemeinsam mit dem Energiereferat der Stadt Frankfurt und dem Caritasverband Frankfurt e.V. eine kostenlose Energiesparberatung ins Leben gerufen. Rund 500 Mieterhaushalte haben sich bisher beraten lassen. Sie bekamen beispielsweise Besuch von einem Energieberater, der zunächst eine Bestandsaufnahme durchführte, um dann zu eruieren, wie viel Energie in den jeweiligen Haushalten verbraucht wird. Bei einem zweiten Besuch brachte er die passenden Energiesparartikel wie eine Kippschaltersteckerleiste oder LED-Lampen mit. Die Maßnahmen zeigten ihre Wirkung: Jeder Haushalt konnte jährlich über 300 kWh Strom sparen und seine Stromkosten damit um mehr als 10% reduzieren. Gerade bei Neumieter:innen ergab sich sogar ein noch größeres Sparpotenzial von bis zu 400 kWh Strom. Das Projekt wurde auch 2020 unter pandemiebedingten Einschränkungen fortgesetzt – insgesamt führte die NHW im Berichtsjahr 58 Beratungen durch.

Mieter:innen befragen

Turnusmäßig hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt ihre Mieter zuletzt 2018 nach ihrer Zufriedenheit befragt. Die Umfrage belegt: Konsequente Arbeit am Service fördert die Kundenbindung. Insbesondere das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter hat sich im Vergleich zur letzten Umfrage vor vier Jahren deutlich verbessert: Die Gesamtzufriedenheit kletterte um 4,8 Indexpunkte auf nunmehr 74,1 von möglichen 100 Punkten. Die Unternehmensgruppe schnitt in allen befragten Kategorien mit „gut“ (Note 2) oder „sehr gut“ (Note 1) ab. Vor allem in den Kategorien „seriös“, „freundlich“, „kinderlieb“ und „sozial“ räumten die Bewohner:innen der rund 59.000 Wohneinheiten der NHW als Vermieter:in höchste Kompetenz ein. Immerhin 93% der Befragten würden die NHW als Vermieter:in Freunden und Bekannten empfehlen.

GRI 102-43

GRI 102-44

GdW MB

Virtuelle Mieterversammlung

Um bezahlbaren Wohnraum in der Metropolregion Frankfurt zu schaffen, stockt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt die Wohnimmobilien in der Fritz-Kissel-Siedlung auf. In modularer und leichter Holzbauweise erhält jedes Gebäude ein bis zwei neue Stockwerke – so sollen 82 neue Wohnungen entstehen. Bei derartigen Bauarbeiten, die auch zu Belastungen der Mieter:innen vor Ort führen können, informiert die NHW zu normalen Zeiten persönlich – in Form einer Mieterversammlung. Aufgrund der Corona-Pandemie hat die Unternehmensgruppe diese erstmals überwiegend online durchgeführt. Regionalcenter, Bauleitung und Architekten der Unternehmensgruppe klärten mit zwei Live-Streams über das geplante Vorhaben auf. Diese waren über einen freigeschalteten Youtube-Kanal auf der eigens für dieses Projekt eingerichteten Webseite fritz-kissel-siedlung.de zu sehen. Mieter hatten die Möglichkeit, bereits im Vorfeld sowie während und nach den Veranstaltungen Fragen per E-Mail zu stellen und sich mit den Verantwortlichen auszutauschen. Ergänzt wurde das Digitalprogramm durch Infopoints unter freiem Himmel, bei denen sich die Mieter:innen unter Berücksichtigung von Abstand- und Hygieneregeln an mehreren Terminen persönlich informieren konnten.

GRI 413-1

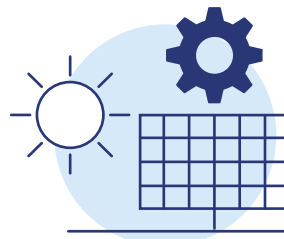
Solarstrom lokal gewinnen

GRI 103 [302]
GdW GP3

Erneuerbare Energien lokal gewinnen und verbrauchen – diese zukunftsweisende Art der Energieversorgung setzen die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt und der regionale Energieversorger Mainova mit einem Mieterstrommodell in Frankfurt gemeinsam um. Bereits 2018 unterzeichneten die beiden Unternehmen einen Rahmenvertrag über die Nutzung Frankfurter Dachflächen für die Errichtung und den Betrieb von Photovoltaik-Anlagen. Der lokal erzeugte Strom wird dabei direkt in das jeweilige Hausnetz eingespeist und kann von den Mieter:innen auf Wunsch bezogen werden. Seit Herbst 2017 werden die Anlagen in den Quartieren Melibocusstraße (Frankfurt-Niederrad), Windthorststraße (Frankfurt-Höchst) und Apfel-Carré (Frankfurt-Preungesheim) installiert. Im Jahr 2019 ist eine Anlage in der Gießfeldstraße 12+14 neu hinzugekommen. Darüber hinaus versorgt die Süwag seit 2016 mit einem Blockheizkraftwerk die Mieter:innen im Kelsterbacher Quartier „Auf der Mainhöhe“ mit Wärme und optional mit Mieterstrom. Insgesamt betreibt die Unternehmensgruppe bzw. ihre Tochter MET 22 PV-Anlagen mit insgesamt 500 kWp und erzeugt damit ca. 485.000 kWh Ökostrom, was einer CO₂-Einsparung von rund 283 t entspricht.

Unter Berücksichtigung der zum 01.01.2021 in Kraft getretenen EEG-Novelle, prüft die NHW den weiteren Ausbau der Produktion von erneuerbarem Strom – unter Berücksichtigung von Wirtschaftlichkeit sowie Chancen und Risiken. Im Herbst 2020 fand zu diesem Thema in einem ersten Schritt ein Inhouse-Workshop mit den relevanten Fachbereichen der NHW statt. Aufbauend auf der Gesetzesänderung und dem Workshop führt die NHW im nächsten Schritt eine Potenzial- und Geschäftsmodellanalyse durch, bei der Möglichkeiten zur Stromproduktion und -verwendung in Quartieren und auf unbebauten Grundstücken geprüft werden. Ziel ist es, bereits 2021 mit ersten Pilotprojekten in die Umsetzungsphase zu gehen.

Photovoltaik-Anlagen der Unternehmensgruppe



22

PV-Anlagen

500

Kilowatt-Peak Gesamtleistung

485.000

kWh Strom pro Jahr

283

t CO₂-Reduktion pro Jahr

Studien untermauern Mieterzufriedenheit

Gleich zwei Studien aus dem Jahr 2020 belegen, dass die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt ein sehr hohes Ansehen bei ihren Mieter:innen genießt. Sowohl in der Studie „Hier ist der Kunde König“ als auch in der Erhebung zum Thema „Fairness“ schnitt die NHW hervorragend ab.

In der Studie „Fairness von Wohnungsunternehmen“ benoten Mieter:innen die NHW insgesamt mit „sehr gut“. Das Institut ServiceValue hatte in Kooperation mit Focus Money 1.198 Mieter:innen von 23 großen Wohnungsgesellschaften interviewt. Im Gesamturteil „Fairness“ gaben Wohnungssuchende und Mieter:innen der größten hessischen Wohnungsgesellschaft die Note „sehr gut“. In einzelnen Bereichen – etwa „Faire Mietkosten“, „Mieterbetreuung“ oder „Nachhaltigkeit“ – erreichte die Unternehmensgruppe im Urteil ihrer Kunden mehrfach die Bestnote. Im direkten Vergleich schlossen die Gesellschaften, die überwiegend im Besitz der öffentlichen Hand liegen, besser ab als die börsennotierten Mitbewerber. Dabei erreichten die befragten Unternehmen im Gesamturteil und in den meisten Teilkategorien höhere Bewertungen als in der ersten Fairness-Studie im Jahr zuvor. Die NHW nahm unter den Wohnungsunternehmen mit öffentlichem Hintergrund stets Plätze unter den Top 10 ein.

Für eine weitere Studie wurden Kundenstimmen von 20.000 Unternehmen aus 250 Branchen in 350 Millionen deutschsprachigen Online-Quellen untersucht. Basis der Studie „Vorbildlich erfüllte Kundenwünsche“ waren 50 Millionen Aussagen zu den untersuchten Firmen aus dem Zeitraum vom 1. Juli 2018 bis zum 30. Juni 2019, die den Kategorien Sichtbarkeit, Informationsabdeckung und Leistungserfüllung zugeordnet wurden. Die NHW ist eines von fünf Unternehmen, die die Auszeichnung in der Kategorie „Immobilienunternehmen“ erhalten hat. Durchgeführt wurde die Studie vom Institut für Management- und Wirtschaftsforschung in Hamburg im Auftrag von Deutschland Test und Focus Money.

Mietpreise begrenzen

Die Unternehmensgruppe bietet dauerhaft bezahlbaren Wohnraum an. Die Unternehmensgruppe deckelt bei Haushalten mit geringem und mittlerem Einkommen anstehende Mieterhöhungen auf 1% pro Jahr bis 2023. Die Mietenbegrenzung umfasst etwa 55% der Mieter von sogenannten freifinanzierten Wohnungen. Um die Begrenzung zu finanzieren, haben sich die Gesellschafter der Unternehmensgruppe dazu bereit erklärt, auf die Auszahlung einer Dividende zu verzichten. Bei Haushalten, die nicht unter die Ein-Prozent-Regelung fallen, werden die Anpassungen von Bestandsmieten die Schwelle von 15% innerhalb von drei Jahren nicht überschreiten. Damit weitet die Nassauische Heimstätte die Kappungsgrenzenverordnung des Landes Hessen, die sich auf 29 hessische Städte und Gemeinden bezieht, auf alle ihre Bestandsstandorte aus. Darüber hinaus beauftragten die Gesellschafter das Unternehmen damit, im Neubau den Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen auf durchschnittlich 30% zu steigern. Bei rund 2.000 Wohnungen, die bis 2023 aus der Bindung fallen würden, hat die NHW die Belegbindung freiwillig um zehn Jahre verlängert.

GRI 103 [203]

Mieter:innen unterstützen

Seit zwölf Jahren bietet das Wohn-Service-Team (WST) für ältere und behinderte Mieter:innen der NHW haushaltsnahe Dienstleistungen. Dazu zählen unter anderem Putzdienste, Waschen und Bügeln, Einkaufen sowie Kleintransporte aller Art. Begleitgänge zum Arzt oder Botengänge zu Ämtern sind sogar gratis. Dafür hat die Unternehmensgruppe im Jahr 2020 rund 340.000 Euro aufgewendet. Angeboten wurden diese Dienstleistungen von der „DiQDienste im Quartier GmbH“ im Jahr 2020 für rund 36.000 Wohnungen in 24 hessischen Kommunen. Die Dienstleistungen wurden auch 2020 während der Pandemie-Zeiten durchgeführt. Insgesamt wurden im Berichtsjahr rund 11.000 Aufträge für haushaltsnahe Dienstleistungen durchgeführt. Der Einkaufsservice wurde während des Lockdowns im Zuge der Corona-Pandemie kostenlos angeboten – dieser wurde 2020 rund 400-mal in Anspruch genommen.

GRI 103
[203, 413]
GRI 413-1
GdW QM4

GRI 201-1
GdW QM2

GRI 103 [203, 413] GRI 413-1 Die allgemeinen Kontaktbeschränkungen im Zuge der Corona-Krise haben sich bei der NHW natürlich auch auf die Mieterbetreuung ausgewirkt. Um den Kundenservice weiterhin aufrechtzuerhalten, wurde die persönliche Betreuung in Phasen des Lockdowns nahezu vollständig auf den bestehenden Telefon-Service verlagert. In den übrigen Zeiten sorgen in den Servicecentern Plexiglasscheiben und Mundschutzpflicht für größtmöglichen Infektionsschutz.

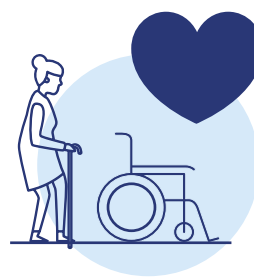
GRI 201-1 Für das Sozialmanagement in den Quartieren, welches Mieterveranstaltungen, Mieterberatung, Konfliktvermittlung, Kinder- und Jugendarbeit sowie Quartiersarbeit umfasst, stellt die Unternehmensgruppe darüber hinaus jährlich rund 1,1 Millionen Euro zur Verfügung. Dabei werden die Personalkosten nicht berücksichtigt. Zusammen mit dem Wohnungsamt Frankfurt werden im Rahmen eines Runden Tisches alle zwei Monate Möglichkeiten zur adäquaten Bereitstellung von Wohnraum für Personen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind, geprüft. Im Mittelpunkt stehen dabei Menschen, die aufgrund besonderer Lebensumstände ihre Wohnung verloren haben. 2020 stellte die Unternehmensgruppe für 13 Personen in 6 Haushalten Wohnraum bereit.

Die Unternehmensgruppe unterstützt darüber hinaus Familien der Opfer des Attentats von Hanau. In enger Abstimmung mit der Stadt hat die NHW den betroffenen Familien eine neue Wohnung angeboten – größtenteils in Hanau, aber auch in Frankfurt, soweit gewünscht. Daneben ist ein Coaching für Kinder und Jugendliche geplant, die mit den Folgen der traumatischen Ereignisse des Attentats vom Februar 2020 zu kämpfen haben.

Vermietungsprozesse digitalisieren

Vermietungsprozesse sind aufwändig und kostenintensiv. Die Digitalisierung kann hier helfen, die Abläufe effizienter zu gestalten und Zeit zu sparen – sowohl für die NHW als Vermieterin als auch für ihre potenziellen Mieter:innen. Aus diesem Grund wird künftig der Vermietungsprozess mit der Online-Vermietungsplattform der wohnungshelden GmbH abgewickelt – von der Interessentenauswahl über die Terminvereinbarung bis hin zum Mietvertrag. Von der Zusammenarbeit verspricht sich die NHW einen schnelleren Vermietungsprozess, welcher gerade in nachfragestarken Regionen wie dem Rhein-Main-Gebiet von Bedeutung ist.

Die Entscheidung für die Web-Lösung des Münchener Start-ups, das im Jahr 2018 am habitation Contest des gleichnamigen NHW-Start-up-Accelerators teilnahm, resultierte aus einem 2019 durchgeführten Pilotprojekt mit wohnungshelden. Die Übersichtlichkeit und einfache Handhabung der Lösung überzeugten viele Mitarbeiter:innen und gaben den Ausschlag für die weitere Zusammenarbeit.



rund 11 Tsd.

Aufträge für haushaltsnahe Dienstleistungen wurden 2020 von Mieter:innen der NHW in Anspruch genommen

Sicheres Wohnen

Kundenkommunikation mit Chatbot

Um Effizienz und Servicequalität zu steigern, setzt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt seit März 2020 einen KI-basierten Chatbot ein. Während dieser einfache Anfragen übernimmt, werden komplexe Themen an die Mitarbeiter:innen weitergeleitet und von diesen bearbeitet. So haben die Mitarbeiter:innen mehr Zeit für die Beantwortung komplexerer Anfragen und Kund:innen erhalten in kürzerer Zeit eine Antwort.

Entwickelt hat den Chatbot „Leo“ Bots4You, ein junges Start-up aus dem Westerwald, das über das hubitation-Mentoring mit der NHW in Kontakt kam. Der digitale Assistent versteht Wünsche, Probleme oder Fragen und bietet Hilfe bei alltäglichen Anliegen. Ohne auf die Öffnungszeiten der Servicecenter angewiesen zu sein, ist „Leo“ rund um die Uhr erreichbar und hält beispielsweise Kontaktinformationen bereit, wenn es um Kleinreparaturen, Kündigungsfristen oder Zugangsgenehmigungen für Mitbewohner:innen in der Wohnung geht. Das Besondere an der Technologie ist die Lernfähigkeit des Chatbots: Er kann auch fragmentarisch oder grammatikalisch nicht korrekt gestellte Sätze erkennen, zuordnen und beantworten. Den digitalen Assistenten finden Mieter:innen und Interessent:innen auf der Website www.wohnen-in-der-mitte.de.

Betreiberverantwortung

Die Betreiberverantwortung für Wohngebäude, Anlagen und Liegenschaften liegt bei der Unternehmensgruppe. Unter diese Verantwortung fällt vor allem der Schutz der persönlichen Rechtsgüter Leben, Körper, Gesundheit, Freiheit, Eigentum und der Schutz der Umwelt. Die Unternehmensgruppe betrachtet es als ihre Aufgabe, alle erforderlichen und zumutbaren Schritte zu ergreifen, um Nachteile oder Gefahren für diese Rechtsgüter zu vermeiden oder zu verringern, und verpflichtet sich dazu mittels der konzerneigenen „Richtlinie zur Betreiberverantwortung“. Um eine anspruchsgerechte Verkehrs- und Betriebssicherheit zu gewährleisten, werden alle mit entsprechenden Aufgaben betrauten Mitarbeiter:innen qualifikationsgerecht ausgewählt und fortgebildet. Bei der Übertragung solcher Pflichten an Drittparteien wird gleichfalls sichergestellt, dass diese qualifiziert sind. Wiederkehrende Sicherheitsbeurteilungen, insbesondere durch Begehungen der Liegenschaften durch die Verantwortlichen oder durch beauftragte Dritte, sind für die Unternehmensgruppe selbstverständlich. Sämtliche Liegenschaften werden mindestens einmal jährlich begangen.

GRI 103 [416]

GRI 416-1

Schutzmaßnahmen

Im Falle von Gefährdungen werden entsprechende Schutzmaßnahmen veranlasst und die Ergebnisse dokumentiert. Gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen werden durchgeführt und identifizierte Mängel behoben. Die Unternehmensgruppe stellt darüber hinaus sicher, dass für die zu erbringenden Leistungen ausreichend qualifiziertes Personal bereitsteht. Benötigte Informationen für einen sicheren und verantwortungsvollen Betrieb werden den Mietern zur Verfügung gestellt. Im Fokus stehen einerseits Gebäude, Anlagen und Liegenschaften, die unterjährig regelmäßig hinsichtlich ihrer Verkehrs- und Betriebssicherheit begangen werden, sowie diejenigen Objekte, für die in der Vergangenheit bereits ein Verbesserungspotenzial identifiziert wurde. Im Falle wesentlicher Verletzungen eines Rechts- oder Schutzgutes werden die Gründe analysiert, die zur Verletzung geführt haben. Auf dieser Basis können die nötigen Maßnahmen ergriffen werden, um eine Wiederholung zu verhindern. Im Berichtsjahr sind keine Fälle mit wesentlichen Gefährdungen von Schutzgütern bekannt geworden.

GRI 416-1

GRI 416-2

Beschwerdeverfahren

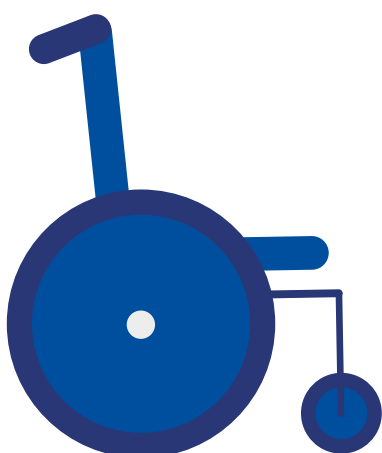
Die Service- und Regionalcenter der Unternehmensgruppe sind primär verantwortlich für die Entgegennahme von Beschwerden ehemaliger, gegenwärtiger und potenzieller Mieter:innen. Sämtliche Mieterbeschwerden laufen hier zusammen, werden bearbeitet und wenn nötig der Geschäftsleitung vorgebracht und nachverfolgt. Jede:r Mieter:in hat eine:n persönliche:n Kundenbetreuer:in. Dem vorgeschaltet ist das Telefonservicecenter, das ausschließlich mit gut ausgebildeten Fachkräften des eigenen Unternehmens besetzt ist. Alle Mieterbeschwerden, die in den Servicecentern eingehen, werden dokumentiert und beantwortet. Darüber hinaus steht Mieter:innen sowie Mitarbeiter:innen eine neutrale Anlaufstelle mit Ombudsfrau bei einer Rechtsanwaltskanzlei als Beschwerdestelle zu Compliance-Themen zur Verfügung.



Barrierearme/-freie Wohnungen

GdW BM10
GdW BM11

Im Jahr 2020 wurden 687 (2019: 76) barrierearme Neubauwohnungen fertiggestellt. Im Bestand der Unternehmensgruppe waren 2020 insgesamt 5.295 Hauseingänge barrierearm sowie 289 barrierefrei erreichbar.

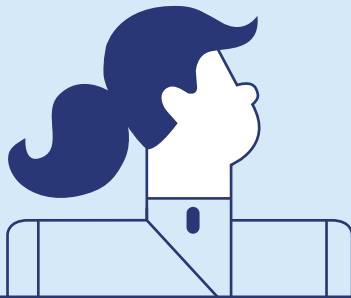
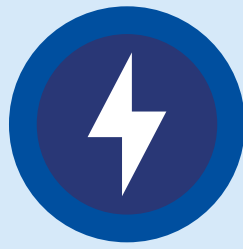




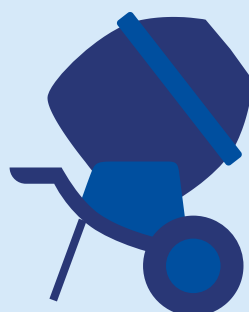
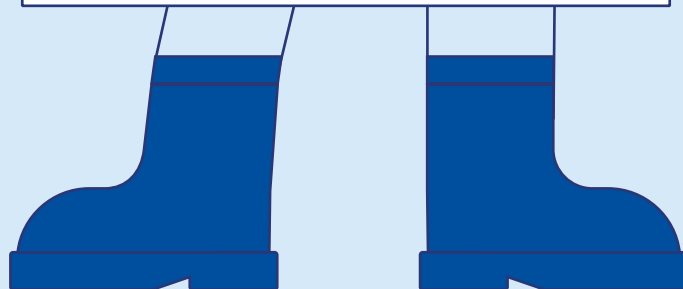
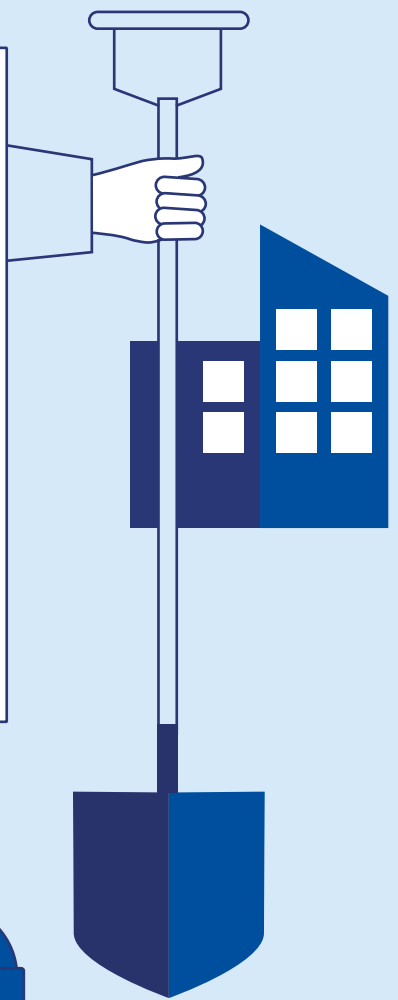
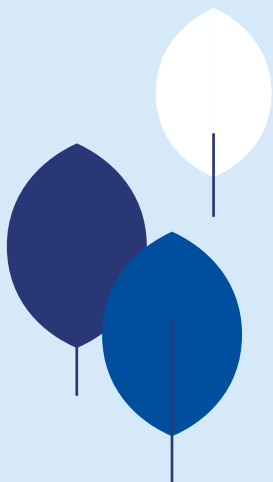
Nachhaltigkeit im Bau und Betrieb

GRI 103 [302, 305, 203]

Neben der energetischen Bestandsmodernisierung bildet der energieeffiziente Neubau für die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt einen weiteren zentralen Hebel zur Erreichung der gesetzten Klimaziele. Die neu gebauten Wohnungen der Unternehmensgruppe erfüllen ambitionierte Energiestandards, die dem Standard KfW Effizienzhaus 55 entsprechen. Unsere Ambitionen haben wir auch im Berichtsjahr nicht verringert: Mehr als die Hälfte der 2020 geplanten Modernisierungen unterschreiten den gesetzlich geforderten Energiebedarf für Neubauten. Die besondere Herausforderung bestand darin, trotz pandemiebedingter Einschränkungen die Zusagen und Aufträge gegenüber dem Mittelstand zu halten – um so auch dessen Existenz zu sichern.



55 %
 aller im Geschäftsjahr 2020
 modernisierten Wohnungen unterschreiten
 den gesetzlich geforderten Primärenergie-
 bedarf für Neubauten



Nachhaltiges Bauen

Klimagerechte Bestandsmodernisierung

GRI 103 [305]

Die energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes stellt den größten Hebel für die Klimaschutzambitionen der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt dar (siehe Handlungsfeld Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement auf [Seite 40/41](#)). Entsprechend ist die klimagerechte Bestandsmodernisierung ein zentraler Bestandteil der Klimastrategie. Federführend für die Umsetzung ist bei der Unternehmensgruppe der Unternehmensbereich Modernisierung/Großinstandhaltung. Es sind sowohl qualitative als auch quantitative Herausforderungen zu meistern, die sich in einer energetischen Verbesserung und einer deutlichen Steigerung der Modernisierungsquote widerspiegeln. Ein wesentlicher Meilenstein auf dem langfristigen Weg zu einem Kleiner-2-Grad-konformen Bestand ist die Einführung messbarer Ziele für die Modernisierungen der Unternehmensgruppe. Mit der Festlegung auf Primärenergiebedarfszielwerte nach Modernisierung – differenziert nach Voll- und Teilmodernisierung – schafft die Unternehmensgruppe eine wichtige Rahmensetzung für die jährliche Planung (siehe [Seite 43](#)). Die Einhaltung auf Gebäudeebene wird planungsbegleitend geprüft und hilft bei Bedarf, die Planung anzupassen. Die Zielerreichung für das Modernisierungsprogramm wird gebäudescharf verifiziert. Unsere Klimastrategie passen wir alljährlich daraufhin an. Diese Bemühungen erforderten von den Bau- und Projektleitern erhebliche Anstrengungen, wie zum Beispiel die Änderungen des Bauablaufes unter Pandemiebedingungen, das Ändern von Zeitplänen und erhöhter Kommunikationsaufwand mit den Mieter:innen. Die besondere Herausforderung bestand darin, gemachte Zusagen und Aufträge gegenüber dem Mittelstand und damit dessen Existenz zu erhalten sowie andererseits unter Pandemiebedingungen weiter für den Klimaschutz am Bestand zu arbeiten.

Trotz der Einschränkungen im Jahr 2020 haben 55% aller geplanten modernisierten Wohnungen den gesetzlich geforderten Primärenergiebedarf für Neubauten unterschritten. Bei 97% aller vollmodernisierten Wohnungen kamen Solarenergie oder indirekt erneuerbare Energie in Form von BHKWs oder Wärmepumpen zum Einsatz. Als Energiequelle für die Wärmepumpen wird Außenluft, Wohnungsabluft oder Solarenergie genutzt. Der Einsatz von PVT (Photovoltaik und Solarthermie)-Modulen wird erstmals in der Liegenschaft in der Bürgeler Straße in Frankfurt am Main erfolgen, die Evaluation erfolgt über das ISE (Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme Freiburg).

GRI 103 [302]

Modernisieren während der Pandemie

Die seit dem Frühjahr 2020 einsetzende Coronapandemie mit ihren Einschränkungen erforderte ein rasches und pragmatisches Umdenken – um Mieter:innen und Handwerker:innen zu schützen und den eingeführten Vorschriften des Bundes und des Landes Hessen zu entsprechen. Alle beauftragten oder zugesagten Modernisierungen und Instandsetzungen innerhalb abgeschlossener Wohnungen oder solche, für die diese betreten werden müssten, wurden zurückgestellt. Davon ausgenommen waren Notfall-Situationen oder Reparaturen, bei denen Gefahr in Verzug war oder erheblicher wirtschaftlicher Schaden drohte. Außenarbeiten konnten in verzögertem Tempo fortgesetzt werden.

GRI 103 [416]

GRI 416-1

Nach Lockerungen im Sommer 2020 konnten unter besonderen Vorsichtsmaßnahmen wieder Vollmodernisierungen durchgeführt werden. Innenmodernisierungen wurden in Abwesenheit der Mieter:innen durchgeführt. Dafür stellte die NHW allen von einer Vollmodernisierung Betroffenen eine Ausweichwohnung zur Verfügung, meist in örtlicher Nähe. Zudem wurden fest definierte Zeitfenster gesetzt, um den Bauablauf zeitlich zu entzerren und zu gewährleisten, dass in der gleichen Wohnung immer nur ein Handwerker arbeitet.

Energieeffizient bauen

GRI 103 [302]

Die energetische Modernisierung der Bestandsgebäude sowie der energieeffiziente Neubau sind für die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt zentrale Werkzeuge zur Erreichung der gesetzten Klimaziele. Bei der Planung von Neubauten achtet die Unternehmensgruppe konsequent auf hohe energetische Standards. Rund 93% aller Neubauten der vergangenen neun Jahre sind besser als der gesetzlich vorgegebene energetische Neubaustandard (siehe Darstellung auf Seite 59). 23% entsprechen dem Standard KfW Effizienzhaus 70, 51% dem Standard KfW Effizienzhaus 55 oder besser. Ein Primärenergiebedarf von rund 33 kWh/m²a (KfW Effizienzhaus 55) wird seit den Planungen 2019 bei sämtlichen Bestands-Neubau-Maßnahmen (Anlagevermögen) angestrebt. Für die Projekte des Bauträgergeschäftes (Umlaufvermögen) sind die übergeordneten wirtschaftlichen Ziele maßgebend. In deren Rahmen wird der Standard KfW Effizienzhaus 55 oder der ökonomisch bestmögliche Standard angestrebt. Projektbezogene Ausnahmen ergeben sich ausschließlich aus technisch-wirtschaftlichen Aufwands- und Nutzenerwägungen.

Brennstoffzellen im Feldversuch

Durch ihren extrem geringen Energieverbrauch haben Brennstoffzellen großes Potenzial für klimaschonendes Heizen. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt und der Heiztechnikhersteller Viessmann testen aus diesem Grund seit Mitte 2019 zwei Brennstoffzellen in zwei Kassler Bestandsgebäuden der NHW. Diese erzeugen Warmwasser und Wärme für die Gebäude sowie Strom zur Deckung des eigenen Bedarfs der Mieter:innen. Die bereits für Ein- und Zweifamilienhäuser bewährte Innovation kommt mit dem Feldversuch erstmals auch in Serientauglichkeit für Mehrfamilienhäuser unter Realbedingungen auf den Prüfstand. Die beide installierten Anlagen laufen reibungslos und haben mittlerweile einen Teil der fossilen Heizanlage ersetzt.



97 %

der 2020 vollmodernisierten
Wohnungen werden mit erneuerbaren
Energien versorgt



93 %

aller Neubauten der vergangenen
neun Jahre sind besser als der gesetzlich
vorgegebene energetische Neubau-
standard

Kosten- und energieeffizienter Neubau

Dass der Neubau von Wohnungen zugleich energieeffizient, kostengünstig und schnell sein kann, stellt die NHW seit 2020 mit dem Start eines innovativen Neubauprojekts in Marburg unter Beweis. Auf rund 1.400 Quadratmetern entstehen hier 21 Wohnungen im KfW Effizienzhaus 55-Standard, wovon 12 gefördert sind. Eine kurze Bauzeit soll die Anwohner:innen der Baustelle in Marburg entlasten. Um das zu erreichen, kommen teilweise Betonfertigbauteile zum Einsatz, die Außenwände hingegen bestehen aus großformatigem Kalksandstein. Im Voraus haben die Planer in mehreren Bereichen die Kosteneffizienz im Detail geprüft: So werden Steckdosen nur in Trockenbauwände eingesetzt und ansonsten im Sockelbereich der Betonfertigteile angebracht. Das spart aufwändiges Leitungsverlegen unter Putz. Kostengünstig und effizient zu bauen, heißt aber nicht, dass auf moderne Technik in den Wohnungen verzichtet werden muss. Die Wohneinheiten erhalten neben einem elektronischen schwarzen Brett teilweise auch eine Smart Home-Lösung. Über Sensoren unterstützt diese etwa beim Energiesparen: Sobald ein:e Mieter:in ein Fenster öffnet, stellt sich die Heizung automatisch ab. Mithilfe eines Infodisplays haben die Mieter:innen zum Beispiel die Möglichkeit, ihre Energieverbrauchswerte direkt einzusehen und diese aktiv zu beeinflussen.

In eine ähnliche Richtung geht die NHW mit einem Wettbewerb zum „Smart Micro Housing“, den sie im Herbst 2020 gestartet hat. Gesucht wird ein Prototyp für ein kleines, mobiles Haus mit smarten Technologien, das auf den Freiflächen der NHW zusätzlichen Wohnraum bieten soll. Ab Mitte 2021 ist geplant, das Thema als Projekt weiter zu vertiefen – im Fokus stehen hierbei die Schwerpunkte Smart Home (IoT), Energie (autarkes Gebäude) und E-Mobilität.

Neubau stärken

In Hessen fehlen Wohnungen – rund 367.000 werden bis 2040 benötigt. Um dieser Herausforderung zu begegnen, intensiviert die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt ihr Neubauprogramm. Allein bis 2025 investiert die NHW 1,6 Milliarden Euro in den Neubau. Perspektivisch will sie von derzeit rund 59.000 auf 75.000 Einheiten wachsen.

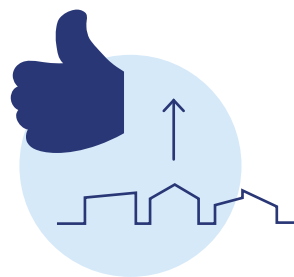
GRI 203-2

2020 hat die Unternehmensgruppe mehr als 3.500 Wohnungen in 37 Neubauvorhaben in Bau oder in Planung:

- Rund 500 Wohneinheiten in Offenbach
- Rund 300 Wohneinheiten in Wiesbaden
- Rund 200 Wohneinheiten in Kassel
- Rund 1.900 Wohneinheiten in Frankfurt
- Rund 300 Wohneinheiten in Hanau
- Rund 300 Wohneinheiten in Darmstadt

Übererfüllung Energieeinsparverordnung (EnEV) – Neubau von 2012 bis 2020¹

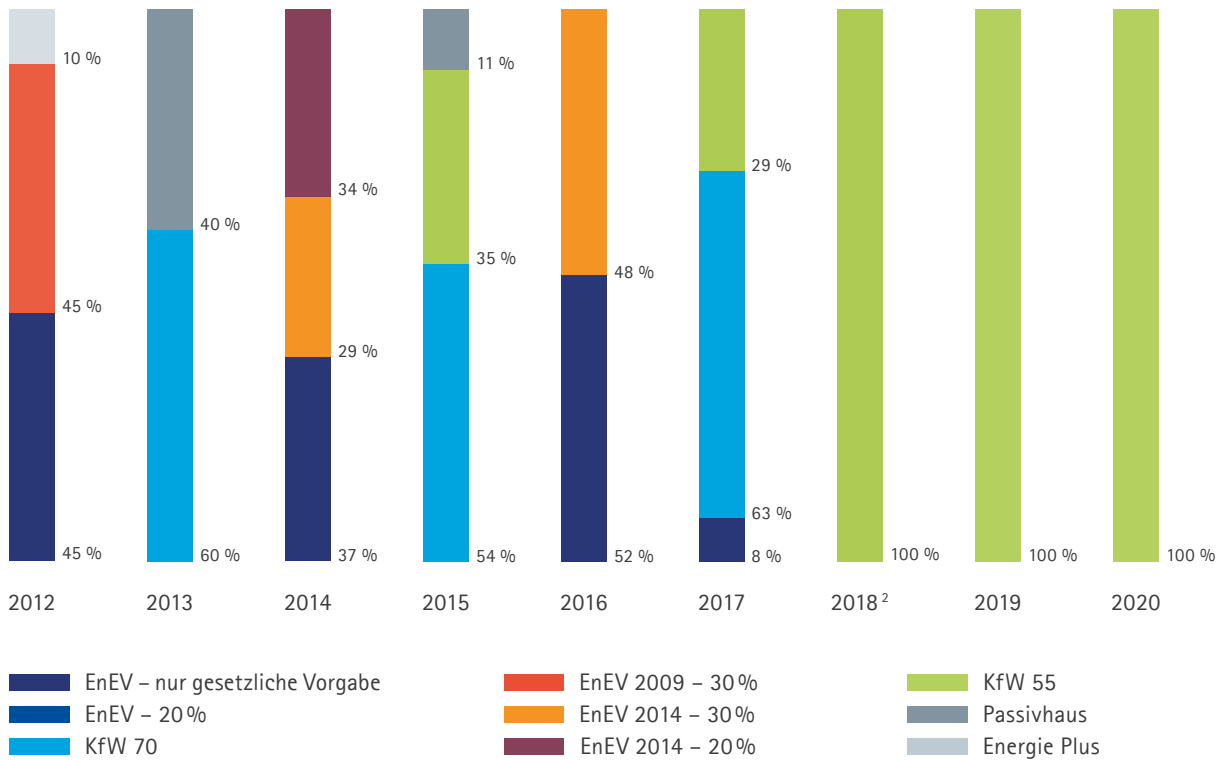
Die neu gebauten Wohnungen der Unternehmensgruppe erfüllen zunehmend ambitionierte Energiestandards, die über die Vorgaben der gesetzlich vorgeschriebenen Energieeinsparverordnung (EnEV) hinausgehen. Für eine entsprechende Darstellung für die Übererfüllung (EnEV) Modernisierung siehe [Seite 44](#).



96

neue Wohnungen durch Aufstockungen
in Frankfurt und Darmstadt

Übererfüllung Energieeinsparverordnung (EnEV) – Neubau von 2012 bis 2020¹



Nachhaltiges Bauen in die Breite bringen

GRI 417-1 Der Know-how-Aufbau zum Thema Nachhaltiges Bauen und Modernisieren bildet für die NHW eine zentrale Voraussetzung, um die Baupraxis weiterzuentwickeln. Aufbauend auf den Fachkenntnissen und Praxiserfahrungen der Bauingenieur:innen, Architekt:innen und Planer:innen der Unternehmensgruppe, haben wir in Zusammenarbeit mit der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) im Jahr 2017 eine Schulung zum DGNB-Consultant durchgeführt, die seitdem im eigenen Haus jährlich aufgefrischt wird – im Jahr 2020 pandemiebedingt als Online-Format. Hiermit kann die Unternehmensgruppe den individuellen Bedarf an internen Fachexpert:innen weitgehend decken. Unter anderem wurde anhand von konkreten Fallbeispielen aus der Quartiersentwicklung und der Gebäudemodernisierung Wissen vertieft und reflektiert. Seit 2017 haben sich 12 Mitarbeiter:innen zum DGNB-Consultant weitergebildet. Mittlerweile haben sich zwei Kollegen

und eine Kollegin auf dieser Basis zu DGNB-Auditor:innen weiterqualifiziert. Das jüngste Ergebnis aus der Baupraxis ist die DGNB-Gold-Zertifizierung für ein Bestandsquartier des sozialen Wohnungsbaus in Frankfurt-Niederrad im Jahr 2019. Mit der Adolf-Miersch-Siedlung wurde zum ersten Mal in Deutschland ein Quartier für bezahlbares Wohnen und kein hochpreisiges Immobilienportfolio dem Kriterienkatalog der DGNB unterzogen und ausgezeichnet. Im September 2020 kam mit dem Bundespreis Umwelt & Bauen eine zweite wichtige Auszeichnung hinzu. Auch zukünftig plant die Unternehmensgruppe, ausgewählte Quartiere nach dem DGNB-Standard zertifizieren zu lassen. Zum Beispiel das Schönhof-Viertel in Frankfurt, welches derzeit entwickelt wird. Zwei weitere Projekte befinden sich in Umsetzung, bei denen das Siegel „Nachhaltiger Wohnungsbau“ und das DGNB-Gold-Zertifikat angestrebt werden.

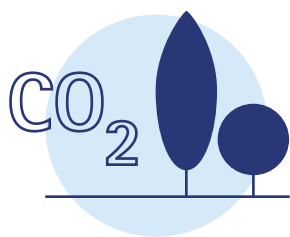
¹ Darstellung der im jeweiligen Berichtsjahr eingereichten Bauanträge.

² Davon ausgenommen ist die Modernisierung des denkmalgeschützten ehemaligen Gerichtsgebäudes in Wiesbaden.

CO₂ durch Bestandsbäume binden

GRI 103 [305]

Erstmals wurden 2020 Bestandsbäume der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt untersucht, um die Speicherkapazität von CO₂ zu ermitteln. Der Baumbestand in den Liegenschaften in Frankfurt-Griesheim besitzt eine Speicherkapazität von circa 402 t CO₂ im Holz und im Wurzelwerk der Bäume. Damit bindet im Durchschnitt einer der in Griesheim erfassten Bäume circa 1,8 t CO₂. Allein die dort untersuchten Bäume speichern damit den jährlichen CO₂-Ausstoß von rund 84 Personen. Hochgerechnet auf schätzungsweise 45.000 Bäume in den Freianlagen der NHW entspricht dies einer Speicherkapazität von 82.800 t CO₂ in den Bestandsbäumen der Unternehmensgruppe.



rund

82.800 t CO₂

werden durch ca. 45.000 Bäume auf den NHW-Liegenschaften gespeichert

Biodiversität erhalten

GRI 103 [304]

GRI 304-2

Neben dem Klimawandel gehört der Erhalt der Artenvielfalt – und damit unserer Lebensgrundlagen – zu den wichtigsten globalen Herausforderungen. Städte können hier einen wertvollen Beitrag zur Biodiversität leisten. Um das Thema in der Unternehmensgruppe zu verankern, hat die NHW Anforderungen des Natur- und Artenschutzes bei der Entwicklung und Bewirtschaftung von Immobilien definiert und bereits 2015 in einer Richtlinie zur Biodiversität festgehalten. Grundsätzlich werden in den Anlagen und Freiflächen keine Herbizide und Insektizide mehr eingesetzt. Es ist das erklärte Ziel, durch die Tätigkeiten der Unternehmensgruppe keine geschützten Arten unmittelbar zu gefährden. Um diesem Anspruch Rechnung zu tragen, hat die Unternehmensgruppe als eines der ersten Unternehmen in Hessen im Jahr 2016 eine Selbstverpflichtung für biologische Vielfalt mit dem Land Hessen abgeschlossen. Seitdem integriert die Unternehmensgruppe im Rahmen ihrer Modernisierungsarbeiten sowie im Neubau beispielsweise standardgemäß Nistkästen für Mauersegler und Fledermäuse in die Wärmedämmung ihrer Bestandsgebäude. Allein im Berichtsjahr hat die Unternehmensgruppe 207 Nistkästen für Mauersegler und 50 Nisthöhlen für Fledermäuse an verschiedenen Standorten anbringen lassen.

Mit der Patenschaft für sechs Bienenvölker füllt die Unternehmensgruppe ihren Biodiversitätsanspruch im Berichtsjahr weiterhin mit Leben. Die Völker sind am eigenen Unternehmensstandort sowie in einer Kleingartenanlage angesiedelt. Im Zuge der Strategiefortschreibung 2018+ ist im Berichtsjahr die Aufnahme von Insektenwiesen in den Grundprüfungskatalog zur Eignung der Freiflächen im Rahmen der modernisierungsvorbereitenden Begehung erfolgt. Diese dienen nicht nur dem Erhalt der Artenvielfalt, sondern erhöhen aufgrund der über weite Teile des Jahres blühenden Pflanzen auch die Aufenthaltsqualität des Wohnumfeldes. Der hauseigene Fachbereich Freiflächenmanagement im Unternehmensbereich Modernisierung/ Großinstandhaltung hat folgende Insektenwiesen 2019 als Pilotmaßnahmen angelegt bzw. umgewidmet:

- Frankfurt, Heimatsiedlung ca. 2.100 m²
- Neu-Isenburg, Friedensallee, Erich-Ollenhauer-Str. ca. 800 m²
- Wiesbaden-Klarenthal, Hermann-Brill-Str. ca. 500 m²
- Kassel, Hasenhecke ca. 3.000 m²

Kreislaufwirtschaft und Entsorgung

Ökobilanzierung von Baumaterialien

GRI 103
[301, 417]

Auch bei der Beschaffung von Materialien und Bauprodukten für Bestand und Neubau verfolgt die Unternehmensgruppe Ansätze, um Nachhaltigkeitskriterien systematisch einzubeziehen.

Eine lebenszyklusorientierte Bewertung von Baumaterialien unterstützt die Unternehmensgruppe darin, umweltorientierte Entscheidungen auf Basis umfassender Informationen zu treffen. Hierfür wurde ein einheitliches Produktdatenblatt zur bereichsübergreifenden Bewertung entwickelt. Die Hauptbewertungskategorien lassen sich bereits den Dimensionen der Nachhaltigkeit zuordnen: Anschaffungspreis; Gestaltung, Ästhetik und technische Bewertung; Verlässlichkeit, Dauerhaftigkeit und Wartungsaufwand. Darüber hinaus wurden in einer ergänzenden Rubrik weitere Nachhaltigkeitsaspekte bewertet, wie zum Beispiel die Frage, ob das Produkt ein anerkanntes Nachhaltigkeitszertifikat wie den Blauen Engel hat. Das Ergebnis der Bewertung lieferte wichtige Erkenntnisse zur Priorisierung weiterer Materialprüfungen.

Im Rahmen einer Maßnahme aus der Geschäftsfeldstrategie des Bereichs Neubau werden verschiedene Baumaterialien und -teile bezüglich ihrer Relevanz bei der Fortschreibung und Weiterentwicklung der Standardbaubeschreibung geprüft. Das Nachhaltigkeitsmanagement wurde bei dieser Priorisierung eingebunden. Im Ergebnis wurde beispielsweise die Untersuchung von Metall- und Rohbaumaterialien sowie von Farben, Lacken und Klebern für das Jahr 2021 angesetzt.

Nachhaltige Dach- und Bodenbeläge

Um sich ein genaues Bild von der ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Qualität von Dach- und Bodenbelägen zu machen, hatte der Unternehmensbereich Modernisierung/Großinstandhaltung bereits 2019 eine Metastudie durchführen lassen. Gute Ergebnisse erzielte beispielsweise der Quarzvinylboden. Im Vergleich zu einem herkömmlichen PVC-Belag (Designbelag) punktet dieser bei der Ökobilanz mit seinem hohen Anteil an natürlichen Rohstoffen wie Quarzsand und Kalziumkarbonat. Die beste Gesamtbewertung bei den Dachbelägen erzielte die elastomere Kunststoffdichtungsbahn (EPDM). Zentraler Grund hierfür ist die extrem lange Haltbarkeit und Resistenz von EPDM gegenüber Witterungseinflüssen und UV-Strahlung, die weit vor allen anderen untersuchten Produkten steht.

Altlasten und Gebäudeschadstoffe

Altlasten und Gebäudeschadstoffe, inklusive Schimmelfall, sind in jedem Stadium des Lebenszyklus von Gebäuden relevante Themen.

GRI 103
[Altlasten]

Aufgrund der möglichen Gefährdung von Mieter:innen, Beschäftigten, Dienstleistern und der Umwelt geht die Unternehmensgruppe sehr sorgfältig mit der Thematik um. Bei Neubauvorhaben wird jedes Grundstück grundsätzlich auf seine Altlastensituation hin geprüft. Sollte dabei eine Beeinträchtigung des Bodens oder des Grundwassers ermittelt werden, wird den gesetzlichen Regelungen entsprechend eine Sanierung durchgeführt. Bei allen geplanten Modernisierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen wird vor Arbeitsbeginn eine Schadstofferkundung durch einen externen Fachmann durchgeführt. Alle Bauteile/Baumaterialien, die als belastet festgestellt wurden, werden im Rahmen der Maßnahmen ausgebaut und ordnungsgemäß entsorgt, wobei der Rückbau von schadstoffbelasteten Bauteilen unter Aufsicht von Fachingenieurbüros erfolgt und dokumentiert wird. Diese Maßnahmen gehen teilweise über die gesetzlich geforderten Standards hinaus.

Sanierungen kontaminierter Flächen

- GRI 103 [306] Vereinzelt können Grundstücksflächen mit Altlasten und Schadstoffen kontaminiert sein. Die Unternehmensgruppe leistet mit der Inwertsetzung dieser Flächen nicht nur einen Beitrag zur Neuschaffung von Wohnraum, sondern auch zur Flächenkreislaufwirtschaft.
- Im Berichtsjahr gab es im Bereich Projektentwicklung keine als potenziell kontaminiert geltenden Flächen, da nur unbebaute Grundstücke erworben wurden.
- GRI CRE5 Im Wohnungsbestand wurden 2020 insgesamt 553 Wohneinheiten auf kontaminierte Flächen/Bauteile untersucht und identifizierte Schadstoffe fachgerecht beseitigt (2019: 641). Dabei wurden insgesamt 107 t belastete Bauteile beziehungsweise Baumaterialien ausgebaut und als gefährliche Abfälle deponiert (2019: 158 t). Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 747 Wohnungen modernisiert; davon waren in 283 Wohneinheiten Teilmodernisierungen und in 464 Wohneinheiten Vollmodernisierungsmaßnahmen.
- GRI 306-2

Müllaufkommen

- GRI 306-2 In den Geschäftsgebäuden der Unternehmensgruppe ist im Berichtsjahr Restmüll in Höhe von rund 694 m³ (2019: rund 710 m³) angefallen. Für elektronische Kleingeräte standen separate Sammelbehälter zur Verfügung. Unternehmensweit wird der Müll in Verpackung, Papier und Restmüll getrennt.
- Die Erfassung der Mengen an Mieterabfällen ist nicht oder nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand zu leisten, da zahlreiche Entsorger der Kommunen oder Privatwirtschaft mit der Abfuhr beauftragt sind. Die Menge an Abfällen auf den Baustellen wird nicht erhoben, da die Abfälle aus Neubau und Modernisierung direkt von den verursachenden Firmen entsorgt werden.

Asbesthaltige Wandflächen emissionsarm sanieren

Die NHW hat im Berichtsjahr gemeinsam mit dem Kooperationspartner SES – einem Spezialisten für Sanierungs- und Entsorgungssysteme – eine neue Vorgehensweise für die emissionsarme Sanierung von asbesthaltigen Wandflächen entwickelt: das SES-NHW-Verfahren. Das kombinierte Fräs-Saug-Verfahren kann nun bundesweit bei der Modernisierung ganzer Gebäude sowie bei Renovierungs- und Sanierungsarbeiten in einzelnen Wohnungen eingesetzt werden. Im Rahmen des Verfahrens wird der Einsatz von Komponenten ermöglicht, die mit geringer Stromaufnahme asbesthaltige Putze, Spachtelmasse und Fliesenkleber im geschlossenen Kreislauf ohne Gefährdung der Arbeiter:innen entfernen können. Die Arbeiten sind somit kurzfristig und im bewohnten Zustand möglich, auch kleinere Teilflächen können bearbeitet werden. An der neuartigen Methode hatten die NHW und SES etwa ein Jahr lang gemeinsam gearbeitet. Ende 2020 erfolgte schließlich die behördliche Anerkennung.



747 Wohnungen
wurden im Berichtsjahr modernisiert

Papier- und Wasserverbrauch

GRI 103 [301]

GRI 301-1

Seit Anfang 2016 hat die Unternehmensgruppe ihren Papierbezug nahezu vollständig auf klimaneutrales und umweltschonendes Papier umgestellt. Im Berichtszeitraum wurden rund 3,6 Millionen Blatt Papier (2019: 4,4 Millionen) und rund 464.000 Umschläge (2019: 330.650) verbraucht. Im Jahr 2020 wurden in den Betriebsgebäuden rund 3.371 m³ (2019: rund 4.008 m³) Wasser verbraucht. Der Wasserverbrauch in den Mieterliegenschaften belief sich im Berichtsjahr auf 4.770.077 m³ (2019: 4.566.242 m³).

Das Thema Wasser und seine sozioökonomischen und ökologischen Implikationen sind seit 2019 Gegenstand einer Studie, die die Unternehmensgruppe als Kooperationspartner unterstützt. Hierbei untersucht das Frankfurter Institut für sozial-ökologische Forschung (ISOE) den Status quo der konventionellen, zentralisierten Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung einer Siedlung der Unternehmensgruppe und stellt diesem drei Alternativen gegenüber:

- Nutzung von aufbereitetem Mainwasser
- Nutzung von wiederverwendetem Grauwasser als Betriebswasser
- Unter Umständen: Nutzung von lokal gewonnenem Grundwasser (evtl. aufbereitet) als Betriebswasser

Durch die Untersuchung erhofft sich die Unternehmensgruppe eine erste Einschätzung der Kosten und des ökologischen Fußabdrucks für die Wassernutzung eines spezifischen Projektgebiets.

Weiterverwendung ausgemusterter IT-Geräte

Modernisierungsprozesse innerhalb der Unternehmensgruppe bedingen teilweise, dass veraltete, aber noch funktionstüchtige IT-Geräte ausgemustert werden. Da natürlich eine längere Betriebsdauer den ökologischen Fußabdruck reduziert, versuchen wir, die Geräte so weit wie möglich einer sinnvollen Weiterverwendung zuzuführen – und geben diese dafür an einen Kooperationspartner. Im Jahr 2020 haben wir rund 140 IT-Geräte für eine weitere Verwendung veräußert oder umweltgerecht entsorgen lassen.



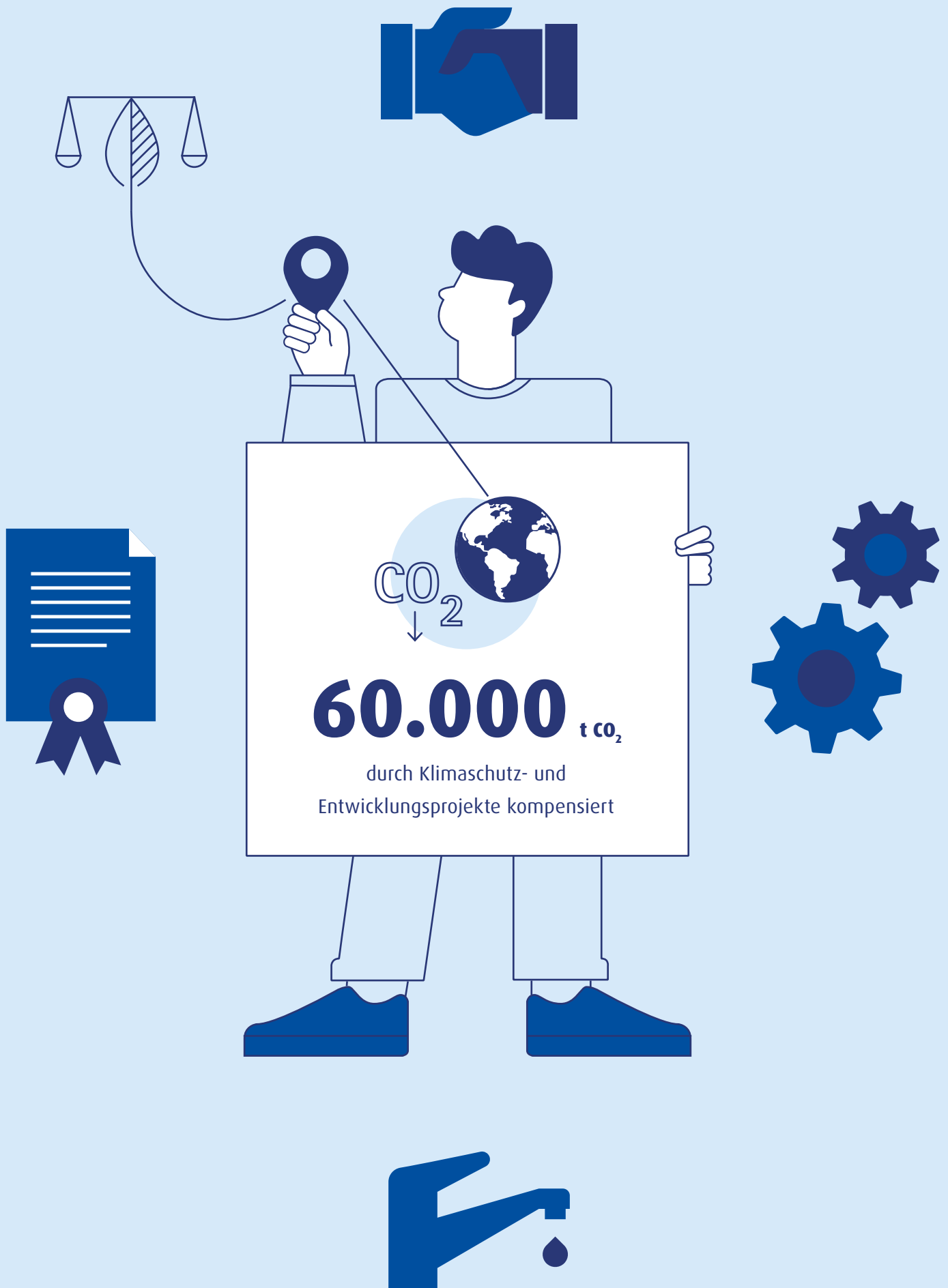


Verantwortungsvolle Beschaffung

GRI 103 [204, 308, 414]

Wir haben den Anspruch, potenzielle Umweltbelastungen und unmenschliche Arbeitsbedingungen in der Lieferkette zu vermeiden. Aus diesem Grund achten wir beim Einkauf – neben Wirtschaftlichkeit und Qualität – zunehmend auch auf ökologische und soziale Standards. Mit einem Verhaltenskodex für Dienstleister und Lieferanten adressieren wir unsere Erwartungen gezielt an unsere Lieferanten und Geschäftspartner.

Dieser wurde 2020 als Bestandteil aller neu geschlossenen Verträge aufgenommen und muss von den Auftragnehmern unterzeichnet werden. Daneben verstärkt die NHW die Analyse ihrer Lieferkette – zuletzt mit einem Strategieworkshop zum Sorgfaltspflichtengesetz Anfang 2021. Auch Investitionen in hochwertige Klimaschutzprojekte, die CO₂-Emissionen kompensieren und Entwicklungshilfe leisten, sind Teil unserer verantwortungsvollen Beschaffung. Für das Geschäftsjahr 2021 haben wir eigenständig die entsprechenden Kompensationszertifikate erworben und sind nicht mehr auf den Bezug über Versorgungsunternehmen angewiesen.



Nachhaltige Beschaffung

Beschaffung als Querschnittsthema

GRI 102-16
GRI 102-12
GRI 103
[204, 308, 414]

Verantwortungsvolle Beschaffung ist bei der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt ein Querschnittsthema. Unter dem Handlungsfeld Nachhaltige Beschaffung verortet die Unternehmensgruppe schwerpunktmäßig übergeordnete Prozesse und Instrumente, wie unseren Verhaltenskodex für Dienstleister und Lieferanten oder die Verankerung des Nationalen Aktionsplans Wirtschaft und Menschenrechte (NAP). Nachfolgende mit dem Thema Beschaffung assoziierte Themen werden an anderer Stelle dieses Berichtes dargestellt:

- Der Einkauf von Ökostrom, klimaneutralisiertem Erdgas und Heizöl wird in diesem Kapitel thematisiert, ist aber auch Gegenstand des Handlungsfeldes Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement/ Energetische und soziale Quartiersentwicklung (siehe [Seite 38](#)).
- Nachhaltigkeit von Baumaterialien unter Einbezug von Lebenszyklusanalysen wird im Handlungsfeld Nachhaltigkeit im Bau und Betrieb dargestellt (siehe [Seite 54](#)).
- Die Beschaffung von klimafreundlichen Fahrzeugen und mobilitätsbezogene Dienstleistungen sind Thema des Handlungsfeldes Nachhaltige Mobilität (siehe [Seite 94](#)).

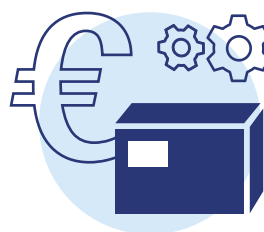
Hebel Beschaffung

GRI 102-9

Die Unternehmensgruppe hat im Jahr 2020 Waren und Dienstleistungen in Höhe von rund 319 Millionen Euro (2019: rund 283 Millionen Euro) bezogen. Darüber hinaus investiert die Unternehmensgruppe in den Jahren 2020-2025 rund drei Milliarden Euro in den Neubau sowie in die Bestandsentwicklung. Eine zentrale Rolle für das aufgestockte Budget spielen Nachhaltigkeitsaspekte, wie Maßnahmen zum Klimaschutz oder die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, die zusätzliche Investitionen notwendig machen.

Mit den umfangreichen Investitionen geht eine hohe Verantwortung einher. Schließlich sind globale Lieferketten häufig unübersichtlich und intransparent. Potenzielle Umweltbelastungen oder unmenschliche Arbeitsbedingungen in vor- oder nachgelagerten Bereichen der Lieferkette können sich zu konkreten Geschäftsrisiken entwickeln und die Reputation beschädigen. Umso wichtiger ist es, Nachhaltigkeitskriterien für Einkauf, Bauprozess und Betrieb zu definieren und zu etablieren. Die Unternehmensgruppe hat sich dazu verpflichtet, beim Einkauf neben Wirtschaftlichkeit und Qualität insbesondere darauf zu achten, dass eine ökologische Verträglichkeit und Sozialstandards bei der Herstellung von Produkten oder der Erbringung von Leistungen berücksichtigt werden. Dies hat die Unternehmensgruppe mit der Unterzeichnung einer Zielvereinbarung für eine nachhaltige Beschaffung mit dem Land Hessen Anfang 2016 dokumentiert. Alle Beteiligten, wie Lieferanten oder Dienstleister, werden unter anderem vertraglich zur Einhaltung von Sozialstandards und Arbeitnehmerrechten verpflichtet.

GRI 103
[204, 308, 414]



319 Mio. EUR

für Waren und Dienstleistungen
im Jahr 2020

(2019: 283 Mio. EUR 2018: 322 Mio. EUR)

Menschenrechte wahren

GRI 102-12

Die Bundesregierung erwartet im Rahmen des Nationalen Aktionsplans Wirtschaft und Menschenrechte (NAP) und des 2021 verabschiedeten Sorgfaltspflichtengesetzes von Unternehmen, dass sie Strukturen etablieren, um die Wahrung von Menschenrechten in ihren Unternehmensprozessen sicherzustellen. Obwohl die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt aufgrund ihrer Größe aktuell nicht von dem Sorgfaltspflichtengesetz betroffen ist, begrüßt die NHW diese Initiative und hat mit verschiedenen Maßnahmen in den letzten Jahren menschenrechtliche Sorgfaltspflichten weiter in ihren Prozessen verankert. So wurde bereits 2018 mit dem Verhaltenskodex für Dienstleister und Lieferanten ein Grundstein für die Wahrung von Menschenrechten entlang der Liefer- und Wertschöpfungskette gelegt (siehe [Seite 69](#)), auf den die Unternehmensgruppe in den folgenden Jahren aufbauen konnte.

Risiken kennen und Strukturen aufbauen

GRI 103 [414]

Um menschenrechtliche Sorgfaltspflichten in den eigenen Lieferketten und Einflussbereichen stärker wahrzunehmen, müssen die eigenen Prozesse genau analysiert werden. Auf dieser Basis können Weiterentwicklungen abgeleitet werden, um für künftige Regulierungsvorgaben gewappnet zu sein.

Mit einem detaillierten Risikoprofil wurden 2019 anhand der fünf Kernelemente des NAP Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf menschenrechtliche Belange sowie davon abgeleitete Handlungsempfehlungen erarbeitet. Grundlage hierfür war ein Fragenkatalog, der themenabhängig von den zuständigen Fachverantwortlichen der Unternehmensgruppe beantwortet wurde. Auf Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse kam der Fragebogen Ende 2020 in erweiterter Form erneut zum Einsatz, um über den Status quo der Mechanismen und Maßnahmen in den verschiedenen Unternehmensbereichen – wie Einkaufs- und Vertragsmanagement, Compliance und Risikomanagement – Aufschluss zu geben. Parallel dazu hat der Einkauf in einem ersten Schritt beispielhafte Warengruppen auf ihre potenziellen menschenrechtlichen Risiken analysiert. So wurden 2020 die Lieferketten von Fenster, Boden- und Dachbeläge abgebildet und auf die Einhaltung von Umwelt- und Sozialstandards untersucht.

Diesen Ansatz hat die NHW auch 2021 ausgebaut und mit einem Strategieworkshop im Januar die Konformität zum NAP und zum Entwurfsstand des Sorgfaltspflichtengesetzes gemeinsam mit Fachverantwortlichen aus der Unternehmensgruppe analysiert. Für die NHW besonders relevante potenzielle soziale und ökologische Menschenrechts-Risikothemen wurden dabei interaktiv bestimmt – und damit der Grundstein für weitere Arbeitsschritte gelegt.

Wesentliche Erkenntnisse waren:

- Die Kolleg:innen aus den zentralen Fachabteilungen sind über geplante gesetzliche Anforderungen in Bezug auf „menschenrechtliche Sorgfaltspflicht“ informiert.
- Die bisherigen relevanten Aktivitäten bei der NHW sowie die Ziele des gemeinsamen Projektes 2020 sind allen Teilnehmer:innen bekannt.
- Bei der NHW existieren eine Vielzahl an Mechanismen, die ein gutes Arbeitsumfeld für die eigene Belegschaft schaffen (Themen bezogen auf Arbeitsschutz, Familie, Gesundheit, Aus- und Weiterbildung).
- Die Themen Compliance und Beschwerdemechanismus sind in den Unternehmensprozessen verankert, eine Organisationsstruktur mit Bezug zu Menschenrechten ist noch nicht ausreichend aufgebaut.
- Die Kolleg:innen sind in der Lage, erste umzusetzende Maßnahmen zu definieren, um Menschenrechte in der NHW Wertschöpfungskette noch besser zu schützen.

Hieraus leiten sich für die NHW verschiedene Handlungsempfehlungen und Ziele ab. So soll eine weitere systematische Analyse von potenziellen sozialen und ökologischen Aspekten in der vorgelagerten und nachgelagerten Wertschöpfungskette (inkl. Baustellenbetrieb) erfolgen. Damit zusammenhängende Risiken sollen im nächsten Schritt identifiziert, bewertet und entsprechende Maßnahmen abgeleitet werden. Aber auch die Einbindung von zentralen Anspruchsgruppen wie Lieferanten oder Dienstleistern plant die NHW weiter zu verstärken, um ihre Lieferkette gezielt zu Menschenrechtsthemen zu sensibilisieren und in die Pflicht zu nehmen.

Verhaltenskodex als Basis

GRI 102-16, Um ihr Bestreben nach einem verantwortungsvollen Handeln entlang der gesamten Liefer- und Wertschöpfungskette zu untermauern, hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt bereits im Oktober 2018 einen Verhaltenskodex für Dienstleister und Lieferanten (Code of Conduct, CoC) verabschiedet. In diesem definiert die Unternehmensgruppe detailliert ihre Erwartungen an die sozialen, ethischen und ökologischen Standards ihrer Geschäftspartner. Zu den insgesamt 15 Forderungen gehören unter anderem die Einhaltung von Arbeitnehmerrechten, das Eintreten für fairen Wettbewerb sowie ein verantwortlicher Umgang mit Umweltschutzthemen. Der CoC ist unter www.naheimst.de/verhaltenskodex-code-ofconduct veröffentlicht.

GRI 308-1, 2018 wurde der CoC zunächst als fester Bestandteil in den Bauvertrag der Unternehmensgruppe aufgenommen. GRI 414-1 Seit 2020 ist er Bestandteil aller Verträge, die von den Auftragnehmern unterzeichnet werden müssen. Damit hat die NHW die Anerkennung und Umsetzung des Verhaltenskodex zu einem verbindlichen Kriterium für die Auswahl von Lieferanten und Dienstleistern gemacht.

Die Unternehmensgruppe arbeitet mit einer großen Bandbreite von Lieferanten und Dienstleistern zusammen. Die Herausforderung war es, alle Unternehmen mit dem Verhaltenskodex zu adressieren – vom kleinen Handwerksbetrieb bis zum Großunternehmen. Der CoC wurde daher bewusst so gestaltet, dass Unternehmen jeglicher Größe die Anforderungen erfüllen oder in die Umsetzung hineinwachsen können. Darüber hinaus appelliert die Unternehmensgruppe an ihre Geschäftspartner, den CoC auch an eigene Lieferanten und Dienstleister zu kommunizieren, um so möglichst weite Teile der Lieferkette zu erreichen.

Auch für ein verantwortungsvolles Handeln im eigenen Haus hat die Unternehmensgruppe umfassende Regeln für die Einhaltung von sozialen, ethischen und ökologischen Standards aufgestellt (siehe Handlungsfeld Mitarbeiter:innen und Arbeitswelten auf [Seite 78](#)).

Umfassende Forderungen

Die Schwerpunkte des CoC bilden die Einhaltung von sozialen und ethischen Standards, wie sie beispielsweise in den Konventionen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO), im Nationalen Aktionsplan Wirtschaft und Menschenrechte (NAP) und in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen beschrieben werden. So erwartet die Unternehmensgruppe von ihren Lieferanten und Geschäftspartnern, dass sie sich aktiv gegen Korruption und Bestechung in allen Formen einsetzen und jede Form von illegaler Beschäftigung von Arbeitnehmern unterbinden.

Daneben steht das Thema Ökologie im Fokus: Die Unternehmensgruppe erwartet von den beauftragten Betrieben und ihren Geschäftspartnern einen verantwortungsvollen Umgang mit Umweltschutzthemen – insbesondere in Bezug auf Ressourcen- und Energieverbräuche. Dazu gehören beispielsweise ein möglichst sparsamer Materialeinsatz sowie die Nutzung von energieeffizienten und umweltfreundlichen Technologien. Auch die Vermeidung von umweltbelastenden Abfällen, Abwässern und Emissionen ist zentraler Bestandteil des CoC. Besonders relevant sind diese Kriterien für die Auswahl von Auftragnehmern im Rahmen von Bau- und Modernisierungsvorhaben. Aber auch Dienstleister, die im Geschäftsbetrieb oder mit Drittleistungen wie beispielsweise Energieversorgung oder Mobilität aktiv sind, sollen mit dem Kodex noch deutlicher im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie der Unternehmensgruppe in die Pflicht genommen werden.

GRI 103 [308]

Verhaltenskodex für Dienstleister und Lieferanten

GRI 102-16

15 Anforderungen für die sozialen, ethischen und ökologischen Standards unserer Geschäftspartner.



Der Lieferant und/oder Geschäftspartner bekennt sich, ...

- 1** ... aktiv gegen Korruption und Bestechung in allen Formen einzusetzen.
- 2** ... jede Form von illegaler Beschäftigung von Arbeitnehmer:innen zu bekämpfen.
- 3** ... Kinder- und Zwangsarbeit in jeglicher Art und Weise aktiv zu unterbinden.
- 4** ... seinen Beschäftigten einen sicheren und gesunden Arbeitsplatz zu gewähren.
- 5** ... angemessene Löhne gemäß geltenden Lohn-gesetze zu bezahlen sowie vertretbare Arbeitszeiten nach geltendem Recht oder den Branchenstandards einzuhalten.
- 6** ... keinerlei Form der Diskriminierung zu tolerieren und die Gleichbehandlung und Chancengleichheit seiner Beschäftigten zu fördern.
- 7** ... das Recht der Beschäftigten auf Vereinigungs-freiheit, auf Beitritt zu Gewerkschaften, auf Anrufung der Arbeitskräftevertretung oder auf Mitgliedschaft in Betriebsräten zu respektieren und Beschäftigte dahingehend weder zu bevorzugen noch zu benachteiligen.
- 8** ... Beschäftigte mit Würde und Respekt zu behandeln und jegliche Form von unzulässigen Disziplinarmaßnahmen zu verbieten.
- 9** ... einen wirksamen Beschwerdemechanismus für Einzelpersonen und Gemeinschaften einzuführen, so dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist.
- 10** ... die Normen der fairen Geschäftstätigkeit und des fairen Wettbewerbs einzuhalten.
- 11** ... sich aktiv für den Klimaschutz einzusetzen und Energieeffizienzmaßnahmen und den Ausbau einer klimafreundlichen und dezentralen Energieversor-gung zu unterstützen.
- 12** ... verantwortlich mit Umweltschutzthemen, ins-besondere Ressourcen- und Energieverbräuchen, umzugehen.
- 13** ... den Einsatz und Verbrauch von Ressourcen bei der Produktion und der Verwendung so effizient wie möglich zu gestalten und recycelte Materialien sowie energieeffiziente und umweltfreundliche Technologien zu bevorzugen.
- 14** ... soweit möglich, ökologisch wertvolle und unbelastete Materialien zu verwenden.
- 15** ... Belastungen für Mensch und Umwelt zu mini-mieren und die Vermeidung bzw. Entsorgung von Abfällen, Abwässern und sonstigen Emissionen kontinuierlich zu verbessern.

Kompensation von CO₂-Emissionen

In Klimaschutzprojekte investieren

GRI 103 [305]

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt begreift die Kompensation von CO₂-Emissionen als ein wichtiges Werkzeug, um Zeit für den langfristigeren Hebel der Bestandsmodernisierung zu gewinnen. Durch die Investitionen in hochwertige Klimaschutzprojekte können kurzfristig CO₂-Emissionen kompensiert und gleichzeitig Klimaschutzbemühungen von Entwicklungsländern gefördert werden. Um den hierfür erforderlichen Dialog mit Politik und Wirtschaft zu stärken, ist die Unternehmensgruppe bereits Ende 2018 als Gründungsmitglied der vom Ministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (BMZ) ins Leben gerufenen Allianz für Entwicklung und Klima beigetreten. In diesem Rahmen hat sich die Unternehmensgruppe gemeinsam mit anderen Unternehmen dazu verpflichtet, klimaneutral zu werden, indem sie Emissionen vermeiden, reduziert und gegebenenfalls durch Finanzierung von Klimaschutzprojekten – vor allem in Entwicklungs- und Schwellenländern – kompensiert.

Kompensation von Erdgas und Heizöl

GdW BM7

Die 2016 begonnene Klimaneutralisierung der Erdgaslieferungen wurde im Berichtsjahr konsequent fortgesetzt. Die Unternehmensgruppe versorgt ihre Mieterinnen seit 2019 bei zentral beheizten Liegenschaften ausschließlich mit klimaneutralisiertem Erdgas und Heizöl. Die Lieferanten investieren dabei in Klimaschutzprojekte, die in Summe dieselbe Menge an Treibhausgasen an anderer Stelle einsparen, wie sie bei der Verbrennung des Erdgases in die Atmosphäre gelangen. Durch die Belieferung mit klimaneutralisiertem Erdgas und Heizöl wurden im Jahr 2020 Investitionen angestoßen, die eine Reduktion von Treibhausgasemissionen um ca. 60.000 t CO₂-Äquivalenten (2019: ca. 54.653 t CO₂) bewirken. Auch die Treibhausgasemissionen aus der Wärmebereitstellung durch Heizöl werden seit dem Energieeinkauf 2019 durch entsprechende Investitionen in Klimaschutzprojekte ausgeglichen.

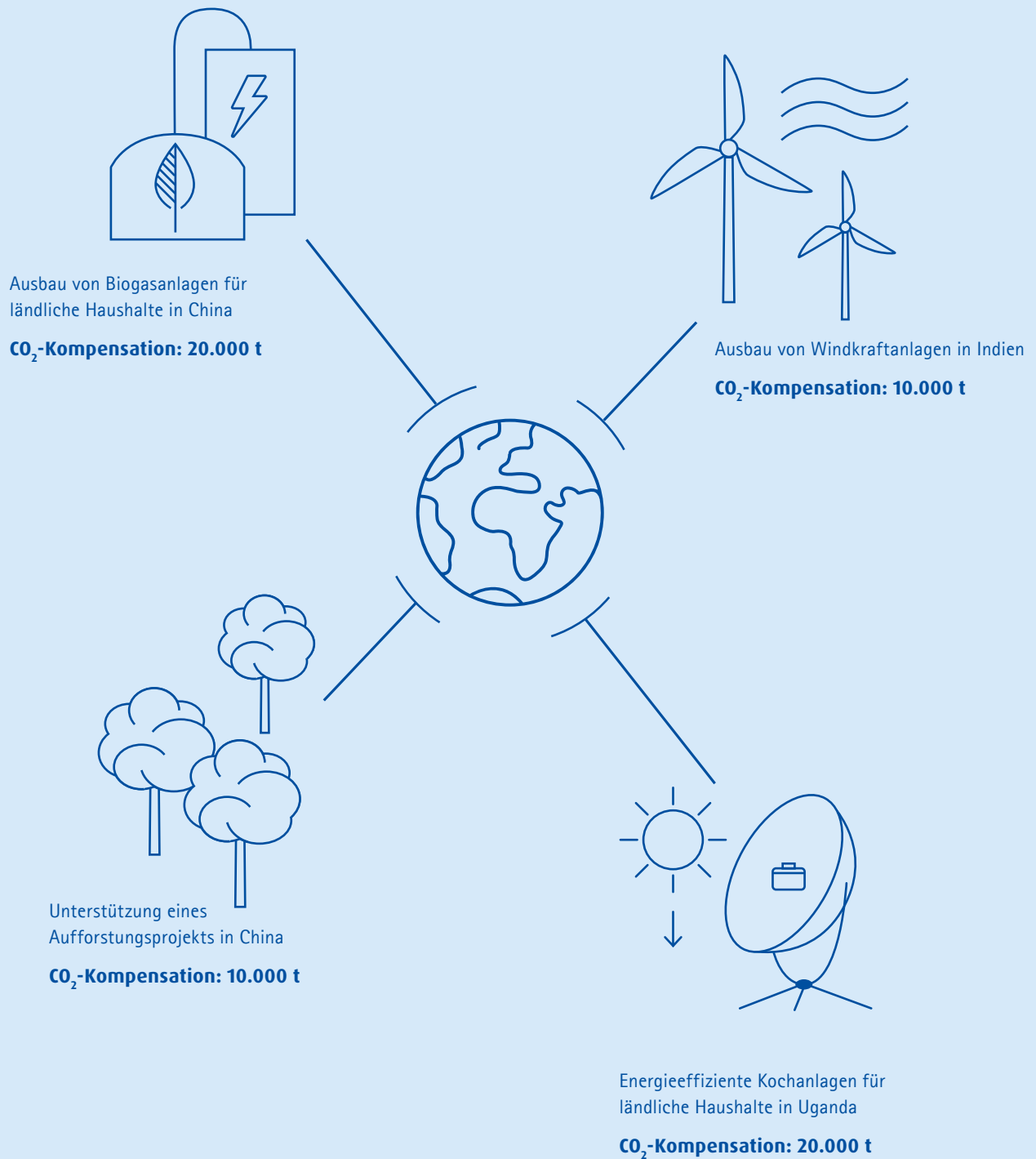
Auswahlkriterien für hochwertige Kompensationsprojekte

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt hat den Anspruch, dass durch ihre Investitionen in Klimaschutz- und Sozialprojekte langfristig wirksam Treibhausgase eingespart werden – ohne negative Effekte für lokale Gemeinschaften oder Ökosysteme zur Folge zu haben. Ab dem Geschäftsjahr 2021 erwirbt sie eigenständig die entsprechenden Kompensationszertifikate und ist nicht mehr auf den Bezug über Versorgungsunternehmen angewiesen. Damit sichert sich die NHW mehr Einfluss auf Auswahl und Qualität der Klima- und Sozialprojekte. Bei der Auswahl der Kompensationsprojekte für das Jahr 2021 waren folgende Kriterien ausschlaggebend:

- Themenfokus auf Aufforstungs- oder Haushaltsprojekte
- Hochwertiger Kompensationsstandard wie beispielsweise Gold Standard CER oder VER sowie Verified Carbon Standard in Kombination mit anderen Zusatzstandards, beispielsweise Climate, Community & Biodiversity Standard (VCS+CCBS)
- Geografischer Fokus auf Schwellen- oder Entwicklungsländer
- CO₂-Reduktionserzielung im Zeitraum 2018-2020
- Berücksichtigung der für die NHW relevanten SDGs 3, 7, 8, 11, 12, 13

Weltweite Kompensationsprojekte

Im Ergebnis hat sich die Unternehmensgruppe für vier verschiedene Projekte in drei Ländern entschieden, um ihre CO₂-Emissionen in Höhe von 60.000 t für das Jahr 2021 zu kompensieren:

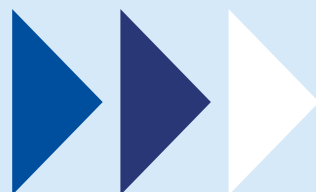




Nachhaltige Stadtentwicklung

GRI 103 [203, 413]

Eine ganzheitliche Stadtentwicklung umfasst viele Facetten. Im Fokus stehen das Management und die Steuerung von Stadtentwicklungsprozessen inklusive Treuhänderschaft und Fördermittelmanagement, die Flächen- und Baulandmobilisierung sowie kommunale Energie- und Klimaschutzprogramme. Dabei legen die Stadtentwickler:innen der Unternehmensmarke ProjektStadt auch ein Augenmerk auf die Abmilderung von Klimafolgen und beziehen neben energetischen Aspekten auch Maßnahmen gegen die Überhitzung von verdichteten Innenstädten in ihre Planungen ein. Die frühzeitige Beteiligung von Bürger:innen und anderen Anspruchsgruppen bildet dabei für eine erfolgreiche Stadtentwicklung eine zentrale Voraussetzung. Das leistet die ProjektStadt mit verschiedenen Dialogformaten, mit denen Feedback für die Projektplanungen eingeholt wird. Eine digitale Partizipation gewinnt dabei zunehmend an Bedeutung – nicht nur aufgrund der aktuellen coronabedingten Sondersituation. Ein weiteres Augenmerk liegt auf der Bereitstellung von baureifen Grundstücken, die einen Schlüsselfaktor für bezahlbaren Wohnraum bilden. Mit der Bauland-Offensive unterstützt die Unternehmensgruppe Kommunen bei der Suche und Bewertung von vorrangig innerstädtischen Bauflächen für bezahlbaren Wohnraum.



Städte entwickeln

Partner für Städte und Gemeinden

GRI 103 [203]

Um Lebens- und Wohnräume ökologisch und sozial weiterzuentwickeln, begleitet die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt Entwicklungsprojekte von Städten, Gemeinden und privaten Unternehmen. Die Dienstleistungen umfassen neben dem Management und der Steuerung von Stadtentwicklungsprozessen inklusive Treuhanderschaft und Fördermittelmanagement auch Nutzungskonzepte für Brachflächen, Projekte ökologischer Freiflächenentwicklung oder Klimaschutzprojekte. Ihre Kompetenzen in Fragen rund um die Stadtentwicklung bündelt die Unternehmensgruppe unter der Marke ProjektStadt. Im Berichtsjahr arbeiteten die Fachteams aus Frankfurt, Kassel und Weimar an insgesamt 219 Aufträgen für 128 Kommunen in Hessen, Thüringen, Baden-Württemberg und Niedersachsen. Darunter waren 56 im Berichtsjahr neu akquirierte Projekte. Den Städten und Gemeinden, die von der Unternehmensgruppe beraten werden, wurden im Jahr 2020 39 Millionen Euro zugesprochen (2019: 32,8 Millionen Euro), davon in Hessen ca. 26,8 % der gesamten Bewilligungen und in Thüringen ca. 16,3 % der gesamten Bewilligungen. Von 2004 bis 2020 wurden rund 794 Millionen Euro an Fördermitteln für die Kunden bewilligt. Jeder Euro Zuschuss zieht bis zu 7 Euro durchschnittlich an weiteren privaten und öffentlichen Investitionen nach sich. Damit ergibt sich eine Summe von über 5,5 Milliarden Euro, die seit 2004 durch Aktivitäten der ProjektStadt initiiert und bewegt wurden.

GdW QM3

Kräfte bündeln für zukunftsfähige Innenstädte

GRI 102-13

Die Corona-Pandemie hat tiefgreifende Strukturveränderungen in den Innenstädten verstärkt. Immobilienmärkte, allen voran beim Einzelhandel, aber auch bei Büroimmobilien, haben mit zunehmenden Leerständen und einer damit verbundenen Verschlechterung der Versorgungsstrukturen zu kämpfen. Die Kommunen müssen daher möglichst umgehend in die Lage versetzt werden, Strategien für die Krisenbewältigung zu entwickeln und geeignete Maßnahmen und Förderungen zu identifizieren. Hier setzt der Bundesverband „Die Stadtentwickler“ an, dessen Vorstand Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer angehört. Der Verband forderte Anfang 2021 im Rahmen einer Anhörung des Ausschusses für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen des Deutschen Bundestags einen 3-Stufen-Plan, um Kommunen einerseits mit pragmatischen Ad-hoc-Maßnahmen unter die Arme zu greifen, andererseits diese mit mittel- und langfristigen Maßnahmen und Förderungen resilienter gegenüber Krisen zu machen. So sollen beispielsweise Handlungsspielräume für die Zulassung von Zwischennutzungen, Umnutzungen sowie Experimentierräumen für neue Geschäftsmodelle oder neue kulturelle Angebote auf ehemaligen Handelsflächen besser genutzt werden.



39 Mio. EUR

wurden den Städten und Gemeinden,
die von der Unternehmensgruppe
beraten werden, 2020 an Fördermitteln
zugesprochen
(2019: 32,8 Mio. EUR 2018: 44,9 Mio. EUR)

Nachhaltigkeitsaspekte bei der Grundstücksvergabe

Angesichts angespannter Finanzlage vergeben Städte und Gemeinden ihre Grundstücke in der Regel nach dem Prinzip des Meistbietenden. Diese Praxis treibt die Grundstückspreise weiter in die Höhe. Hierdurch sind Projektentwickler gezwungen, die Kosten an anderer Stelle einzusparen und die eingesetzten Mittel über möglichst hohe Quadratmeterpreise wieder einzuspielen. Das Ergebnis: Günstiger Wohnraum wird knapp. Mit der „Konzeptvergabe“ steuert die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt dagegen. Bereits 2017 hat sie die Prinzipien der integrierten Stadtentwicklung und der Leipzig-Charta in die Entwicklung von Bauprojekten integriert und einen Leitfaden entwickelt. Eine Novellierung der Leipzig-Charta wurde auf EU-Ebene verabschiedet; die NHW war über den Verband der Stadtentwickler aktiv beteiligt. Städte und Gemeinden haben damit ein tragfähiges Instrument zur Hand, um neben wirtschaftlichen auch städtebauliche, soziale und ökologische Faktoren bei der Ausschreibung von Grundstücken zu berücksichtigen.

Klimaberatung Kommunen

Bis 2050 beabsichtigen die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt und das Land Hessen klimaneutral zu werden. Diese ambitionierten Pläne stellen nicht nur die NHW vor große Herausforderungen, sondern auch die Kommunen. Um hier an einem Strang zu ziehen, haben bereits mehr als 250 hessische Städte, Gemeinden und Landkreise eine Charta für den Klimaschutz unterschrieben. Sie verpflichteten sich darin, auf Grundlage einer CO₂-Bilanz Aktionspläne mit Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels zu erstellen und umzusetzen. Bei der Planung und Umsetzung der Maßnahmen kommt dann die NHW ins Spiel. Die rund 65 Beschäftigten der ProjektStadt beraten die Kommunen hinsichtlich einer nachhaltigen Entwicklung, im Zuge derer Maßnahmen zum Klimaschutz und zu grüner Infrastruktur nachweislich umzusetzen sind. Dabei geht es vor allem um energiesparende und verkehrsvermeidende Stadtstrukturen sowie um die Erstellung von Konzepten für die Energieversorgung, Mobilität und Freiräume, aber auch um die bauliche Umsetzung im öffentlichen und privaten Bereich.

Klimafolgen abfedern

Neben energetischen Aspekten in der Stadtentwicklung konzentriert sich die Unternehmensgruppe auch auf Maßnahmen gegen die Überhitzung von verdichteten Innenstädten. Im Fokus steht dabei das Anlegen von Grün- und Freiflächen, um eine hitzestressresistente Bepflanzung und schattenspendende Begrünung zu erwirken. Das fördert neben einem angenehmen Stadtklima auch eine höhere Lebens- und Standortqualität. Daneben spielen gering aufheizbare Oberflächenbeläge auf Straßen und Gehwegen eine zunehmend wichtige Rolle, um Klimafolgen abzufedern. So managt die ProjektStadt für die Stadt Kelsterbach das Förderprogramm „Klimainsel Kelsterbach“ mit zahlreichen Maßnahmen auf verschiedenen Grün- und Freiflächen. Im Rahmen eines von der ProjektStadt gesteuerten europaweiten Wettbewerbs für den Südpark will sich die Stadt Kelsterbach auf die wachsenden Herausforderungen des Klimawandels einstellen.

GRI 103
[305, 413]

Zu einer ganzheitlichen Begegnung des Klimawandels mit seinen Folgen gehören für die NHW auch großräumige Flächennutzungsplanungen. Die Berater:innen der ProjektStadt berücksichtigen bei ihren Konzepten unter anderem den Schutz von Kaltluftentstehungsgebieten sowie quartiersbezogene Konzepte zur Energieversorgung. Um hierfür vor Ort eine größtmögliche Akzeptanz zu erwirken, werden Strategien und Maßnahmen zusammen mit den Bewohner:innen der betroffenen Quartiere und Stadtteile erarbeitet.

GRI 413-1

Biodiversität fördern

Eng mit dem Thema Klimafolgen verwandt ist das Thema Biodiversität. Schließlich tragen möglichst divers gestaltete Grünflächen neben dem Erhalt der Artenvielfalt auch zur Abmilderung von Klimafolgen bei. Gefördert durch das Bundesamt für Naturschutz (BfN) hat sich die ProjektStadt in Zusammenarbeit mit dem IWU Darmstadt und IÖR Dresden dem Thema Biodiversität in der Stadtentwicklung wissenschaftlich angenähert. Im Fokus stand dabei die Frage: Wie kann es gelingen, den Schutz und die Wiederherstellung der biologischen Vielfalt im Rahmen der Stadtentwicklung bzw. -erneuerung als Querschnittsaufgabe auf kommunaler Ebene zu verankern? Die Forschungsarbeit findet sich online auf der [Website des BfN](#).

GRI 103 [304]

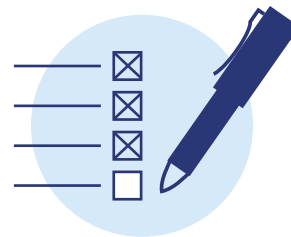
GRI 102-43
GRI 413-1

Bürgerbeteiligung mit virtuellen Stadtmodellen

Um eine größtmögliche Akzeptanz von städtebaulichen Veränderungen zu erzielen, bezieht die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt nach Möglichkeit betroffene Bewohner:innen möglichst frühzeitig bei ihren Projektplanungen ein. „Analoge“ Bürgerworkshops bilden dabei nach wie vor ein wichtiges Format für eine persönliche Begegnung, sie bilden aber immer nur das Meinungsbild eines physisch anwesenden Teils der Stadtgesellschaft ab. Vor diesem Hintergrund hat die ProjektStadt bereits seit 2019 verschiedene Formate der digitalen Bürgerbeteiligung etabliert, um Bürger:innen interaktiv und standortunabhängig einzubinden. Eine Auswertung der digitalen Bürgerbeteiligung an 14 Standorten hat eine hohe Akzeptanz ergeben: 7.000 Besuche:rinnen und 3.000 Kommentare konnten insgesamt verzeichnet werden. Die digitale Partizipation hat natürlich während der aktuellen Pandemie weiter an Bedeutung gewonnen und kam 2020 in innovativer Form in der Stadt Ginsheim-Gustavsburg zum Tragen. Als Pilotstandort startete im Stadtteil Gustavsburg das Format „ProjektStadt digital“ erstmals als digitale Bürgerbeteiligung auf Basis von 3D-Stadtmodellen. Bürger:innen des Stadtteils konnten sich bis zum Herbst 2020 mit Wünschen, Anregungen und Kritik aktiv zur Stadtentwicklung ihres Viertels einbringen. Die Ergebnisse im Detail inklusive eines virtuellen Stadtrundgangs finden sich unter www.zukunft-gustavsburg.de.

Zukunftsvisionen realisieren

Auf dem größten Heidelberger Konversionsgelände – dem Patrick-Henry-Village – soll ein zukunftsfähiger Stadtteil mit Wohnungen für bis zu 10.000 Menschen und Raum für 5.000 Arbeitsplätze entstehen. Zusätzlich sind innovative Freiraum- und Mobilitätskonzepte, eine klimaneutrale Energieversorgung sowie der intelligente Einsatz digitaler Technologien geplant. Der Dynamische Masterplan für das wegweisende Projekt wurde 2020 beschlossen. Seit Ende 2018 beteiligt sich die ProjektStadt, die bereits seit vielen Jahren die Stadt Heidelberg bei der Konversion militärischer Liegenschaften unterstützt, an dem Prozess. Zunächst begleitete die ProjektStadt fünf parallel laufende Vergabeverfahren für Planungs- und Beratungsleistungen. Im Ergebnis wurden fünf Studien erarbeitet, um den Dynamischen Masterplan zu konkretisieren. Darüber hinaus führte die ProjektStadt als partizipative Moderatorin mehrere Workshops, Kolloquien sowie eine Online-Beteiligung für die Öffentlichkeit durch.



219 Aufträge

hat die ProjektStadt 2020 bearbeitet
(2019: 218 2018: 249)

Bauland erschließen

Bauland-Offensive

GRI 103 [203]
GRI 203-2

Baureife Grundstücke sind ein knappes Gut und ein Schlüsselfaktor für bezahlbaren Wohnraum. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt, die hessische Landesregierung und die Hessische Landesgesellschaft bündeln seit 2017 ihre Kräfte in der Bauland-Offensive Hessen GmbH (BOH), um hessische Kommunen bei der Baulandentwicklung zu unterstützen. Die BOH unterstützt Kommunen landesweit bei der Suche und Bewertung von vorrangig innerstädtischen Bauflächen für bezahlbaren Wohnraum.

Phase 1 in der Praxis: Industriebrache aufwerten

Die Stadt Bürstadt will die Industriebrache „Oli II“ aufwerten und damit ihre Innenstadtentwicklung vorantreiben. Im Juni 2020 hat die Stadt die Fläche nach langjährigen Bemühungen erworben und sich dazu verpflichtet, die altlastenverseuchte Industriebrache abzureißen. Grundlage dafür war eine bereits 2018 von der BOH durchgeführte Machbarkeitsstudie, die untersucht hatte, ob die Entwicklung von preisgünstigem Wohnraum realisierbar ist. Im Ergebnis waren ca. 105 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau vorstellbar. Etwa 30% davon könnten geförderter Wohnraum werden, weitere 30% barrierefreie Wohneinheiten zu günstigen Preisen. Der Schlüssel für eine Realisierung ist die Unterstützung durch EU- und Landesmittel: Unterschiedliche Förderprogramme sowie eine Vereinbarung mit dem Land Hessen greifen ineinander, um das Projekt im Sinne einer nachhaltigen und sozialverträglichen Wohnquartiersentwicklung bestmöglich zu unterstützen.

Gemeinsam Grundstücke erschließen

Aktuell befinden sich 547 ha Fläche in Begutachtung. Hieraus resultiert ein Wohnflächenpotenzial für ca. 18.900 Wohnungen, welches in den kommenden Jahren gehoben werden soll. Im Wesentlichen wirkt die Bauland-Offensive über zwei Werkzeuge:

Phase 1: Erstellung einer Machbarkeitsstudie

In der Machbarkeitsstudie werden gemeinsam mit der anfragenden Kommune Grundlagen zum Untersuchungsgebiet zusammengetragen, städtebauliche Überlegungen ausgearbeitet und darauf aufbauend erste Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen durchgeführt. Die Machbarkeitsstudie bietet der Kommunalverwaltung und den politischen Entscheidungsträgern zeitnah ein verständliches Werkzeug, um weitere planerische und politische Weichenstellungen einzuleiten. Bisher wurden 75 Machbarkeitsstudien erstellt bzw. befinden sich in Bearbeitung. Für Kommunen im sogenannten „Großen Frankfurter Bogen“ übernimmt das Land den kommunalen Eigenanteil für eine Machbarkeitsstudie.

Der Weg zur Phase 2

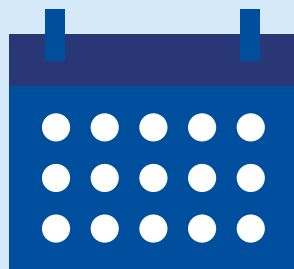
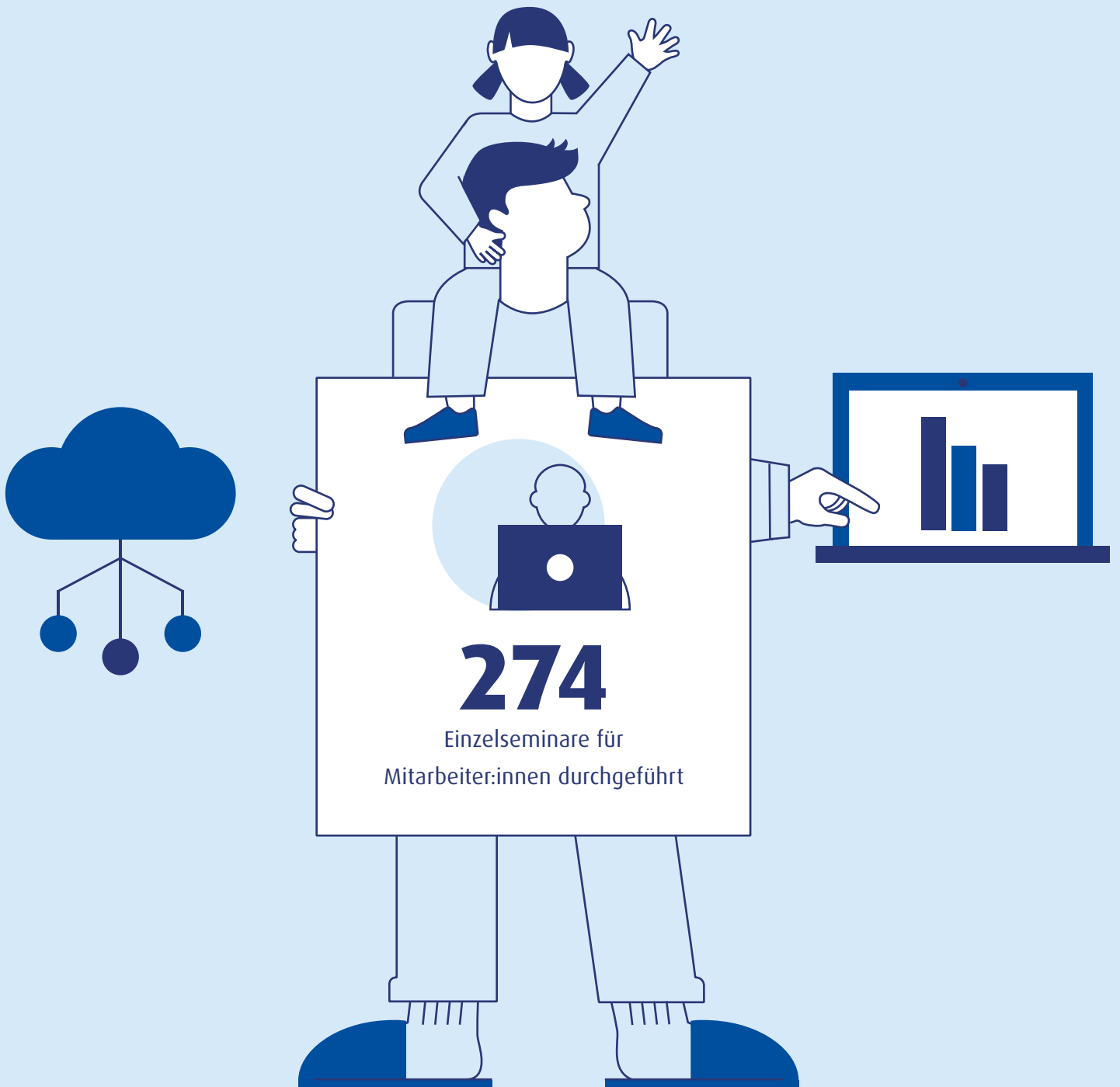
Das Land Hessen wird die Kommunen bei der nun obligatorischen Ausschreibung der Entwicklungsleistungen unterstützen. Dafür stellt die NHW den Kommunen einen sogenannten „Ausschreibungs-Baukasten“ zur Verfügung, der einen Leitfaden sowie weitere notwendige Schriftsatzmuster enthält, um einen Entwicklungsträger für die Bereitstellung von Flächen für bezahlbaren Wohnraum über ein Ausschreibungsverfahren zu finden.



Mitarbeiter:innen und Arbeitswelten

GRI 103 [401, 404]

Das Jahr 2020 hat von den Mitarbeiter:innen der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt ein hohes Maß an Agilität gefordert. Im Zuge der Corona-Pandemie und der damit einhergehenden Digitalisierung von Geschäftsprozessen galt es in kurzer Zeit eine neue Arbeitswelt zu etablieren – die in Teilen auch nach der Pandemie Bestand haben wird. Die NHW hat neue Lösungen für verschiedenste Szenarien finden müssen, die normalerweise vom persönlichen Kontakt und Austausch leben. Zum Beispiel hat der Personalbereich seine Bewerber-Interviews überwiegend online abgehalten, sodass wir trotz Kontaktbeschränkungen rund 70 neue Kolleginnen und Kollegen in der Unternehmensgruppe begrüßen durften. Auch unsere jährliche Führungskräfteklausur sowie Weiterbildungen und Seminare wurden digital durchgeführt. Denn die Zukunftsfähigkeit unseres Unternehmens hängt auch von den fachlichen Fähigkeiten und der Entwicklung unserer Mitarbeiter:innen ab. Dem tragen wir auch während der Pandemie mit der Stärkung unserer Personalentwicklung Rechnung.



Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Mitarbeiterstruktur und Beschäftigung

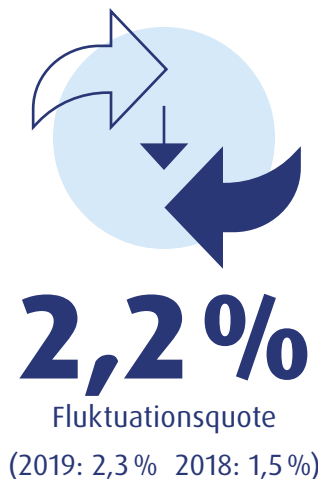
GRI 102-7 Zum Stichtag 31.12.2020 beschäftigte die Unternehmensgruppe 789 Mitarbeiter:innen sowie 21 Auszubildende. Das Verhältnis von 49,1% weiblichen und 50,9% männlichen Mitarbeitern ist konstant ausgeglichen. Die Teilzeitquote lag im Berichtsjahr bei 22,4%. 9,5% der beschäftigten Mitarbeiter:innen haben einen Schwerbehindertenstatus.

GdW PE1
GRI 405-1
GdW PE3
GRI 102-8
GdW PE7
GRI 405-1
GdW PE4
GRI 401-3
Alle Mitarbeiter:innen und Auszubildenden haben einen Eltern- bzw. Pflegezeitananspruch. Dieser wurde 2020 von 36 Frauen und 12 Männern wahrgenommen. 15 Frauen und 11 Männer kehrten nach Beendigung ihrer Eltern- bzw. Pflegezeit zurück. Dies entspricht einer Rückkehrquote von 54%. Eine lange Betriebszugehörigkeit von durchschnittlich 16 Jahren und eine niedrige Fluktuationsquote¹ von 2,2% zeugen von einem guten Arbeitsklima und zufriedenen Mitarbeiter:innen.

GdW PE6
GRI 401-1

GRI 103
[401]

Verantwortlich für die strategische Ausrichtung und die Umsetzung der Personalthemen ist – in enger Abstimmung mit der Geschäftsführung – der Unternehmensbereich Personal und Recht.



Anzahl der Mitarbeiter:innen²

	2020	2019	2018
Gesamtanzahl	789	750	729
davon Frauen	49,1%	49,1%	48,3%
davon Männer	50,9%	50,9%	51,7%

GRI 102-7
GDW PE1
GRI 405-1

Betriebszugehörigkeit und Fluktuation

	2020	2019	2018
Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit (in Jahren)	16	16	16
Fluktuationsquote	2,2%	2,3%	1,5%

GRI 401-1
GDW PE6
GDW PE12

Mitarbeiter:innen in Teilzeit

	2020	2019	2018
Anteil Teilzeit	22,4%	21,9%	21,4%

GRI 102-8
GDW PE7

Mitarbeiter:innen in Eltern- und Pflegezeit

	2020	2019	2018
Anzahl der Mitarbeiter in Eltern-/Pflegezeit	48	43	44
davon Frauen	36	31	28
davon Männer	12	12	16

GRI 401-3

¹ Die Fluktuationsquote errechnet sich aus der Anzahl der Mitarbeiter:innen, die das Unternehmen verlassen haben, geteilt durch die Gesamtzahl der Mitarbeiter:innen.
² Zum Stichtag 31.12.2020; Abweichung zum Geschäftsbericht 2020 ergibt sich aus unterschiedlichen Betrachtungszeiträumen.

Berufs- und Familienleben vereinbaren

GRI 103 [401]

Die Unternehmensgruppe bietet ihren Mitarbeiter:innen eine offene und familienfreundliche Unternehmenskultur. Seit 2013 ist die Unternehmensgruppe nach dem audit berufundfamilie als familienfreundliches Unternehmen zertifiziert. 2019 erhielt die Unternehmensgruppe die zweite Re-Auditierung für ihre familienfreundliche Unternehmenskultur.

Für ihre Beschäftigten bietet die NHW den pme Familienservice an, der von Konflikten am Arbeitsplatz bis hin zu Sucht- oder Partnerschaftsproblemen mit Rat und Tat zur Seite steht. Mit einem Homecare-Eldercare-Service werden Berufstätige bei der Organisation und Finanzierung von Pflegedienstleistungen entlastet und erhalten auf Wunsch psychosoziale Unterstützung. Eltern hilft der Familienservice dabei, die passende Kinderbetreuung zu finden. Daneben können im Rahmen der pme Akademie Seminare, Workshops und Coachings zu Personalführung und Personalentwicklung belegt werden.

Die virtuellen Angebote des Familienservice kamen insbesondere während der coronabedingten Lockdowns zum Tragen. Sie decken nahezu alle Themenfelder ab und werden von den Beschäftigten zunehmend genutzt. So gab es beispielsweise 2020 vermehrte Anfragen rund um die Themen Kinderbetreuung oder Lebenslagen-Coaching.

NHW gehört zu familienfreundlichsten Arbeitgebern

GRI 102-43

Die NHW gehört zu den 400 familienfreundlichsten Arbeitgebern Deutschlands und Österreichs. Das hat im Herbst 2020 eine Studie der Zeitschrift Freundin und der Arbeitgeber-Bewertungsplattform kununu ergeben. Diese hatten Mitarbeiter:innen dazu aufgerufen, ihre Arbeitgeber anonym nach Familienfreundlichkeit zu bewerten. Ein besonderer Fokus lag dabei auf dem Vorgesetztenverhalten, Work-Life-Balance, Gleichberechtigung, Karriere/Weiterbildung, Gehalt/Sozialleistungen sowie den Umgang mit Kollegen im Alter von über 45 Jahren. Zusätzlich mussten Unternehmen flexible Arbeitszeiten, Homeoffice, Kinderbetreuung und eine betriebliche Altersvorsorge bieten. Jedes Unternehmen, das mindestens 50 Bewertungen erhielt und einen kununu-Score von mindestens 3,5 vorweisen konnte, wurde berücksichtigt. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt belegte den siebten Platz innerhalb der Immobilienbranche.



54%

Rückkehrquote nach
Eltern- und Pflegezeit
(2019: 58 % 2018: 57 %)

Arbeitswelt im Umbruch

Arbeiten während der Pandemie

GRI 103
[401, 404]

Nicht erst seit den Erfahrungen mit der Corona-Pandemie setzt die NHW auf eine innovative Arbeitswelt, die sich zunehmend digitaler und flexibler gestaltet. Besonders ins Augenmerk rückte während der Pandemie das Thema mobiles Arbeiten. Die technischen Voraussetzungen hierfür hat die NHW bereits vor der Corona-Krise geschaffen. So waren schon vor Pandemiebeginn mehr als 90% der Mitarbeiter:innen mit einem mobilen Endgerät ausgestattet. Der ohnehin geplante konzernweite Einsatz der Kollaborationssoftware Microsoft Teams wurde vorgezogen und ermöglicht seit 08.04.2020 gemeinschaftliches virtuelles Arbeiten – auch vom heimischen Schreibtisch aus. Mit der erfolgten Einführung von Office 365 wurde die digitale Arbeitsumgebung erheblich gestärkt und flexibilisiert. Flankiert wurden die technischen Neuerungen durch organisatorische Anpassungen: Im März 2020 hatte die Geschäftsführung im Zuge der steigenden Corona-Infektionszahlen die Möglichkeit des mobilen Arbeitens von betrieblich geregelten 20% der Arbeitszeit auf 100% erhöht. Die Unternehmensgruppe ist davon überzeugt, dass ein Mix aus Büroanwesenheit und mobilem Arbeiten auch langfristig ihren Geschäftsalltag prägen wird. Mit dem neuen Social Intranet für die interne Kommunikation und dem Learning-Management-System der konzern eigenen Bildungsplattform starten 2021 zwei weitere zentrale Projekte, um die digitale Leistungsfähigkeit und die interne Kommunikationsfähigkeit der NHW zu erhöhen.

Ein interessanter Nebeneffekt der Tätigkeit im Homeoffice ist eine gute Klimabilanz: Einer Studie von Greenpeace zufolge können pro Jahr 5,4 Millionen t CO₂-Emissionen im Verkehr eingespart werden, wenn 40% der Arbeitnehmer:innen dauerhaft an zwei Tagen pro Woche von zu Hause arbeiten.

Sonderbefragung zum mobilen Arbeiten

GRI 102-43

Im September hatten die Geschäftsführung und der Gesamtbetriebsrat die Beschäftigten der NHW zu ihren Erfahrungen mit dem mobilen Arbeiten befragt. Die hohe Beteiligungsquote von rund 80% ermöglicht valide Aussagen über die Erfahrungen und Lernfelder der Mitarbeiter:innen im Lockdown. Im Ergebnis wünschen sich gut 91% der Befragungsteilnehmer:innen, dass die Möglichkeit des mobilen Arbeitens auch nach dem Abklingen der Corona-Krise ausgeweitet bleibt. Ein Nebeneffekt ist dabei, dass mit der Bereitschaft zum mobilen Arbeiten auch die Bereitschaft steigt, die Büroinfrastruktur zu teilen.

Als Begründung für das verstärkte Interesse am mobilen Arbeiten gaben rund 95% auf Basis ihrer Erfahrungen während der Pandemie an, sich immer oder zumindest meist gut strukturieren zu können. Knapp 96% kamen zu dem Ergebnis, sich immer oder meistens gut konzentrieren zu können. Nur etwa 9% fühlen sich beim mobilen Arbeiten unwohl. Ein weiteres wichtiges Argument für das mobile Arbeiten dürfte die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben sein, die 53% als viel besser und 41% als besser bewerten. Zugleich haben jedoch rund 21% der Befragten das Gefühl, immer erreichbar und 31% das Gefühl, meistens erreichbar sein zu müssen.

Die Unternehmensgruppe erarbeitet auf Grundlage der Befragungsergebnisse ein ausgewogenes Modell für mobiles Arbeiten, das die Interessen der Beschäftigten und der NHW gleichermaßen berücksichtigt wird.



über **90%**

der befragten Mitarbeiter:innen
wünschen sich auch nach der Corona-
Krise eine ausgeweitete Möglichkeit,
mobil zu arbeiten

Qualifikation und Mitarbeiterentwicklung

Personalentwicklung

GRI 103 [404] Zu Beginn des Jahres 2020 nahm der neue Fachbereich Personalentwicklung seine Arbeit auf. Dadurch wurden die wichtigen Themenbereiche „Aus- und Weiterbildung sowie Karriereentwicklung“ in der NHW insgesamt aufgewertet.

Ausbildung

GRI 103 [404] Zum Stichtag am 31.12.2020 hat die Unternehmensgruppe 12 weibliche und 9 männliche Auszubildende beschäftigt. Dies entspricht einem Anteil von 2,7% gemessen an der Gesamtzahl der Mitarbeiter:innen.

GdW PE8 Die angehenden Immobilienkaufleute absolvieren ihren schulischen Unterricht am Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Bochum. Bei den Abschlüssen lag die Erfolgsquote 2020 bei 80%. Alle Auszubildenden mit Abschluss wurden anschließend zunächst befristet für ein Jahr übernommen. Alle weiteren Auszubildenden haben ihre Ausbildung um ein halbes Jahr verlängert. Auf die gesamte Belegschaft bezogen gestaltet sich die Qualifikationsstruktur in der Unternehmensgruppe im Berichtsjahr folgendermaßen: 65% der Mitarbeiter:innen haben eine anerkannte Berufsausbildung abgeschlossen, 33,5% einen Hochschulabschluss.

GdW PE9

GdW PE5

Im Jahr 2021 ist mit einer Ausweitung der Ausbildungsberufe zu rechnen. Zudem wird es ein erstes Angebot für Duale Studiengänge im technischen Bereich geben.



2,7 %

Ausbildungsquote

(2019: 3,1% 2018: 2,7%)

Weiterbildung und Qualifizierung

GRI 103 [404] Im Februar 2020 startete die Unternehmensgruppe mit einem modularen Führungskräfte-Training „Gemeinsam in die Zukunft“ für rund 75 Führungskräfte aller Führungsebenen einschließlich der Geschäftsführung. Im Zentrum des Trainings steht die Schulung der eigenen Kompetenzen sowie die Beschäftigung mit dem Thema „Gesundes Führen“. In einer gemeinsamen digitalen Führungskräfte-Workshop-Tagung im Herbst 2020 setzten sich die Führungskräfte u.a. anhand eines Planspiels mit dem Thema „New Work“ eines fiktiven Wohnungsunternehmens auseinander. Das Führungskräfte-Training wird sich noch bis in das Jahr 2021 fortsetzen. Eine anschließende Weiterentwicklung dieses Trainings ist geplant.

GRI 404-2

Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie standen 2020 besonders virtuelle Möglichkeiten der Weiterbildung im Fokus der Unternehmensgruppe. Bis Ende 2021 soll das neue Learning-Management-System (LMS) vollständig eingeführt werden. Die digitale Plattform ermöglicht den bequemen Zugang zu Lerninhalten via PC. Gleichzeitig bildet sie den Grundstein für die NHW Akademie, unter deren Dach künftig sämtliche Bildungsmaßnahmen gebündelt werden sollen. Durch den vereinfachten und dezentralen Zugang zu Lerninhalten soll vor allem ein interaktiver Wissenstransfer im Unternehmen gefördert und das Thema Digitalisierung vorangetrieben werden. Entsprechend hält die NHW Akademie zu Beginn ein Angebot zu diversen IT-Schulungen bereit und ermöglicht die Durchführung einiger gesetzlich vorgeschriebener Schulungen, z. B. zum Datenschutz. Das Angebot wird sukzessive um weitere E-Learnings, Trainings und Workshops erweitert.

In 31 Inhouse-Seminaren wurden 2020 verschiedene Kursangebote zur Weiterbildung angeboten. Dazu zählten Seminare zu u.a. Work-Life-Balance, Zeit- und Selbstmanagement und „Erfolgreich kommunizieren“, „Sich selbst gesund führen – Mitarbeiter gesund führen“. Die Weiterbildungsintensität im Jahr 2020 betrug 0,6%. Das bedeutet, dass im Durchschnitt jede:r Vollzeitmitarbeiter:in rund 0,6 Arbeitstage zu Weiterbildungszwecken nutzte. Im Durchschnitt absolvierten die weiblichen Mitarbeiter im Berichtszeitraum 5,4 Stunden. Bei den männlichen Mitarbeitern lag der Wert bei 4,3 Stunden.

GDW PE10

GRI 404-1

GDW PE8

Auszubildende

	2020	2019	2018
Auszubildende gesamt	21	23	20
Ausbildungsquote	2,7%	3,1%	2,7%
davon Frauen	12	12	14
davon Männer	9	11	6

GRI 404-1

Weiterbildungstage

Durchschnittlich genutzte Tage der Vollzeitmitarbeiter:innen für Weiterbildungszwecke

	2020	2019	2018
Weiterbildungstage	0,6	1,1	1,3

Auszeichnung als Top-Ausbilder

Das Wirtschaftsmagazin Capital hat 2020 Deutschlands beste Ausbilder ausgezeichnet. Mit fünf von fünf möglichen Sternen in der Kategorie Ausbildung zählt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt zu den ausgezeichneten Unternehmen. Bewertungsgrundlage war ein detaillierter Fragenkatalog mit mehr als 90 Fragen, der von über 660 Unternehmen beantwortet wurde. Die Konkurrenz war groß: Unter den teilnehmenden Unternehmen waren Dax-Konzerne, große Behörden, viele Mittelständler und Handwerksbetriebe. Von diesen schnitten im Bereich Ausbildung 495 mit guten oder sehr guten Ergebnissen ab, die von Capital als „Beste Ausbilder“ ausgezeichnet werden. Hiervon qualifizierten sich 171 mit dem Spitzenergebnis von fünf Sternen – darunter die NHW.

Ausbildung während der Pandemie

Wie fast alle Beschäftigten der NHW arbeiten auch die Auszubildenden in Zeiten des Lockdowns überwiegend mobil. Möglich wird das durch eine gute digitale Vernetzung und die durchgehende Ausstattung der Azubis mit Notebooks und Firmenhandys. Mit ihren Lehrer:innen und Ausbilder:innen treten die Azubis dabei überwiegend virtuell in Verbindung – beispielsweise über eine Kollaborationssoftware. Im Rahmen des Projekts „Ausbildung in Krisenzeiten“ konnten sich die Azubis vernetzen und Kreativideen austauschen und umsetzen. Erstes Ergebnis der virtuellen Zusammenarbeit ist ein Podcast, bei dessen erster Folge der leitende Geschäftsführer Dr. Thomas Hain interviewt wurde. Auch ein Erklärvideo war das Ergebnis der virtuellen Zusammenarbeit. So entstand ein Film, in dem die Schritte zur Bearbeitung von Mieterkautionen erläutert werden. Daneben präsentierten im Juni 2020 Azubis aus dem ersten und zweiten Ausbildungsjahr der Geschäftsführung in Form eines „Hackathon“, wie für sie das Wohnen der Zukunft aussieht. Und nicht zuletzt wurden alle Ausbildungsbeauftragten im Unternehmen im „virtuellen Ausbilden“ geschult, was in diesem Zuge zu einem Standardangebot ausgebaut worden ist.

Mitarbeitergespräche und Karriereentwicklung

Ein etabliertes Werkzeug für die Mitarbeiterentwicklung sind systematische, vertrauliche Gespräche auf Augenhöhe. Seit 2016 finden jährliche Mitarbeitergespräche zwischen Führungskräften und Mitarbeiter:innen statt. Seit 2017 beträgt die Teilnahmequote nahezu 100%. Im Fokus steht die Zufriedenheit mit der Arbeitssituation. Darüber hinaus werden gemeinsam konkrete Entwicklungsziele und Weiterbildungsbedarfe vereinbart.

GRI 404-3

2020 hat der Fachbereich Personalentwicklung mit der Entwicklungsphase eines neuen ganzheitlichen NHW-Karrieremodells begonnen. Die dafür erforderlichen umfänglichen Abstimmungsprozesse werden auch im Jahr 2021 andauern. Hiervon erhofft sich die Unternehmensgruppe, den Mitarbeiter:innen zukünftig noch bessere und persönliche Weiterentwicklungsperspektiven aufzeigen zu können und insgesamt zu einer Professionalisierung der Personalentwicklungsarbeit beizutragen.

Vielfalt und Chancengleichheit

Chancengleichheit sicherstellen

GRI 103
[405, 406]

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt hat den Anspruch, Gleichbehandlung und Chancengleichheit aller Beschäftigten sicherzustellen sowie Diskriminierung Einzelner zu verhindern. Um dieses Bekenntnis zu unterstreichen, hat die Unternehmensgruppe bereits im Jahr 2014 gemeinsam mit ihren Mitarbeiter:innen ein Leitbild mit Mission und Vision entwickelt. Darin stellt die Unternehmensgruppe Mensch und Raum in den Mittelpunkt ihres täglichen Handelns. Ein Verhaltenskodex verankert für die Mitarbeiter:innen die Regeln des täglichen Miteinanders auf Augenhöhe. Um diese Grundsätze im Unternehmen zu verankern, wurde 2015 die Richtlinie zur Gleichbehandlung und Antidiskriminierung verabschiedet. Weiter bestärkt hat die Unternehmensgruppe ihr Bekenntnis zu Diversität und Vielfalt mit Unterzeichnung der „Charta der Vielfalt“ im Jahr 2017.

GRI 102-16

GRI 102-12

Um Frauen im Unternehmen stärker zu fördern, bietet die NHW eine Entscheidungswerkstatt für Frauen an, die Unterstützung bei der Karriereplanung bietet. Außerdem gibt es seit 2020 ein Führungskräfte-Nachwuchsprogramm, das zu zwei Dritteln von Frauen besucht wird. Mit einem Anfang 2021 gegründeten Frauennetzwerk, das im Bereich berufundfamilie angesiedelt wird, möchte die NHW zudem die Chancengleichheit für Frauen im Unternehmen erhöhen und einen bereichsübergreifenden Informations- und Wissenstransfer ermöglichen. Schirmherrin des Projekts ist Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer.

Wenn sich Mitarbeiter:innen im Zusammenhang mit ihrem Beschäftigungsverhältnis benachteiligt fühlen – etwa aus Gründen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion, der Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität – steht ihnen neben dem oder der direkten Vorgesetzten die Beschwerdestelle zur Verfügung. Diese dient als Anlaufstelle für Beschwerden, setzt sich aus Mitgliedern des Betriebsrates und Vertretern des Arbeitgebers zusammen und kann bei Konfliktgesprächen hinzugezogen werden. Darüber hinaus können sich Mitarbeiter:innen an ihre:n Personalbetreuer:in sowie direkt an den internen Compliance-Beauftragten oder die externe Compliancestelle wenden. Außerdem steht allen Betroffenen das konzernweite Hinweisgebersystem zur Verfügung. Im Berichtszeitraum wurden keine Beschwerden aufgrund einer Benachteiligung festgestellt.

GRI 406-1

Frauen in Führungspositionen

Für die Unternehmensgruppe ist eine gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern am Berufsleben von zentraler Bedeutung. Insbesondere die Besetzung von Führungspositionen nimmt hier eine Schlüsselrolle ein. Die Zielquote für die erste Führungsebene wurde gemäß dem Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst im September 2017 im Aufsichtsrat diskutiert und auf 33% bis 2021 festgelegt. Die Unternehmensgruppe strebt darüber hinaus auch eine Besetzung der zweiten Führungsebene zu 33% und der dritten Führungsebene zu 35% mit Frauen an. Im Berichtszeitraum waren 33,3% der ersten Führungsebene, 23,1% der zweiten Führungsebene und 30,9% der dritten Führungsebene Frauen. Im Aufsichtsrat stellten im Berichtsjahr die Mitarbeiter:innen 7 von 21 Aufsichtsräten. Davon sind 6 Mitarbeitervertreter männlich und 1 weiblich. Mit 4 Frauen im Aufsichtsrat insgesamt entspricht der Frauenanteil 19%.

GRI 405-1



30,9 %

Frauen in der dritten Führungsebene
(2019: 33 % 2018: 32 %)

GRI 405-1

Anzahl der Führungskräfte nach Geschlecht

	2020		2019		2018	
	männlich	weiblich	männlich	weiblich	männlich	weiblich
1. Führungsebene	2	1	2	1	2	1
2. Führungsebene	10	3	10	3	9	3
3. Führungsebene	38	17	35	17	34	16

Altersvorsorge

GRI 201-3
GRI 401-2

Über die Hälfte der Beschäftigten waren im Berichtszeitraum über 50 Jahre alt. Entsprechend ist für die NHW eine ganzheitliche Altersvorsorge ein zentrales Thema. Die betriebliche Altersvorsorge ist tarifvertraglich geregelt und gewährleistet durch unterschiedliche Angebote einen Beitrag zur Zukunftssicherung aller Beschäftigten. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, durch Arbeitgeberleistungen eine zusätzliche Altersvorsorge aufzubauen. Alle Beschäftigten werden zu den Möglichkeiten der betrieblichen Altersvorsorge informiert. Der Tarifvertrag gilt für alle Beschäftigten, die länger als sechs Monate beschäftigt sind, mit Ausnahme für Mitarbeiter:innen in der Probezeit, befristet Beschäftigte und leitende Angestellte.

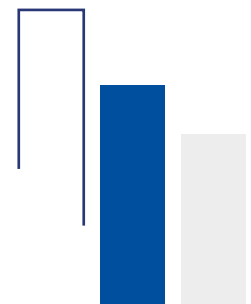
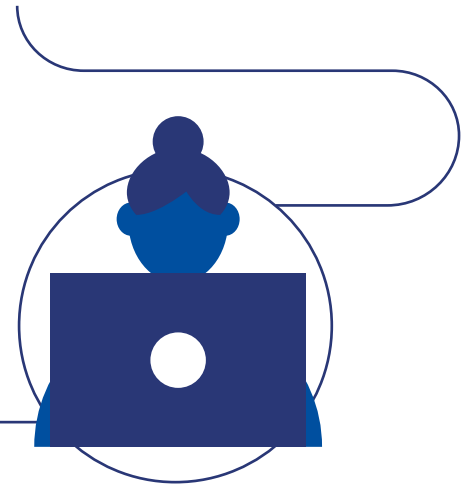
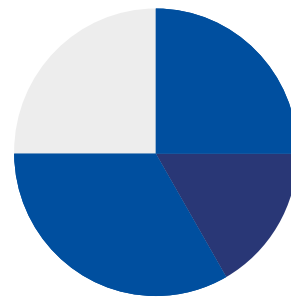
GRI 405-1
GdW PE2

Altersstruktur der Mitarbeiter:innen 2020

Alter	Anzahl	Anteil in %
< 20 Jahre	0	0
20–29 Jahre	62	7,9
30–39 Jahre	143	18,1
40–49 Jahre	179	22,7
50–59 Jahre	315	40,0
60–65 Jahre	89	11,3
> 65 Jahre	1	0,1



51,4 %
der Mitarbeiter:innen sind
über 50 Jahre alt



Vergütung und Anreizsysteme

GRI 405-2

Die Vergütung der Beschäftigten erfolgt bei der Unternehmensgruppe gemäß geltenden Tarifverträgen geschlechtsunabhängig und staffelt sich nach Qualifikation, Aufgaben- und Verantwortungsbereich sowie Betriebszugehörigkeit. Alle Jahresbruttogehälter können von den Mitarbeiter:innen in Form einer Tariftabelle für alle Gruppen und Stufen eingesehen werden.

Für die leitenden Angestellten gibt es ein Grundgehalt und eine variable Komponente. Dieser variable Faktor richtet sich an der Zielerreichung des jeweiligen Geschäftsjahres aus und wird jährlich mit der Geschäftsführung vereinbart. Auch die Erreichung von Nachhaltigkeitszielen kann die Höhe des variablen Anteils beeinflussen. Seit 2019 können offiziell für die erste und zweite Führungskräfteebene Bestandteile des Umsetzungsplans der Nachhaltigkeitsstrategie als Teilaspekt in die Zielvereinbarungen integriert werden. Im Berichtsjahr lag bei der Geschäftsführung und bei allen Führungskräften der zweiten Führungsebene in den Zielvereinbarungen ein inhaltlicher Bezug zu Nachhaltigkeitsaspekten vor. Die Festlegung erfolgt in Abstimmung zwischen Führungskraft und Geschäftsführung. Damit sind die Nachhaltigkeitsziele und -maßnahmen der Unternehmensgruppe fester Bestandteil der Diskussion und werden je nach fachlichem Schwerpunkt der Führungskraft als Zielvereinbarung beschlossen.

Die Leistungsbeurteilung nimmt die Geschäftsführung jährlich nach Vorliegen des testierten Jahresabschlusses für das abgelaufene Geschäftsjahr vor.

Die Vergütung der Mitglieder der Geschäftsführung setzt sich aus einer Jahresgrundvergütung und einer nach oben begrenzten variablen Vergütung zusammen. Die Erreichung der Unternehmensziele inklusive der Nachhaltigkeitsziele ist Maßstab für den erfolgsabhängigen Vergütungsbestandteil der Geschäftsführung und wird vom Aufsichtsrat beurteilt. Hierfür legt die Geschäftsführung dem Aufsichtsrat eine umfangreiche Analyse vor.

Kollektivvereinbarungen

Die Arbeitnehmer:innen der Unternehmensgruppe werden durch die Betriebsräte in Nord und Süd sowie den Gesamtbetriebsrat vertreten. Die Arbeitnehmer:innenrechte sind durch die Arbeitsverträge auf Basis eines hauseigenen Tarifvertrages und eines umfassenden Regelwerks von Betriebsvereinbarungen verankert.

GRI 103 [402]

GRI 102-41

Alle bei der Unternehmensgruppe angestellten Beschäftigten fallen – bedingt durch tarifvertragliche Regelungen, Mitbestimmungsprinzipien und Betriebsvereinbarungen – unter Kollektivvereinbarungen.

Im Fachbereich Personal sind Prozesse zu Benachrichtigungsschritten zwischen Gesamtbetriebsrat und Geschäftsführung verankert.

GRI 402-1

Arbeits- und Gesundheitsschutz

Gesundheitsprävention

- GRI 103 [403] Gesundheitsmanagement und Arbeitsschutz der Beschäftigten haben für die Unternehmensgruppe oberste Priorität. Um die Themen Gesundheit und Sicherheit praktisch handhabbar zu machen, bietet die Unternehmensgruppe Gesundheitskurse zur aktiven Stärkung der Gesundheit und zur Vermeidung von Arbeitsunfällen an.
- GRI 403-3
- GRI 403-6
- GRI 403-5 Das virtuelle Schulungsangebot lief 2020 größtenteils über den pme Familienservice. Im Fokus standen dabei virtuelle Unterstützungsangebote im Rahmen der Corona-Pandemie, wie medizinische und psychologische Beratung, virtuelle Arbeitssituationsanalysen oder Kursangebote im Lebenslagen-Coaching z.B. zu den Themen Umgang mit Ängsten, Bewegung und Entspannung im Homeoffice.

Organisatorisch ist das Thema Gesundheitsprävention in den Leitlinien zur betrieblichen Gesundheitsförderung sowie in der Gesamtbetriebsvereinbarung zum Betrieblichen Gesundheitsmanagement verankert.

Betriebliches Gesundheitsmanagement online

GRI 403-1
GRI 403-4

Mit einer eigenen Website hat das Betriebliche Gesundheitsmanagement (BGM) sein Angebot für die Beschäftigten der NHW Ende 2020 ausgebaut. Alle Informationen rund um Angebote zu Gesundheit und Fitness mit den dazugehörigen Ansprechpartner:innen sind nun gebündelt und mobil unter www.gesund.naheimst.de/unser-bgm zugänglich. Der Anspruch der NHW ist es, auch diejenigen Beschäftigten zu erreichen, die derzeit während der Corona-Pandemie vor allem mobil arbeiten. Neben den Gesundheitsangeboten ist auch ein integrierter Blog vorgesehen, in dem vor allem Erfahrungsberichte eingesehen werden können. Für die Erstellung der Beiträge sollen Autor:innen aus allen Hierarchieebenen gewonnen werden. Die Idee zur eigenen BGM-Website ist im Rahmen des „Mitarbeiterkreises gesund“ entstanden. Dieser wurde 2019 zur Weiterentwicklung einer gesundheitsförderlichen Unternehmenskultur ins Leben gerufen.

Arbeitssicherheit

Ein Arbeitgeber-/Arbeitnehmerausschuss zur Arbeitssicherheit, der alle Angestellten und Arbeiter repräsentiert, verantwortet das Thema Arbeitssicherheit. Um das Thema weiter zu stärken, wurde 2020 zudem eine weitere Teilzeitstelle für Arbeitsschutz im Personalbereich geschaffen.

GRI 403-4

Im Berichtszeitraum kam es zu 12 meldepflichtigen Betriebsunfällen, die zu 215 Ausfalltagen führten. Dabei handelte es sich um Prellungen, Zerrungen, Frakturen, Schleudertrauma, Bänderdehnung, Muskelfaserriss und offene Wunden. Im Berichtszeitraum kam es zu keinen tödlichen Arbeitsunfällen. Den Ursachen wurde in jedem Fall engmaschig nachgegangen und – wenn erforderlich – Verbesserungen in den betrieblichen Abläufen veranlasst.

GRI 403-9

GRI 403-2

Unfallstatistik und Ausfallzeiten

Betriebsunfälle

GdW PE11

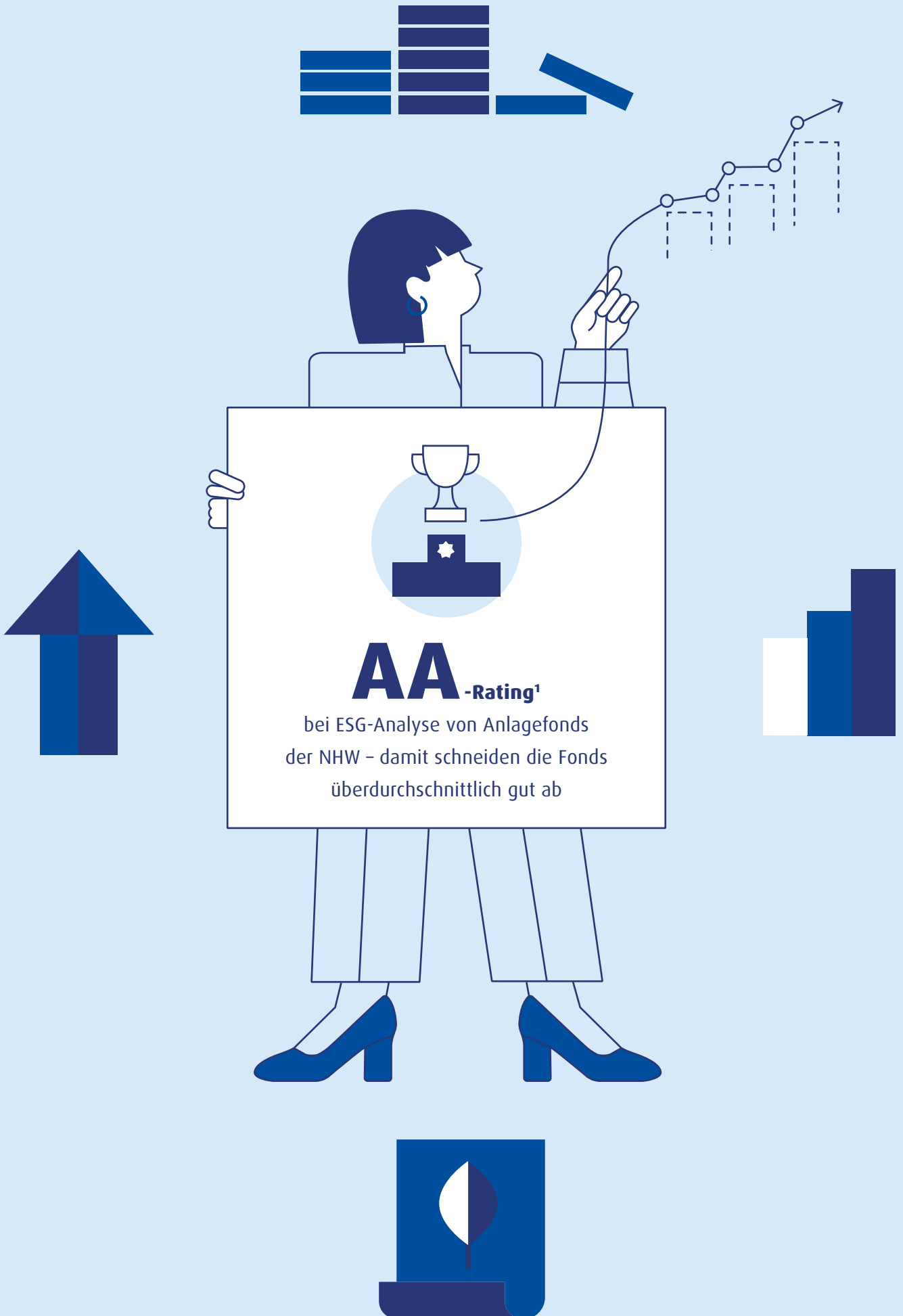
	2020	2019	2018
Ausfalltage	215	270	192
Betriebsunfälle	12	20	16
Krankenquote	5,7%	6,5%	6,3%



Investitions- management/ -strategie

Investitionen in Bestand und Neubau bilden die Voraussetzungen für das Ziel der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt, ihren Gebäudebestand bis 2050 klimaneutral zu entwickeln und gleichzeitig ihre Wachstumsstrategie zu verfolgen.

Um das dafür notwendige Modernisierungsprogramm zu finanzieren, hat die Unternehmensgruppe bereits 2019 als eines der ersten Wohnungsunternehmen einen grünen Schuldschein am Kapitalmarkt platziert. Mit Erfolg: Die im Jahr 2019 mithilfe des grünen Schuldscheindarlehens modernisierten Gebäude liegen mit einem jährlichen Endenergiebedarf von durchschnittlich 66 kWh/m² deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von ungefähr 155 kWh/m². Auch die nachhaltige Anlage der liquiden Mittel steht für die NHW zunehmend im Fokus. Im Berichtsjahr haben wir unsere Anlagefonds auf ESG (Environmental, Social, Governance)-Kriterien überprüfen lassen und verstärkt in nachhaltige Anlagen umgeschichtet.



AA-Rating¹
 bei ESG-Analyse von Anlagefonds
 der NHW – damit schneiden die Fonds
 überdurchschnittlich gut ab

¹ESG-MSCI-Rating

Nachhaltig investieren

Grüner Schuldschein für Modernisierungen

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt hat 2019 als eines der ersten deutschen Wohnungsunternehmen ein grünes Schuldschein-darlehen sowie grüne Namensschuldverschreibungen am Kapitalmarkt platziert. Das Emissionsvolumen der mehrfach überzeichneten Transaktion mit den Laufzeiten 10, 15 und 20 Jahre beläuft sich auf 80 Millionen Euro. Ergänzt wurde die grüne Finanzierung durch die Emission klassischer Namensschuldverschreibungen mit Laufzeiten bis 30 Jahre. Insgesamt gelang es der NHW, ein Gesamtvolumen von 180 Millionen Euro am Kapitalmarkt zu platzieren. Die Unternehmensgruppe setzt die Mittel für die energetische Modernisierung ihres Wohnungsbestandes ein. Damit trägt der Schuldschein dazu bei, den Gebäudebestand der Unternehmensgruppe bis 2050 klimaneutral zu entwickeln. Im Modernisierungsprogramm 2020 kam es bedingt durch die Corona-Krise zu Verschiebungen, da Modernisierungen in bewohnten Wohnungen zum Schutz unserer Mieter:innen und der Beschäftigten der ausführenden Bauunternehmen nicht durchgeführt werden konnten. Die nicht durchgeführten Modernisierungen werden im Jahr 2021 abgeschlossen und in Form einer Investorenauskunft zur Verfügung gestellt.

Seit 2020 findet ein weiterführendes Monitoring und Reporting statt. Damit kommt die NHW den notwendigen Berichtspflichten nach und informiert die Käufer:innen des grünen Schuldscheins umfassend über die Nachhaltigkeitswirkung ihrer Investitionen.

Land Hessen erhöht Eigenkapital der NHW

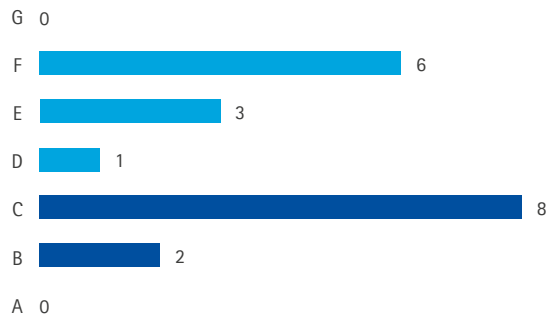
Das Land Hessen wird der NHW im Rahmen einer Eigenkapitalerhöhung 200 Millionen Euro zur Verfügung stellen. Die zusätzlichen Finanzmittel wird die Unternehmensgruppe in die energetische Modernisierung ihrer Bestandswohnungen investieren. Durch die Eigenkapitalerhöhung wird das Modernisierungsbudget der NHW in den nächsten fünf Jahren auf insgesamt 500 Millionen Euro aufgestockt. Hierdurch lassen sich rund 3.800 Wohnungen zusätzlich modernisieren und der CO₂-Ausstoß der modernisierten Gebäude um ca. 60% senken.

Wirkung der bereitgestellten Mittel

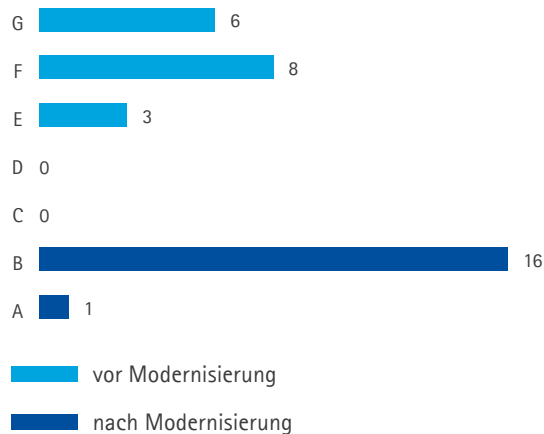
Die im Jahr 2019 mithilfe des grünen Schuldscheindarlehens modernisierten Gebäude liegen mit einem jährlichen Endenergiebedarf von durchschnittlich 66 kWh/m² deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von ungefähr 155 kWh/m². Alle Gebäude, die eine Teil- oder Vollmodernisierung durchliefen, verbesserten die Energieausweisklasse. Wohneinheiten mit der Energieausweisklasse Kategorie D oder schlechter besitzen nun gemäß der Zielsetzung zur Teilmodernisierung eine Energieausweisklasse der Kategorie C oder besser. Alle Gebäude der Kategorie E oder schlechter weisen nun gemäß der Zielsetzung für Vollmodernisierungen die Kategorien B oder besser auf.

Verbesserung der Energieausweisklasse nach durchgeführten Modernisierungen 2019

Energieausweisklasse Teilmodernisierung



Energieausweisklasse Vollmodernisierung



Externe Bewertung der Nachhaltigkeitsleistung

GRI 102-12

Den nachhaltigen Verwendungszweck der durch das Schuldscheindarlehen eingeworbenen Mittel hatte die Unternehmensgruppe 2019 durch eine sogenannte Second-Party-Opinion (SPO) erbracht. Hierfür erstellte die NHW ein Rahmenwerk, in dem die Modernisierungsprojekte der Jahre 2019 und 2020 sowie das grundlegende Nachhaltigkeitsengagement der Unternehmensgruppe beschrieben wurden. Dabei folgte dieses Rahmenwerk den freiwilligen Prozessleitlinien zur Emission grüner Schuldscheine, die unter anderem Energieeffizienz und umweltfreundliche Gebäude als geeignete grüne Projekte definieren. Anschließend

wurde von der Ratingagentur ISS-oekom das Rahmenwerk bewertet und eine SPO erstellt. Basierend auf der Bewertung der Nachhaltigkeitsqualität des Anlagepools des grünen Schuldscheindarlehen bewertete die beauftragte Agentur ISS-oekom auch den Beitrag des Schuldscheindarlehen der Unternehmensgruppe zu den von den Vereinten Nationen verabschiedeten nachhaltigen Entwicklungszielen. Das grüne Schuldscheindarlehen der Unternehmensgruppe erzielt demnach einen signifikanten Beitrag zur Erreichung des SDG 11 „Nachhaltige Städte und Siedlungen“.

Grundlage der SPO war ein ESG-Rating, welches ebenfalls durch ISS-oekom durchgeführt wurde. Hierbei erhielt die Unternehmensgruppe ein C- und belegt damit Rang 45 von 362 und ist somit unter den Top-20-Prozent der von ISS-oekom bewerteten Unternehmen im Immobilienbereich. In zwei der bewerteten Kategorien hob sich die Unternehmensgruppe dagegen deutlich positiv vom Branchendurchschnitt ab: Eine überdurchschnittliche Performance wurde bei den Themen „Klimaschutz, Energieeffizienz und erneuerbare Energien“ sowie „Arbeitssicherheit und Unfallverhütung“ erzielt.

ESG-konforme Anlage

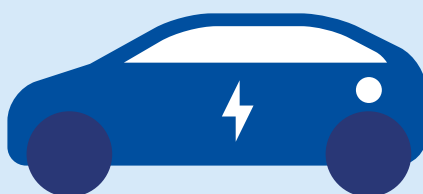
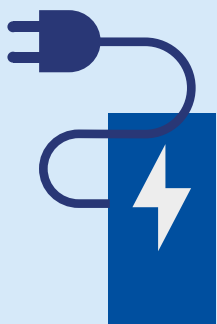
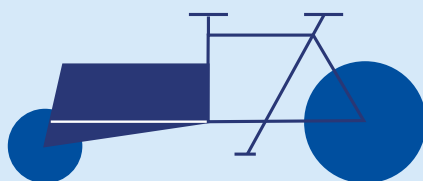
Die Unternehmensgruppe widmet sich im Bereich Investitionsmanagement verstärkt der Anlage ihrer liquiden Mittel unter der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien. 2020 haben wir unsere Anlagefonds durch Helabalinvest – eine Tochtergesellschaft der hessisch-thüringischen Landesbank Helaba – auf ESG-Kriterien überprüfen lassen. Im Ergebnis schneiden die Fonds mit einem „AA“ (ESG-MSCI-Rating) überdurchschnittlich gut ab. Auf dieser Basis wurden bereits erste Umschichtungen veranlasst, um den Anteil von ESG-konformen Anlagen noch weiter zu erhöhen.



Nachhaltige Mobilität

GRI 103 [305]

Im Zuge unserer Nachhaltigkeitsstrategie liegt unser Hauptaugenmerk auf der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, der hohe energetische und soziale Ansprüche erfüllt. Zu einer ganzheitlichen Betrachtung gehört aber auch eine nachhaltige Mobilität – sowohl für Mieter:innen als auch für unsere Beschäftigten. Wir erweitern für beide Gruppen unser Angebot an klimafreundlichen Alternativen zum klassischen Auto. Unseren Beschäftigten stehen für Dienst- und für Privatfahrten Elektro- oder Erdgasautos sowie Pedelecs und E-Lastenräder zur Verfügung. Über eine Sharing-Plattform können die Fahrzeuge auch nach Feierabend und am Wochenende genutzt werden. Ein wichtiger Baustein unseres Mobilitätskonzepts ist außerdem die Entwicklung einer klimafreundlichen Infrastruktur in unseren Quartieren. An mehreren Pilotstandorten können unsere Mieter:innen E-Carsharing und E-Lastenradsharing sowie Fahrradboxen und Elektroladesäulen nutzen.



Klimaschonende Mitarbeitermobilität

Radfahren im Fokus

GRI 103 [305]

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt legt ein besonderes Augenmerk auf die Attraktivität des Fahrrads und fördert den Radverkehr ihrer Mitarbeiter:innen mit breitgefächerten Maßnahmen. Neben dem emissionsreduzierenden Effekt stärkt dieser Ansatz auch die Mitarbeiterbindung, das Teamgefühl und nicht zuletzt die Gesundheit. Das Unternehmen verfügt unter anderem über eine Dienstradflotte mit mehreren Pedelecs und Lasten-Pedelecs an insgesamt neun Standorten, die von allen Mitarbeiter:innen auch für private Zwecke unentgeltlich ausgeliehen werden können. Radfahrende Mitarbeiter:innen können zudem das Dienstrad-Leasing in Anspruch nehmen, bei dem das Unternehmen die Versicherungskosten übernimmt. Bisher nutzen 88 Beschäftigte dieses Angebot. Außerdem stellte die Unternehmensgruppe ein Starterpaket für Vielfahrer kostenfrei zur Verfügung, welches mithilfe von Bundesfördermitteln bereitgestellt wurde. Dieses beinhaltet eine leichte und wetterfeste Jacke, eine Fleecejacke, einen Rucksack sowie Regenüberschuhe und eine wasserdichte Regenhose. Für die Hausmeister:innen der Liegenschaften wurden Lastenfahräder angeschafft, um Material und Werkzeug für Unterhaltsarbeiten CO₂-neutral befördern zu können. Außerdem können Radlerinnen und Radler Firmenduschen an mehreren Standorten und bei Bedarf festinstallierte Luftpumpen nutzen. Drei davon hat die NHW 2020 aufgestellt.

Dienstreisen 2020 stark gesunken

Die Corona-Krise hat natürlich auch die Reiseaktivitäten unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stark reduziert. Im Berichtszeitraum ging die Anzahl der dienstlichen Flüge von 20 im Jahr 2019 auf einen Flug (847 km) zurück. Die mit der Bahn zurückgelegten Kilometer sanken um rund 628.000 km auf 233.673 km. Die dienstlich gefahrenen Strecken mit Firmenfahrzeugen sanken auf 767.351 km (2019: 815.059 km).

Fahrzeugflotte umgestellt

Ein wesentlicher Baustein der Nachhaltigkeitsstrategie ist eine klimafreundliche Mitarbeitermobilität. Die eigene Fahrzeugflotte der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt wurde bereits 2018 weitestgehend auf Elektroantrieb und Erdgas umgestellt. Den zuvor aus Benzin- und Dieselfahrzeugen bestehenden Fahrzeugpool hat die Unternehmensgruppe durch 9 Elektro- und 13 Erdgasfahrzeuge teilweise ersetzt. An sieben von neun Standorten können Mitarbeiter auf die klimaschonenden Fahrzeuge zugreifen. Mit der neuen Flotte kann die Unternehmensgruppe die Treibhausgasemissionen des Fahrzeugpools um bis zu 40% im Vergleich zum alten Fuhrpark senken. Das entspricht einem Einsparungspotenzial von jährlich bis zu 22 t CO₂ – also etwa den Emissionen von einem Pkw mit einer Jahresleistung von 385.965 km. Seit Ende 2019 können die Fahrzeuge des Pools zu bestimmten Zeiten auch in Form eines privaten Carsharings genutzt werden. Die Mitarbeiter:innen, die die Pkw nicht zu dienstlichen Zwecken benötigen, haben so die Gelegenheit, ein Elektrofahrzeug zu testen. Darüber hinaus kann das Angebot dabei helfen, Fahrten mit dem privaten Pkw im Innenstadtbereich zu vermeiden.

GRI 305-5

NHW als fahrradfreundlicher Arbeitgeber ausgezeichnet

Der Einsatz für eine nachhaltige Mobilität wurde 2020 auch von extern honoriert: Der Allgemeine Deutsche Fahrrad-Club (ADFC) hat das Engagement der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt mit einem EU-weiten Zertifikat ausgezeichnet. Vorausgegangen war ein Audit zum Programm „Fahrradfreundlicher Arbeitgeber“, bei dem nach einer ersten Analyse des Ist-Stands durch ADFC-Expert:innen die NHW eine Reihe von Verbesserungen der Rad-Infrastruktur umgesetzt hatte. Im Ergebnis hat die Unternehmensgruppe für die nächsten drei Jahre das Zertifikat in Bronze erhalten. Der ADFC lobt vor allem die überzeugende strategische Gesamtkonzeption. Die NHW verfüge über ein gut ausgearbeitetes Mobilitätskonzept, in dem auch Sharing- und Leasing-Komponenten enthalten sind. Positiv aufgefallen sei auch die Kommunikation des Radfahr-Themas über interaktive Formate. Die NHW ruht sich hierauf aber nicht aus und möchte ihren Einsatz als fahrradfreundlicher Arbeitgeber weiter ausbauen, um bei der nächsten Zertifizierung mindestens Silber zu erreichen.

Klimaschonende Mietermobilität

Gesamtbilanz zählt

GRI 103 [305]

Zu einer nachhaltigen Quartiersentwicklung gehört auch ein integriertes Mobilitätskonzept. Schließlich hängt die Klimafreundlichkeit eines Wohnquartiers von seiner Gesamtbilanz ab – und dazu zählen auch die Emissionen, die durch die Mobilität der Anwohner:innen entstehen. Eine emissionsarme Fortbewegung steht deswegen bei den Wohnquartieren der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt zunehmend im Fokus. In fünf Pilotsiedlungen – Frankfurt-Niederrad, Frankfurt-Preungesheim, Wiesbaden, Kelsterbach und Langen – baut die NHW ihr Angebot an klimafreundlichen Fortbewegungsmitteln weiter aus. Die erste Säule bildet die Erhöhung der Attraktivität des Fahrrads – zum Beispiel durch E-Lastenradsharing und wettergeschützte Abstellanlagen. Die zweite Säule bildet der Ausbau der Ladeinfrastruktur für E-Autos sowie das E-Carsharing. Als Querschnittsthema dient die Digitalisierung. So soll die Buchung künftig über die eigene Mieter-App erfolgen.

Ausbau E-Sharing Kelsterbach

Seit Herbst 2020 können auch die Mieter:innen des Quartiers „Auf der Mainhöhe“ in Kelsterbach mit geliehenen E-Lastenrädern ihre Kinder aus der Kita abholen oder den Großeinkauf bequem nach Hause transportieren. Die beiden elektrisch unterstützten E-Lastenräder können rund um die Uhr an sieben Tagen der Woche via App ausgeliehen werden. Hierfür kooperiert die NHW mit dem Start-up sigo GmbH aus Darmstadt. Darüber hinaus wird im Quartier ein Elektrofahrzeug stationiert, welches über den Partner stadtmobil Rhein-Main GmbH zum Carsharing angeboten wird.

Im Zuge ihrer Nachhaltigkeitsstrategie stellt die NHW für ihre Mieter:innen sukzessive umweltfreundliche Mobilitätsangebote bereit. Ziel ist es, den Umstieg auf alternative Verkehrsmittel so attraktiv wie möglich zu gestalten.

Maßnahmen im Überblick

„Auf der Mainhöhe“ in Kelsterbach ist eines von fünf Pilotquartieren, in denen die NHW gemeinsam mit Kooperationspartnern Maßnahmen zur nachhaltigen Mietermobilität umsetzt. Die Maßnahmen werden mit 40% – rund 350.000 Euro – im Rahmen des Programms „Hessen Modellprojekte – Förderung der Elektromobilität“ gefördert und in der Kommunikation und Evaluierung durch die Hochschulen Rhein-Main und Offenbach unterstützt.

In den Pilotquartieren wurden bereits vielfältige Maßnahmen umgesetzt oder sind geplant:

- E-Lastenrad-Stationen sind in der Adolf-Miersch-Siedlung in Frankfurt-Niederrad, im Wiesbadener Häherweg, in der Boskoopstraße in Frankfurt-Preungesheim, in der Südlichen Ringstraße in Langen sowie im Quartier „Auf der Mainhöhe“ in Kelsterbach installiert.
- In Niederrad, Wiesbaden und Kelsterbach ist bereits ein E-Fahrzeug stationiert, künftig auch in Preungesheim.
- In Kelsterbach, Niederrad und Langen stellt die NHW Fahrradboxen bereit. Diese sollen den Schutz vor Witterungseinflüssen und die Diebstahlsicherheit der privaten Räder verbessern.

Darüber hinaus hat die NHW auch in anderen Quartieren bereits Mobilitätsangebote etabliert:

- Ausleihstationen für E-Lastenfahräder sowie Carsharing-Angebote in Darmstadt-Bessungen und in der Berliner Allee.
- Ein Mix aus Carsharing- und Bikesharing-Stellplätzen sowie Fahrradwege und Ladesäulen für E-Autos sollen auch die Mobilität des im Bau befindlichen Schönhofviertels in Frankfurt klimaschonend gestalten.

Glossar

audit berufundfamilie

Freiwilliges, strategisches Managementinstrument, das durch die kooperative Erarbeitung von Zielen und die regelmäßige Überprüfung des Fortschritts zur besseren Vereinbarkeit von Beruf und Familie beiträgt. Initiiert durch die gemeinnützige Hertie-Stiftung zur Umsetzung einer nachhaltigen familien- und lebensphasenbewussten Personalpolitik.

Compliance

Compliance beschreibt die Regeltreue (auch Regelkonformität) von Unternehmen, also die Einhaltung von Gesetzen, Richtlinien und freiwilligen Kodizes.

Corporate Social Responsibility (CSR)

Gesellschaftliche Verantwortung von Unternehmen als Teil des nachhaltigen Wirtschaftens, die ökonomische, soziale und umweltbezogene Auswirkungen der jeweiligen gesamten Wertschöpfungskette betrifft. Entsprechend der EU-CSR-Richtlinie umfasst CSR alle entsprechenden Leistungen im Kerngeschäft: Arbeitsbedingungen, Umweltschutz, Verbraucherschutz, integrierte Produktpolitik und sozialökologische Standards in der Zulieferkette.

Energieeinsparverordnung (EnEV)

Seit 2002 geltende Umsetzungsverordnung des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG), die für Wohngebäude, Bürogebäude und gewisse Betriebsgebäude Mindestanforderungen für den Wärmeschutz und die Energieeffizienz festlegt. Die aktuelle EnEV trat am 1. Mai 2014 in Kraft und enthält unter anderem eine Verschärfung der Neubauanforderungen zum 1. Januar 2016.

Environmental-, Social- und Governance-Ansatz (ESG)

Der Environmental-, Social- und Governance-Ansatz, also Umwelt, Soziales und Unternehmensführung, ist international in Unternehmen und der Finanzwelt etabliert. Bei ESG steht die Frage im Vordergrund, ob und wie bei der unternehmerischen Praxis ökologische und soziale Aspekte sowie die Art der Unternehmensführung beachtet werden. Viele Rating- und Research-Agenturen für Nachhaltigkeit arbeiten mit dem ESG-Ansatz.

Global Reporting Initiative (GRI)

Nichtregierungsorganisation und Austauschplattform zum kontinuierlichen Dialog zur Unternehmensberichterstattung. Die GRI entwickelt Standards zur Nachhaltigkeitsberichterstattung, um die Qualität zu steigern und Informationen vergleichbar zu machen. Die GRI Standards haben sich international als Standard der nachhaltigen Berichterstattung etabliert.

Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol)

Weltweit meistgenutzter Leitfaden zur systematischen Erfassung von CO₂ und anderen Treibhausgasemissionen und zur Erstellung einer Treibhausgasbilanz. Das GHG Protocol wurde 1998 auf Grundlage des Treibhausgas-Berichtsprotokolls des Unternehmens BP entwickelt und durch das World Resources Institute (WRI) und das World Business Council for Sustainable Development (WBCSD) 2008 erweitert und 2011 aktualisiert. Es definiert die Grundprinzipien der Relevanz, Vollständigkeit, Konsistenz, Transparenz und Genauigkeit und lehnt sich dabei an Prinzipien der finanziellen Rechnungslegung an. Das GHG Protocol definiert Regeln zur organisationalen Abgrenzung einer Treibhausgasbilanz und zur operativen Abgrenzung mit der Einteilung der Emissionen in drei sogenannte „Scopes“ (siehe Seite 99).

GRI Angabe

Durch GRI definierte Leistungsangabe (auch „Key Performance Indicator KPI“), welche die unternehmerische Leistung in einem Themenfeld der Nachhaltigkeit erläutert und quantifiziert. Zusammengefasst werden dabei betriebliche Kenngrößen, die Erfolge beziehungsweise Misserfolge in dem jeweiligen Thema abbilden.

GRI Standards

Aktuelle Standards der GRI und verpflichtend ab Juli 2018 für Unternehmen, die nach GRI berichten. Der Schwerpunkt liegt auf der Bestimmung der Wesentlichkeit, der Einbindung der Stakeholder und den Managementansätzen zur Handhabung der wesentlichen Themen (Topics).

Kleiner-2-Grad-Ziel

Das 2-Grad-Ziel beschreibt das Ziel der internationalen Klimapolitik, die globale Erwärmung auf deutlich unter zwei Grad Celsius, idealerweise auf 1,5 Grad Celsius, bis zum Jahr 2100 gegenüber dem Niveau vor Beginn der Industrialisierung zu begrenzen.

Lebenszyklusanalyse

Eine Lebenszyklusanalyse (auch genannt: Umwelt- oder Ökobilanz) ist eine systematische Analyse der Umweltwirkungen von Produkten während des gesamten Lebensweges – also von der Produktion, über die Nutzungsphase bis hin zur Entsorgung.

Primärenergiebedarf

Der gesamte Energiebedarf (fp) eines Systems, der zum eigentlichen Endenergiebedarf an einem Energieträger die Energiemenge beinhaltet, die durch vorgelagerte Prozessketten bei der Gewinnung, Umwandlung und Verteilung des Energieträgers benötigt wird. Zur Ermittlung des Primärenergiebedarfs wird der entsprechende (End-)Energiebedarf unter Berücksichtigung der beteiligten Energieträger mit einem Primärenergiefaktor (PEF, fp) multipliziert. Der Primärenergiebedarf ist ein wichtiger Faktor zur Beurteilung der Energieeffizienz eines Gebäudes.

Primärenergieverbrauch

Tatsächlicher Energieverbrauch multipliziert mit einem Primärenergiefaktor (PEF, fp), der die Verluste, die bei der Erzeugung der Endenergie durch Umwandlung und Verteilung des Energieträgers aus der Primärenergie auftreten, beinhaltet.

Scopes 1-3

Aufschlüsselung der Treibhausgasemissionen nach dem GHG Protocol (siehe Seite 98). Dabei werden in den einzelnen Betrachtungen die eigens erzeugten Treibhausgase erfasst (Scope 1), eingekaufte Energie, wie durch Energieverbrauch (Scope 2), und sämtliche übrigen Emissionen, die aus vor- und nachgelagerten Unternehmenstätigkeiten resultieren (Scope 3).

Second-Party-Opinion (SPO)

Eine SPO gibt Auskunft über den nachhaltigen Verwendungszweck eines grünen Schuldscheines. Dies erfolgt in erster Linie durch eine Einschätzung einer Ratingagentur zur tatsächlichen Mittelverwendung, aber auch zum Emittenten selbst. Hierdurch wird die Transparenz erhöht und die Glaubwürdigkeit der Emission gestärkt.

Vollzeitäquivalent (VZÄ)

Gibt die rechnerische Anzahl der Mitarbeiter:innen bei einer gemischten Personalbelegung mit Teilzeitbeschäftigten als Vollzeitstellen wieder.

GRI Inhaltsindex

GRI 102-55


**MATERIALITY
DISCLOSURES SERVICE**

2021

Zur Durchführung des GRI Materiality Disclosures Service lag der Global Reporting Initiative (GRI) der „Nachhaltigkeitsbericht 2020“ vor. Die korrekte Positionierung der „Materiality Disclosures“ (102-40 – 102-49) im Bericht wurde von dem GRI Services Team bestätigt.

Disclosures	Seite	Auslassung/Kommentar
GRI 101: Grundlagen 2016		
GRI 102: Allgemeine Angaben 2016		
Organisationsprofil		
GRI 102-1 Name der Organisation	Umschlag hinten	
GRI 102-2 Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen	S. 6-7	Siehe GB 2020, S. 148
GRI 102-3 Ort des Hauptsitzes	Umschlag hinten	
GRI 102-4 Betriebsstätten	Umschlag hinten	Siehe GB 2020, S. 170-171
GRI 102-5 Eigentum und Rechtsform	Umschlag hinten	Siehe GB 2020, S. 148
GRI 102-6 Bediente Märkte	S. 6-7	
GRI 102-7 Größenordnung der Organisation	S. 9-10, 12, 80	Siehe GB 2020, S. 148 ff.
GRI 102-8 Informationen über Angestellte und andere Mitarbeiter	S. 80	
GRI 102-9 Lieferkette	S. 66	
GRI 102-10 Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette	K1	
GRI 102-11 Vorsorgeprinzip oder Vorsichtsmaßnahmen	S. 12-13, 28	
GRI 102-12 Externe Initiativen	S. 20, 24, 30, 66-67, 85, 93	Siehe NB 2015, S. 11
GRI 102-13 Mitgliedschaft in Verbänden	S. 7, 74	Siehe NB 2015, S. 11
Strategie		
GRI 102-14 Aussagen der Führungskräfte	S. 3-5	
GRI 102-15 Wichtigste Auswirkungen, Risiken und Chancen	S. 6, 13, 18, 20, 22, 35, 38	
Ethik und Integrität		
GRI 102-16 Werte, Richtlinien, Standards und Verhaltensnormen	S. 12, 66, 68-69, 85	
Führung		
GRI 102-18 Führungsstruktur	S. 20	
Einbeziehung von Stakeholdern		
GRI 102-40 Liste der Stakeholdergruppen		Kernanspruchsgruppen Mitarbeiter:innen, Mieter:innen, Aufsichtsrat, Aufsichtsbehörden und Kreditgeber:innen
GRI 102-41 Tarifverträge	S. 88	
GRI 102-42 Ermittlung und Auswahl der Stakeholder		Siehe NB 2017, S. 33
GRI 102-43 Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	S. 48, 76, 81-82	
GRI 102-44 Wichtige Themen und hervorgebrachte Anliegen	S. 48	
Vorgehensweise bei der Berichterstattung		
GRI 102-45 Im Konzernabschluss enthaltene Entitäten	K1	
GRI 102-46 Vorgehen zur Bestimmung des Berichtsinhalts und der Abgrenzung der Themen		Siehe NB 2015, S. 20
GRI 102-47 Liste der wesentlichen Themen		Alle wesentlichen Themen sind im GRI Inhaltsindex aufgelistet.
GRI 102-48 Neudarstellung von Informationen	K1	
GRI 102-49 Änderungen bei der Berichterstattung		Keine Änderungen im Berichtsjahr
GRI 102-50 Berichtszeitraum	K1	

Disclosures	Seite	Auslassung/Kommentar
GRI 102-51 Datum des letzten Berichts	K1	
GRI 102-52 Berichtszyklus	K1	
GRI 102-53 Kontaktangaben bei Fragen zum Bericht	S. 106	
GRI 102-54 Aussagen zu Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI Standards	K1	
GRI 102-55 GRI Inhaltsindex	S. 100–103	
GRI 102-56 Externe Prüfung	S. 106	
Wesentliche Themen		
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 6	
GRI 201-1 Direkt erwirtschafteter und verteilter wirtschaftlicher Wert	S. 9, 50–51	
GRI 201-3 Verpflichtungen aus leistungsorientierten oder anderen Pensionsplänen	S. 87	Siehe GB 2020, S. 174
GRI 201-4 Finanzielle Unterstützung vonseiten der Regierung	S. 11	
GRI 203: Indirekte ökonomische Auswirkungen 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 12, 17, 26–27, 50–51, 54, 72, 74, 77	
GRI 203-1 Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen	S. 50	
GRI 203-2 Erhebliche indirekte ökonomische Auswirkungen	S. 12, 58, 77	
GRI 204: Beschaffungspraktiken 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 12, 17, 35–39, 64, 66	
GRI 204-1 Anteil der Ausgaben für lokale Lieferanten		Wir berichten derzeit diese Angabe nicht, da die Information nicht vorliegt.
GRI 205: Korruptionsbekämpfung 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 12	
GRI 205-2 Informationen und Schulungen zu Strategien und Maßnahmen zur Korruptionsbekämpfung	S. 12	Wir berichten keine quantitativen Angaben, da diese Informationen nicht vorliegen.
GRI 205-3 Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen	S. 12	
GRI 206: Wettbewerbswidriges Verhalten 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 12	
GRI 206-1 Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten oder Kartell- und Monopolbildung	S. 12	
GRI 301: Materialien 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 35, 37, 61, 63	
GRI 301-1 Eingesetzte Materialien nach Gewicht oder Volumen	S. 63	
GRI 302: Energie 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 25–26, 28, 33–35, 37, 40, 42, 48–49, 54, 56–57	
GRI 302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation	S. 42, 45, 47	
GRI 302-2 Energieverbrauch außerhalb der Organisation	S. 42	
GRI 302-3 Energieintensität	S. 42, 45	
GRI 302-4 Verringerung des Energieverbrauchs	S. 42	
GRI 302-5 Senkung des Energiebedarfs für Produkte und Dienstleistungen	S. 42, 48	
GRI 304: Biodiversität 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 35, 60, 75	
GRI 304-2 Erhebliche Auswirkungen von Aktivitäten, Produkten und Dienstleistungen auf die Biodiversität	S. 60	

Disclosures	Seite	Auslassung/Kommentar
GRI 305: Emissionen 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 25–26, 28, 32–37, 40, 42, 45, 54, 56, 60, 70, 75, 94, 96–97	
GRI 305-1 Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	S. 45–47	
GRI 305-2 Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	S. 45–47	
GRI 305-3 Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	S. 45–47	
GRI 305-4 Intensität der THG-Emissionen	S. 45	
GRI 305-5 Senkung der THG-Emissionen	S. 33, 42, 46, 96	
GRI 306: Abwasser und Abfall 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 25, 62	
GRI 306-2 Abfall nach Art und Entsorgungsverfahren	S. 62	
Bodenverschlechterung, Kontamination und Altlastensanierung		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 26, 61	
CRE 5: Sanierte Gebiete und Gebiete, die gemäß den gesetzlichen Vorgaben für die geplante Gebietsnutzung saniert werden müssen	S. 62	
GRI 307: Umwelt-Compliance 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 12	
GRI 307-1 Nichteinhaltung von Umweltschutzgesetzen und -verordnungen	S. 14	
GRI 308: Umweltbewertung der Lieferanten 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 35–36, 64, 66, 68	
GRI 308-1 Neue Lieferanten, die anhand von Umweltkriterien überprüft wurden	S. 68	
GRI 401: Beschäftigung 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 17, 25, 36, 78, 80–82	
GRI 401-1 Neue Angestellte und Angestelltenfluktuation	S. 80	Wir berichten die Anzahl neuer Angestellter und die Fluktuation nicht nach Geschlecht und Altersgruppe, da diese Informationen derzeit nicht vorliegen. Wir haben einen Prozess zur Datenerfassung aufgebaut und wollen dazu ab 2021 berichten.
GRI 401-2 Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden	S. 87	
GRI 401-3 Elternzeit	S. 80	
GRI 402: Arbeitnehmer–Arbeitgeber–Verhältnis 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 88	
GRI 402-1 Mindestmitteilungsfrist für betriebliche Veränderungen	S. 88	
GRI 403: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz 2018		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 17, 25, 37, 89	
GRI 403-1 Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	S. 89	
GRI 403-2 Gefahrenidentifizierung, Risikobewertung und Untersuchung von Vorfällen	S. 89	
GRI 403-3 Arbeitsmedizinische Dienste	S. 89	
GRI 403-4 Mitarbeiterbeteiligung, Konsultation und Kommunikation zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	S. 89	
GRI 403-5 Mitarbeiterschulungen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	S. 89	
GRI 403-6 Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter	S. 89	
GRI 403-7 Vermeidung und Minimierung von direkt mit Geschäftsbeziehungen verbundenen Auswirkungen auf die Arbeitssicherheit und den Gesundheitsschutz	S. 17	

Disclosures	Seite	Auslassung/Kommentar
GRI 403-9 Arbeitsbedingte Verletzungen	S. 89	
GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 25, 78, 82-83	
GRI 404-1 Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	S. 83-84	
GRI 404-2 Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	S. 83	
GRI 404-3 Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer Karriereentwicklung erhalten	S. 84	
GRI 405: Diversität und Chancengleichheit 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 25, 36, 85	
GRI 405-1 Vielfalt in Leitungsorganen und der Angestellten	S. 80, 86-87	
GRI 405-2 Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern	S. 88	
GRI 406: Nichtdiskriminierung 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 36, 85	
GRI 406-1 Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen	S. 85	
GRI 413: Lokale Gemeinschaften 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 26, 50-51, 72, 75	
GRI 413-1 Geschäftsstandorte mit Einbindung lokaler Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen	S. 48, 50-51, 75-76	
GRI 413-2 Geschäftstätigkeiten mit erheblichen tatsächlichen oder potenziellen negativen Auswirkungen auf lokale Gemeinschaften		Keine
GRI 414: Soziale Bewertung der Lieferanten 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 25, 35-36, 64, 66-67	
GRI 414-1 Neue Lieferanten, die anhand von sozialen Kriterien überprüft wurden	S. 68	
GRI 415: Politische Einflussnahme 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)		Die Unternehmensgruppe tätigt grundsätzlich keine politischen Spenden.
GRI 415-1 Parteispenden		Siehe Managementansatz 415
GRI 416: Kundengesundheit und -sicherheit 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 25, 27, 35, 52, 56	
416-1 Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit	S. 52, 56	
416-2 Verstöße im Zusammenhang mit den Gesundheits- und Sicherheitsauswirkungen von Produkten und Dienstleistungen	S. 52	
GRI 417: Marketing und Kennzeichnung 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 12, 61	
GRI 417-1 Anforderungen für die Produkt- und Dienstleistungsinformationen und Kennzeichnung	S. 59	
GRI 417-2 Verstöße im Zusammenhang mit den Produkt- und Dienstleistungsinformationen und der Kennzeichnung	S. 14	
GRI 418: Schutz der Kundendaten 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 13	
GRI 418-1 Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes oder den Verlust von Kundendaten	S. 13	
GRI 419: Sozioökonomische Compliance 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 12, 37	
GRI 419-1 Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich	S. 14	

GdW Index

Indikator	Seite	Auslassung/Kommentar
Perspektive „Nachhaltiges Ertrags- und Finanzmanagement“		
GdW EF1: Gesamtkapitalrentabilität	S. 9	
GdW EF2: Eigenkapitalrentabilität	S. 9	
GdW EF3: EBITDA-Fremdkapitalverhältnis	S. 9	
GdW EF4: Umsatzerlöse aus Vermietung	S. 10	
GdW EF5: Erlösschmälerungsquote	S. 9	
GdW EF6: Eigenmittelquote	S. 9	
GdW EF7: Verschuldungsintensität	S. 10	
GdW EF8: Tilgungskraft	S. 9	
GdW EF9: Zinsdeckung	S. 9	
GdW EF10: Kapitaldienstdeckung	S. 9	
GdW EF11: Mietenmultiplikator	S. 10	
GdW EF12: Net Asset Value		Keine Priorisierung im Berichtszeitraum
Perspektive „Nachhaltiges Management von Mieter- und Mitgliederbeziehungen“		
GdW MB1: Vermietete eigene Wohnungen	S. 10	
GdW MB2: Marktanteil	S. 6	
GdW MB3: Vermietungsquote	S. 10	
GdW MB4: Durchschnittsmiete im Bestand	S. 10	
GdW MB5: Durchschnittsmiete bei Erstvermietung		Gravierende regionale Unterschiede
GdW MB6: Mietenstruktur	S. 10	
GdW MB7: Betriebskostenquote	S. 10	
GdW MB8: Durchschnittliche Mietvertragsdauer	S. 10	
GdW MB9: Mieterfluktuation	S. 10	
GdW MB: Mieterzufriedenheit	S. 48	NB 2018, S. 38
Perspektive „Nachhaltiges Bestandsmanagement“		
GdW BM1: Neubauquote	S. 11	
GdW BM2: Modernisierungsintensität	S. 11	
GdW BM3: Anteil seit 1990 energetisch voll- bzw. teilmodernisierter Wohnungen	S. 11	
GdW BM4: Instandhaltungsintensität	S. 11	
GdW BM5/6: Energieintensität des Gebäudebestands	S. 42, 44	
GdW BM7: Anteil regenerativer Energieträger an der Wärmeversorgung	S. 47	Anteil aus erzeugter und verkaufter Heizenergie
GdW BM8/9: CO ₂ -Intensität im Gebäudebestand	S. 39, 42, 44	
GdW BM10: Anteil barrierefreier Wohnungen im Bestand	S. 53	
GdW BM11: Anteil barrierefreier Wohnungen im Neubau	S. 53	
GdW BM: Verhältnis von Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand zu Abschreibungsaufwand	S. 11	

Indikator	Seite	Auslassung/Kommentar
Perspektive „Nachhaltiges Personalmanagement“		
GdW PE1: Anzahl der Mitarbeiter	S. 80	
GdW PE2: Altersstruktur der Mitarbeiter	S. 87	
GdW PE3: Anteil weiblicher/männlicher Mitarbeiter	S. 80	
GdW PE4: Anteil der Mitarbeiter mit Schwerbehindertenstatus	S. 80	
GdW PE5: Qualifikationsstruktur der Belegschaft	S. 83	
GdW PE6: Unternehmenszugehörigkeit	S. 80	
GdW PE7: Teilzeitquote	S. 80	
GdW PE8: Ausbildungsquote	S. 83	
GdW PE9: Übernahmequote	S. 83	
GdW PE10: Weiterbildungsintensität	S. 83	
GdW PE11: Abwesenheitsquote	S. 89	
GdW PE12: Mitarbeiterfluktuation	S. 80	
Perspektive „Nachhaltiges Quartiersmanagement“		
GdW QM1: Quartiers- bzw. stadtteilbezogener Marktanteil		Als nicht wesentlich bewertet
GdW QM2: Finanzielle Förderung lokaler Nachbarschaften	S. 50	
GdW QM3: Finanzielle Förderung von Maßnahmen zur Verbesserung des baulichen Wohnumfelds	S. 74	Kaum dokumentierbar wegen Hebelwirkung Dritter
GdW QM4: Soziale Kooperationen	S. 50	
Perspektive „Nachhaltiges Management unternehmensinterner Geschäftsprozesse“		
GdW GP1: Energieverbrauch des Unternehmens	S. 45	
GdW GP2: Energieintensität des Unternehmens	S. 45	
GdW GP3: Anteil erneuerbarer Energien an der Energieversorgung des Unternehmens	S. 42, 47, 49	
GdW GP4: CO ₂ -Emissionen des Unternehmens	S. 46	
GdW GP5: CO ₂ -Intensität des Unternehmens	S. 45	
GdW GP6: Wasserverbrauch des Unternehmens		Als nicht wesentlich bewertet
GdW GP7: Wasserintensität des Unternehmens		Als nicht wesentlich bewertet

Impressum

Herausgeber

Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt
Schaumainkai 47, 60596 Frankfurt am Main
Tel.: 069 678674 – 0
post@naheimst.de
www.naheimst.de

Projektleitung

Jens Duffner,
Leiter Unternehmenskommunikation
jens.duffner@naheimst.de

Gregor Steiger,
Projektleiter Kompetenzzentrum
Nachhaltigkeitsmanagement
gregor.steiger@naheimst.de

Konzept und Redaktion

akzente kommunikation
und beratung GmbH, München
www.akzente.de

Gestaltung

loveto GmbH, Berlin
www.loveto.de

Druck

Druckerei Lokay e. K.
www.lokay.de

Bestellung

Der Bericht kann unter post@naheimst.de
bestellt werden. Im Internet finden
Sie eine Download-Version unter:
www.naheimst.de/unternehmen/engagement/
nachhaltigkeit

Externe Begleitung

Die Berichtserstellung und die damit verbundenen
internen Prozesse zu Managementansätzen und
Datengenerierung wurden von akzente kommunikation
und beratung GmbH begleitet. Die Fortschreibung der
Nachhaltigkeitsstrategie sowie die Berechnung der
CO₂-Kennzahlen erfolgten mit Unterstützung der
sustainable AG.

Eine externe Prüfung seitens der Wirtschaftsprüfungs-
gesellschaft Mazars GmbH & Co. KG erfolgte für
den Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz,
Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalfluss-
rechnung und Eigenkapitalspiegel – und den Konzern-
lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis
31.12.2020. Der Bestätigungsvermerk findet sich auf
Seite 190 ff. des Geschäftsberichts 2020. Eine
weitergehende externe Prüfung dieses Berichts er-
folgte nicht.

GRI 102-56

Anlaufstelle für Fragen

Fragen bezüglich dieses Berichts und der
Nachhaltigkeitsstrategie richten Sie bitte schriftlich
an Gregor Steiger, Projektleiter Kompetenzzentrum
Nachhaltigkeitsmanagement:
gregor.steiger@naheimst.de

GRI 102-53



Deutscher
NACHHALTIGKEITS
Kodex



UNTERNEHMENSGRUPPE

**NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT**

Hauptsitze

Nassauische Heimstätte

Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Schaumainkai 47
60596 Frankfurt am Main

T 069 678674 - 0

F 069 6069 - 300

E post@naheimst.de

W www.naheimst.de

Wohnstadt Stadtentwicklungs-

und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH

Wolfsschlucht 18
34117 Kassel

T 0561 1001 - 0

F 0561 1001 - 1200

E mail@wohnstadt.de

W www.wohnstadt.de

GRI 102-1, 102-3, 102-4, 102-5