

ZAHLEN, DATEN & FAKTEN

Nachhaltigkeitsbericht 2018

Berichtsprofil

GRI 102-52	<p>Mit dem vorliegenden Bericht legt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte Wohnstadt zum fünften Mal transparent Kennzahlen, Ziele, strategische Entwicklungen und Aktivitäten im Bereich Nachhaltigkeit dar. Seit 2014 besteht ein jährlicher Berichtszyklus. Der Nachhaltigkeitsbericht 2018 entspricht, wie in vergangenen Jahren, den GRI Standards (2016). 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 2018“ 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.</p>	<p>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 2017 rückwirkend angepasst wurden.</p>	GRI 102-45
GRI 102-54	<p>Eine Übersicht der behandelten GRI Angaben/GdW Indikatoren findet sich auf den Seiten 74–79. Relevante Veränderungen der Lieferkette gegenüber dem Vorjahr, mit signifikanten ökonomischen, ökologischen oder sozialen Auswirkungen fanden nicht statt.</p>	<p>Berichtszeitraum und redaktionelle Hinweise</p> <p>Die Angaben beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2018. Redaktionsschluss für diesen Bericht war der 31.03.2019. Wesentliche Entwicklungen bis zum 31.03.2019 wurden berücksichtigt.</p> <p>Die Veröffentlichung des Nachhaltigkeitsberichts 2017 erfolgte im Juni 2018.</p> <p>Aus Gründen der Lesbarkeit wurde im vorliegenden Bericht auf eine geschlechterspezifische Differenzierung verzichtet und überwiegend die männliche Bezeichnung gewählt. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichstellung grundsätzlich für alle Geschlechtsidentitäten.</p>	GRI 102-48
GRI 102-10		<p>Die Angaben beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2018. Redaktionsschluss für diesen Bericht war der 31.03.2019. Wesentliche Entwicklungen bis zum 31.03.2019 wurden berücksichtigt.</p>	GRI 102-50
		<p>Die Veröffentlichung des Nachhaltigkeitsberichts 2017 erfolgte im Juni 2018.</p>	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.

40.8

kg CO₂-Emissionen je m² vermieteter Wohnfläche – Reduktion von 1,69 %

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.

100 %

der 2018 eingereichten Bauanträge erfüllen den Standard KfW Effizienzhaus 55

Verantwortungsvolle Beschaffung

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

15

Forderungen zu sozialer und ökologischer Verantwortung im Verhaltenskodex für Dienstleister und Lieferanten

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.

9

Elektroautos im Fuhrpark der Unternehmensgruppe

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.

17.000

neue Wohneinheiten sollen im Rahmen der Strategie 2018+ zum Bestand der Unternehmensgruppe hinzukommen.

Handlungsfeld 7

Strategie

Unsere Geschäftstätigkeit sozial und ökologisch verträglich wie wirtschaftlich erfolgreich ausrichten – der Grundsatz der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt beruht auf einer konsequenten Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie in allen Tätigkeitsfeldern.

2-Grad

-kompatibler Gebäudebestand bis 2050

Handlungsfeld 6

Mitarbeiter/-innen und Arbeitswelten

Tragender Bestandteil des Unternehmenserfolgs sind unsere 729 Mitarbeiter. Ihnen bietet die Unternehmensgruppe ein förderndes Arbeitsumfeld, das von verantwortungsbewusstem Handeln und respektvollem Umgang miteinander geprägt ist.

16

Jahre durchschnittliche Betriebszugehörigkeit

Handlungsfeld 5

Nachhaltige Stadtentwicklung

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

44.9

Millionen Euro aus Städtebauförderprogrammen konnte die ProjektStadt 2018 für ihre Kunden gewinnen.

Handlungsfeld 4

Handlungsfeld 3



Inhaltsverzeichnis

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

- S. 13 **Strategie**
 - Nachhaltiges Handeln steuern
 - Nachhaltigkeitsstrategie fortschreiben
 - Klimastrategie
 - Zielprogramm Nachhaltigkeit 2018+

- S. 27 **Nachhaltigkeit im Immobilien-
management / Energetische und
soziale Quartiersentwicklung**
 - Energetisch modernisieren
 - Klimaschutz im eigenen Haus
 - Mieter einbeziehen
 - Sicheres Wohnen

- S. 41 **Nachhaltigkeit im Bau und Betrieb**
 - Nachhaltig bauen
 - Kreislaufwirtschaft und Entsorgung

- S. 49 **Verantwortungsvolle Beschaffung**
 - Nachhaltige Beschaffung
 - Verhaltenskodex für Dienstleister und Lieferanten

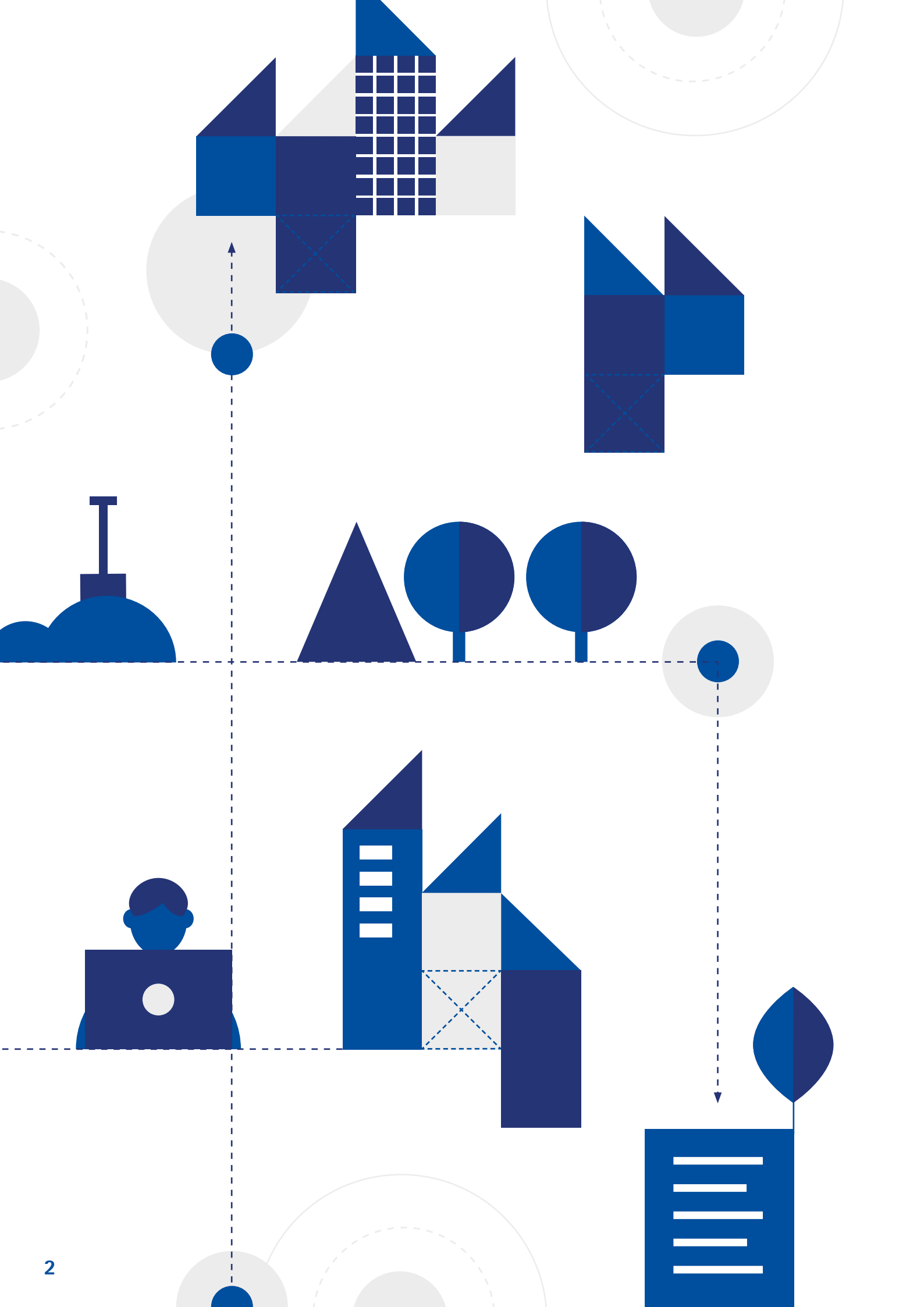
- S. 72 Glossar
- S. 74 GRI Inhaltsindex
- S. 78 GdW Index
- S. 80 Impressum

- S. 53 **Nachhaltige Stadtentwicklung**
 - Städte entwickeln
 - Bauland erschließen

- S. 57 **Mitarbeiter/-innen und
Arbeitswelten**
 - Unsere Mitarbeiter
 - Qualifikation und Mitarbeiterentwicklung
 - Vielfalt und Chancengleichheit
 - Arbeits- und Gesundheitsschutz

- S. 65 **Investitionsmanagement/-strategie**
 - Nachhaltig investieren

- S. 69 **Nachhaltige Mobilität**
 - Klimafreundlich unterwegs



Liebe Leserinnen und Leser,



Tarek Al-Wazir

Hessischer Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen,
Aufsichtsratsvorsitzender der Nassauischen Heimstätte

vom sozialen Wandel bis zum Klimaschutz – Städte und Gemeinden stehen vor großen Herausforderungen. Eine der größten ist die Wohnungsfrage. Vor allem in Ballungszentren kommt es darauf an, Normal- und Geringverdienern einen besseren Zugang zum Wohnungsmarkt zu verschaffen.

Die Landesregierung wird ihren Beitrag leisten, um den starken Anstieg der Mieten zu bremsen. Der wirksamste Hebel dazu ist die Erhöhung des Wohnungsangebots: Bis 2024 stellt das Land 2,2 Milliarden Euro für den Bau von etwa 22.000 Wohnungen mit langfristiger Mietpreisbindung zur Verfügung. Als größtes öffentliches Wohnungsbauunternehmen in Hessen wird die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt entscheidenden Anteil an der Umsetzung haben: Ihr Bestand soll von 58.000 auf mindestens 75.000 Wohnungen anwachsen.

So wird die Unternehmensgruppe auch in Zukunft die Preisentwicklung auf dem hessischen Mietmarkt dämpfen und bezahlbaren Wohnraum für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen bereitstellen. In ihrem eigenen Bestand wird sie diesen Bewohnerinnen und Bewohnern in den kommenden fünf Jahren die Mieten um maximal ein Prozent pro Jahr erhöhen.

Die Wohnungsfrage stellt sich auch im Umwelt- und Klimaschutz. Wenn Hessen im Jahr 2050 klimaneutral sein soll, müssen wir wesentlich effizienter als bisher mit Energie umgehen. Unser Ziel ist es deshalb, dass mittelfristig jedes Jahr zwei Prozent der hessischen Wohngebäude energetisch modernisiert werden. Das nutzt nicht nur dem Klima, sondern auch den Bewohnerinnen und Bewohnern, denn Modernisierung senkt die Nebenkosten.

Ich freue mich, dass die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt bei der Energieeffizienz auf einem guten Weg ist. So übertreffen über 90 Prozent der Neubauten der vergangenen Jahre den gesetzlichen Standard. Der fünfte Nachhaltigkeitsbericht der Unternehmensgruppe macht den Beitrag zu einer bezahlbaren und klimagerechten Wohnungswirtschaft transparent. Eine informative Lektüre wünscht

Tarek Al-Wazir

Liebe Leserinnen und Leser,

bezahlbares und klimagerechtes Wohnen sind Grundsteine für eine funktionierende und zukunftsfähige Gesellschaft. Mit unseren rund 58.000 Wohnungen in 129 Städten und Gemeinden möchten wir eine nachhaltige Entwicklung der Wohnungswirtschaft wirksam vorantreiben. Wir integrieren nachhaltiges Handeln in unser Kerngeschäft und sichern damit gleichzeitig unseren langfristigen Geschäftserfolg.

Als größtes öffentliches Wohnungsbauunternehmen in Hessen stehen wir natürlich in Wechselwirkung mit äußeren Herausforderungen. Ob angespannte Immobilienmärkte, Klimawandel oder Mieter mit neuen Bedürfnissen – wir müssen uns aktuellen Entwicklungen stellen. Hierfür hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt im Berichtsjahr intensiv an der Weiterentwicklung ihrer Konzernstrategie gearbeitet. Das Ergebnis ist die Strategie 2018+. Mit dieser haben wir die Weichen für die langfristige Entwicklung bis 2050 gestellt. In die drei Säulen Ökonomie, Ökologie und Soziales unterteilt, bildet sie den strategischen Rahmen für sämtliche Aktivitäten der Unternehmensgruppe.

Wir haben zwei zentrale Ziele: Wir möchten die Nummer eins in der Mitte Deutschlands mit dem besten Preis-Leistungs-Verhältnis im mittleren und unteren Mietensegment werden. Und wir wollen wachsen: Unseren Bestand beabsichtigen wir auf 75.000 Wohnungen auszubauen. Dabei haben wir den Anspruch, unser Wachstum sozialverträglich und klimaschonend zu gestalten. Hier greift unsere Nachhaltigkeitsstrategie, die im Rahmen der Strategie 2018+ mit der Unternehmensstrategie zusammengeführt wurde. Ein neues Handlungsfeldmodell schafft Verbindlichkeit und verortet nachhaltiges Handeln in allen relevanten Unternehmensbereichen. Mit der Arbeit an einer 2-Grad-kompatiblen Klimastrategie haben wir als eine der ersten Wohnungsbaugesellschaften unser

klares Bekenntnis zu wirksamem Klimaschutz im Gebäudesektor untermauert. Mit konkreten Maßnahmen hinterlegt, zeigt uns ein CO₂-Pfad den Weg bis ins Jahr 2050.

Die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum, der gleichzeitig hohe energetische und soziale Ansprüche erfüllt, bildet den Kern unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Dabei ist neben der energetischen Modernisierung der Bestandsgebäude der energieeffiziente Neubau ein zentraler Hebel zur Erreichung der gesetzten Klimaziele. Wir planen in den Jahren 2020 bis 2024 insgesamt 1,9 Milliarden Euro in den Neubau von Wohnungen und den Bestand zu investieren. Die neu gebauten Wohnungen der Unternehmensgruppe erfüllen dabei ambitionierte Energiestandards, die über die gesetzlich vorgeschriebene Energieeinsparverordnung hinausgehen. Sämtliche im Berichtsjahr eingereichten Bauanträge der Unternehmensgruppe haben einen Primärenergiebedarf von ca. 33 kWh/m²a – das entspricht dem Standard KfW Effizienzhaus 55.

Neben der Energieeffizienz spielt die Energieerzeugung eine wesentliche Rolle für die Erreichung unserer Klimaziele. Die Versorgung der Wohngebäude soll idealerweise ausschließlich aus CO₂-neutralen regenerativen Quellen – vorzugsweise lokal vor Ort – erfolgen. Wir möchten darüber hinaus unsere Mieter direkt an der Energiewende beteiligen: Im Berichtsjahr haben wir beispielsweise im Stadtgebiet Frankfurt eine Mieterstrom-Kooperation umgesetzt. Die Bewohner in drei Quartieren können zu einem günstigen Tarif Ökostrom von den auf ihren Hausdächern angebrachten Photovoltaikanlagen beziehen. Die Unternehmensgruppe wird zukünftig auch eigene Mieterstromprojekte realisieren. Seit 2017 beziehen wir zudem für die Geschäftsgebäude und den Allgemeinstrom des Wohnungsbestandes nahezu ausschließlich Strom aus erneuerbaren Energien.



Dr. Constantin Westphal, Monika Fontaine-Kretschmer, Dr. Thomas Hain

Auch die 2016 begonnene Kompensation von Erdgaslieferungen haben wir im Berichtsjahr fortgeführt: 99 Prozent aller zentral beheizten Haushalte werden mit klimaneutralisiertem Erdgas versorgt.

Wir haben nicht nur die Emissionen der Wohngebäude im Blick, sondern auch den eigenen Fußabdruck der Unternehmensgruppe. Ein wesentliches Augenmerk liegt dabei auf einer nachhaltigen Mobilität. Unsere Mitarbeiter können für ihre Dienstfahrten Elektro- oder Erdgasautos sowie Pedelecs und Lastenräder nutzen. An sieben von neun Standorten können Mitarbeiter auf die Fahrzeugflotte zugreifen. Auch für unsere Mieter schaffen wir eine klimaschonende Infrastruktur: Mit ersten Ladestationen und E-Autos im Carsharing-Angebot stellen wir in Pilotsiedlungen hierfür die Weichen.

Eine weitere Säule unseres direkten Einflussbereiches ist die Beschaffung. Neben den angesprochenen Bauinvestitionen beziehen wir jährlich Waren und Dienstleistungen in Höhe von rund 322 Millionen Euro. Hiermit geht eine hohe Verantwortung für globale Lieferketten einher. Mit dem im Berichtsjahr entwickelten Verhaltenskodex für Dienstleister und Lieferanten machen wir unsere Erwartungen an die sozialen, ethischen und ökologischen Standards unserer Geschäftspartner deutlich. Um uns ein genaues Bild von unseren eingesetzten Materialien zu machen, haben wir darüber hinaus 120 Bauprodukte einer ersten Nachhaltigkeitsbewertung unterzogen.

Wir laden Sie ein, uns auf dem eingeschlagenen Weg zu begleiten und mit uns im Dialog zu bleiben.

Dr. Constantin Westphal

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Thomas Hain

Die Unternehmensgruppe im Profil

Unser Geschäftsmodell

- GRI 102-2, 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 58.000 Wohnungen in 129 Städten und Gemeinden gehört die Unternehmensgruppe zu den zehn 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 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 Bauträgergeschäft 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, bezahlbaren 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.



ProjektStadt

GRI 102-2, 102-6 Die Stadtentwickler der ProjektStadt sind in 128 Kommunen in Hessen, Thüringen, Baden-Württemberg und Niedersachsen mit rund 249 Aufträgen aktiv. Die Aufgaben reichen vom Management und Steuerung von Stadtentwicklungsprozessen inklusive Treuhand-schaft 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

Unsere Marke hubitation bringt Start-ups zum Thema Immobilien und Stadtentwicklung mit unserer lang-jährigen Erfahrung zusammen.

Start-up-Accelerator gegründet

Mit der im Berichtsjahr ins Leben gerufenen Marke hubitation hat die Unternehmensgruppe eine Plattform geschaffen, um Gründer und Start-ups bei der Umsetzung ihrer Ideen und Geschäftsmodelle zu begleiten. Ziel ist es, Jungunternehmern mit innovativen Ideen rund um die Themen Wohnen und Stadtentwicklung mit Know-how zur Seite zu stehen. In einem jährlichen Contest können sich die Gründer mit Ideen bewerben, die potenziell das Wohnen, Leben und Arbeiten in der Zukunft verändern. Aus rund 30 Bewerbern wählte hubitation sieben für das Finale aus. Preisträger 2018 sind die beiden jungen Unternehmen Fresh Energy und Smartivate:

Fresh Energy

Der junge Stromanbieter Fresh Energy macht Energieverbräuche in Echtzeit transparent und ermöglicht seinen Kunden die volle Kostenkontrolle. Mit Ökostrom, intelligenten Zählern (Smart Meter) und Smartphone-App wird eine nachhaltige Stromversorgung mit voller Transparenz kombiniert.

Smartivate

Ob Sicherheit, Energiekosten oder Komfort im eigenen Zuhause: Den Wunsch nach „Smart Home“ bedient Smartivate mit einem Online-Konfigurator für Smart-Home-Produkte, die passgenau den jeweiligen Kundenbedürfnissen entsprechen und aufeinander abgestimmt sind.

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 EF1,
EF2, EF3,
EF5, EF6,
EF8, EF9,
EF10

Finanzkennzahlen der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

in %	2018	2017	2016
Gesamtkapitalrentabilität ¹	2,5	2,2	1,6
Eigenkapitalrentabilität ²	7,5	7,5	6,8
EBITA Fremdkapitalverhältnis ³	10,4	9,3	7,9
Erlösschmälerungsquote	2,1	2,4	2,5
Eigenkapitalquote	34,0	29,7	23,9
Tilgungskraft ⁴	236,9	172,6	161,3
Zinsdeckung ⁵	11,5	12,1	14,4
Kapitaldienstdeckung ⁶	34,1	37,1	39,7

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,
201-1

Direkte wirtschaftliche Leistung

in TEUR	2018	2017	2016
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	430.015,1	450.915,9	452.665,5
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (einschließlich Instandhaltungen) Ist 2018: 79,5 Mio. EUR; 2017: 75,8 Mio. EUR	-206.816,9	-230.216,9	-258.643,8
Andere aktivierte Eigenleistungen	10.507,8	8.375,2	7.439,8
Sonstige betriebliche Erträge	1.515,6	4.626,0	2.010,6
Personalaufwand	-55.585,3	-53.631,1	-51.343,1
Abschreibungen	-65.239,5	-65.164,5	-61.320,5
Finanzergebnis	-21.753,1	-27.648,0	-32.308,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-25.320,9	-33.639,3	-21.612,5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-4.252,9	-4.090,2	-1.821,7
Ergebnis nach Steuern	57.039,9	49.527,10	35.065,5
Sonstige Steuern	-84,8	-102,7	-66,6
Konzernjahresüberschuss	56.955,1	49.424,4	34.998,9

GdW EF4 Der durchschnittliche Umsatzerlös aus der Vermietung von Wohnungen lag im Dezember 2018 bei 5,85 €/m². Im Vergleich zu 2017 (5,71 €/m²) entspricht dies einer Steigerung um rund 2,5 %.

GdW EF7 Die Verschuldungsintensität, also das Verhältnis des Buchwerts des langfristigen Fremdkapitals zur Gesamtwohnfläche, liegt bei 350,9 €/m² und ist gegenüber 2017 um 3,8 % gesunken (364,8 €/m²). Hingegen ist aufgrund eines im Verhältnis zum Vorjahr um 27,6 % höheren Cashflows (nach DVFA) die dynamische Verschuldung im Berichtsjahr erfreulicherweise erneut gesunken – von 14,6 auf 10,8 Jahre. Im Jahr 2016 waren es noch 16,7 Jahre.

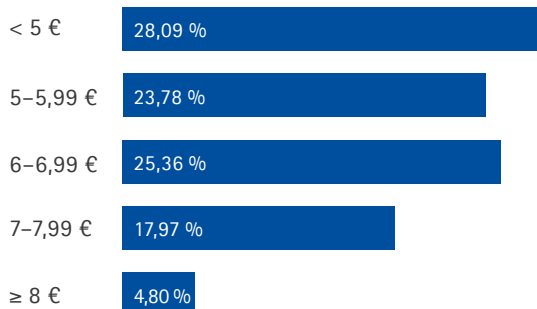
Bestandsentwicklung

GRI 102-7 Zum Stichtag 31.12.2018 befanden sich 57.977
GdW MB1 Wohnungen in 3.907 Wohnblöcken im Bestand.

GdW MB3 **Bestand und Leerstand**

	2018	2017	2016
Bestandwohnungen	57.977	58.848	59.263
Vermietete Wohneinheiten	57.209	57.870	58.210
Leerstand	768	978	1.053
Leerstandsquote	1,3 %	1,7 %	1,8 %

GdW MB6 **Mietenstruktur**



Durchschnittsmiete und durchschnittliche Mietvertragsdauer

GdW MB4
GdW MB8

	2018		2017		2016	
Durchschnittsmiete in € pro m ²	5,85		5,71		5,52	
Durchschnittliche Mietvertragsdauer in Jahren	Nord	Süd	Nord	Süd	Nord	Süd
	11,8	14,4	12,4	15	12,4	15,1

Der Mietenmultiplikator, gerechnet als Buchwert der Immobilien im Anlagevermögen im Verhältnis zu den Jahressollmieten abzüglich der Erlösschmälerungen, ging leicht zurück und liegt bei 6,4 (2017: 6,6).

GdW EF11

Die Betriebskostenquote für die Mieter, sprich der Anteil der monatlich geforderten Betriebskosten im Verhältnis zur vertraglich vereinbarten Monatsnettokaltmiete zuzüglich der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen, war im Durchschnitt mit 32,5 % leicht rückläufig (2017: 32,8 %). Im Berichtszeitraum wurden 3.090 Mietverträge gekündigt (2017: 4.028), was einer Mieterfluktuation von 5,3 % entspricht (2017: 6,8 %). Die Mieterfluktuation innerhalb des eigenen Bestandes wird nicht separat erhoben.

GdW MB7

GdW MB9

Modernisierung und Instandhaltung

Mit 70 % ist die große Mehrzahl der Wohnungen im Bestand aus den Jahren 1950 bis 1969. 6,0 % wurden vor 1950 und 13,5 % zwischen 1970 und 1979 errichtet. Das bedeutet, dass etwa 12,4 % nach Einführung der 1. Wärmeschutzverordnung (1977) gebaut wurden und nur etwa 2,4 % nach dem Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2002 und besser. Seit 1990 wurden 30.735 Wohnungen energetisch modernisiert, davon 9.470 als Vollmodernisierung und 21.265 als Teilmodernisierung. Dies entspricht einem Modernisierungsanteil von rund 53,0 % am Bestand, der älter als 1990 ist.

GdW BM3

GdW BM4

Bestandsertüchtigung

in Mio EUR	2018	2017	2016
Bestandsertüchtigung	111,15	106,5	109,51
davon Instandhaltung	77,81	74,14	75,52
davon Modernisierungsmaßnahmen	33,34	31,91	33,99

GdW BM2

Modernisierungen

	2018	2017	2016
Modernisierungen	840	729	836
davon Vollmodernisierungen	334	443	363
davon Teilmodernisierungen	506	286	473
Modernisierungsrate ¹	1,45 %	1,24 %	1,41 %
Modernisierungsintensität ²	9,2 €/m ²	8,7 €/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

	2018	2017	2016
	1,26	1,19	1,36

Neubau

Neubau

GdW BM1

	2018	2017	2016
Fertiggestellte Wohneinheiten	51	543	202
davon in Bestand übernommen (Anlagevermögen)	6	230	202
davon Verkauf (Umlaufvermögen)	45	313	0
Neubauquote	0,09 %	0,92 %	0,35 %

Geförderte Finanzierungen

Im Zuge der Investitionen in Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen im Anlagevermögen kamen 2018 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

	2018	2017	2016
Wohneinheiten	652	928	202
Tilgungszuschüsse (in EUR)	1.959.000	2.966.000	379.000
Herstellkosten ¹ (in EUR)	30.610.000	44.024.000	8.868.000

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

Indirekte wirtschaftliche Leistung

GRI 103, 203-2

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 nennenswerten Anteil.



840

*Modernisierungen im Jahr 2018
(2017: 729 2016: 836)*

GRI 102-7 Darüber hinaus werden durch Beratungsleistungen mit aktuell rund 249 Projekten an 128 Standorten Städte und Kommunen in Hessen, Thüringen und den angrenzenden Bundesländern Hessens in ihrer Stadtentwicklung unterstützt.

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.

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.

Regeltreue und Risikomanagement

GRI 103 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.

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 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.

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.

Durch die Innenrevision wurde die Vergabe von Bauleistungen und Materialbestellungen geprüft. Bei beiden Prüfungen ergaben sich keine Korruptionsfälle.

GRI 205-1
GRI 205-3

Mitarbeitern stehen die o.g. Compliance-Stellen zur Verfügung, bei denen im Berichtszeitraum keine Compliance-Verstöße gemeldet wurden.

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.

Verfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten oder Kartell- und Monopolbildung sind bei keinem Unternehmen der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt anhängig.

GRI 206-1

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. Zudem wurde im selben Jahr ein Compliance-Beauftragter berufen, dessen Aufgabe es ist, Unregelmäßigkeiten bei Geschäftsvorfällen aufzudecken und aufzuklären. Diese Position

Risikomanagement

GRI 102-11 Um Risiken frühzeitig zu identifizieren und entsprechende Gegenmaßnahmen ergreifen zu können, gibt es in der Unternehmensgruppe ein systematisches 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.

2016 wurde in der gesamten Unternehmensgruppe die Risikofrüherkennung auf ein dynamisches, integriertes und EDV-gestütztes System umgestellt. In regelmäßigen Abständen wird mit den Risikoverantwortlichen die Inventarisierung in Einzelgesprächen zusätzlich zur monatlichen Erfassung und Bewertung grundsätzlich auf Aktualität und Passgenauigkeit hinterfragt. Im Berichtsjahr wurde zudem zwischen dem Risiko- und dem Nachhaltigkeitsmanagement das Vorgehen hinsichtlich der Erfassung von Nachhaltigkeitsrisiken fortentwickelt und mit der Lenkungsgruppe Nachhaltigkeit abgestimmt. Ab 2019 wird bezüglich der Nachhaltigkeitsrisiken alle zwei Jahre eine grundsätzliche Hinterfragung der erfassten und ggf. möglicher neuer Risiken in einem Lenkungsgruppenworkshop vorgenommen.

Datenschutz

Als Wohnungsbaunternehmen, 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. Der Datenschutzbeauftragte wird entsprechend in allen relevanten Projekten und Prozessen eingebunden. Eine eigene Datenschutzrichtlinie sowie entsprechende Gesamtbetriebsvereinbarungen und Dienstanweisungen stellen den Datenschutz sicher.

GRI 103

Eingehende Anfragen in Bezug auf den Datenschutz bei der Unternehmensgruppe werden dokumentiert und beantwortet. Im Berichtszeitraum erfolgte eine Anfrage durch einen Mieter, jedoch keine Anfrage durch Mitarbeiter und Geschäftspartner. Die Anfrage konnte klärend beantwortet werden.

GRI 418-1

Die Entwicklung des Datenschutzes bezüglich gesetzlicher Anforderungen und deren Auslegung wird verfolgt und die Auswirkung auf das Unternehmen geprüft. Ab dem 25.05.2018 gelten die europäische Datenschutz-Grundverordnung sowie das neue Bundesdatenschutzgesetz (BDSG-neu). Sie wurden bereits im Vorfeld veröffentlicht, sodass Unternehmen ihre Organisation bis dahin entsprechend umstellen können. Entsprechend hat der Datenschutzbeauftragte der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt bereits 2017 begonnen, die Umstellung vorzubereiten. Hierzu wurden alle erforderlichen Prozesse und Dienstanweisungen, Dokumentvorlagen und Auftragsdatenverarbeitungsverträge aktualisiert. Alle Mitarbeiter wurden zur Durchführung einer Online-Schulung zu den neuen Datenschutzregelungen im ersten Quartal 2019 verpflichtet. Die Durchführung wird dokumentiert und nachgehalten, bis die Durchführungsquote 100 % erreicht hat.

Bußgelder

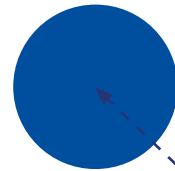
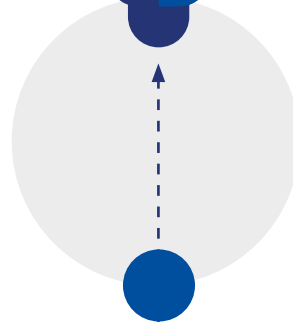
Im Berichtszeitraum sind bei der Unternehmensgruppe keine Bußgelder wegen Nichteinhaltung von Vorschriften in Bezug auf die Bereitstellung und Nutzung von Produkten und Dienstleistungen sowie von Umweltvorschriften angefallen. Auch Bußgelder wegen Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften lagen im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

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

Strategie

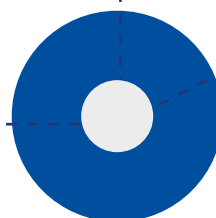
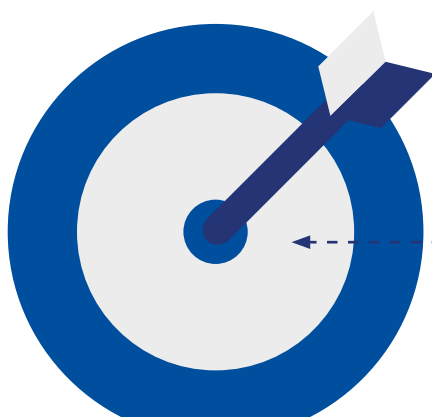
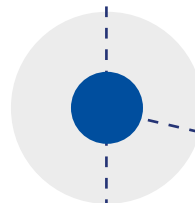
Unsere Geschäftstätigkeit sozial und ökologisch verträglich wie wirtschaftlich erfolgreich ausrichten – der Grundsatz der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt beruht auf einer konsequenten Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie in allen Tätigkeitsfeldern. Wir begreifen die Integration nachhaltigen Handelns in unser Kerngeschäft als Voraussetzung für den langfristigen Geschäftserfolg. Schließlich haben wir mit rund 58.000 Wohnungen in 129 Städten und Gemeinden einen wirkungsvollen Hebel für eine nachhaltige Entwicklung.

Die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit bilden das Koordinatensystem für die gesamte Unternehmensstrategie 2018+, die im Berichtsjahr neu ausgerichtet wurde. In diesem Rahmen haben wir auch die Nachhaltigkeitsstrategie planmäßig fortgeschrieben. Ein neues Handlungsfeldmodell schafft Orientierung und verankert nachhaltiges Handeln noch stärker in allen Unternehmensbereichen. Mit der Arbeit an einer 2-Grad-kompatiblen Klimastrategie hat die Unternehmensgruppe als eine der ersten Wohnbaugesellschaften ihr klares Bekenntnis zu wirksamem Klimaschutz im Gebäudesektor wissenschaftlich untermauert. Mit konkreten Maßnahmen hinterlegt, zeigt uns ein CO₂-Pfad den Weg bis ins Jahr 2050.



2-Grad

*-kompatibler Gebäude-
bestand bis 2050*



Nachhaltiges Handeln steuern

Nachhaltigkeitsmanagement

GRI 102-18 Die Gesamtverantwortung für eine nachhaltige Unternehmensführung liegt bei der Geschäftsführung der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt. Die Nachhaltigkeitsaktivitäten koordiniert das Team des Nachhaltigkeitsbeauftragten. Dieser leitet auch die Lenkungsgruppe Nachhaltigkeit, die sich aus Vertretern verschiedener Unternehmensbereiche zusammensetzt. Zum Beginn des Berichtsjahres wurde das Kompetenzzentrum (KC) Unternehmensentwicklung neu geschaffen, um dem wachsenden Bedarf von strategischen Aufgaben gerecht zu werden. Das KC ist dem leitenden Geschäftsführer unterstellt. Das Nachhaltigkeitsmanagement ist seit dem Berichtsjahr organisatorisch Teil des KC Unternehmensentwicklung, um Synergien zum Gremien-, Innovations- und Changemanagement zu ermöglichen. Der Nachhaltigkeitsbeauftragte berichtet weiterhin direkt an den leitenden Geschäftsführer.

Hohe Nachhaltigkeitsstandards gewährleisten

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).

Top 10 im Ranking Nachhaltigkeitsberichte 2018

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt hat beim renommierten Ranking der Nachhaltigkeitsberichte des Instituts für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW) und future e. V. 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.

Mit dem Nachhaltigkeitsbericht 2018 hat sich die Unternehmensgruppe im Vergleich zum letzten Ranking im Jahr 2016 um 80 Punkte verbessert. Besonders gut schnitt der Bericht etwa in den Kategorien Vision, Strategie und Management, Gesellschaftliche Verantwortung und kommunikative Qualität ab. Weitere Optimierungspotenziale gibt es beispielsweise in den Bereichen Produktverantwortung und Verantwortung in der Lieferkette. Der Bewertungsschwerpunkt des Ratings liegt auf einer möglichst transparenten Darstellung von Managementansätzen, Zielen, Maßnahmen und Kennzahlen zu allen Themen nachhaltigen Wirtschaftens. Die Unternehmensgruppe begreift die ausführliche Bewertung der Analysten als wertvollen Impuls für die Weiterentwicklung ihrer Nachhaltigkeitsaktivitäten und der damit verbundenen Berichterstattung.

Nachhaltigkeitsmanagement bei der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt



Nachhaltigkeitsstrategie fortschreiben

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 des Kerngeschäfts



Sicherung des Geschäftserfolgs durch Erweiterung der Handlungsspielräume im Kerngeschäft



Beitrag zur Schaffung, Bewahrung und optimierten Bewirtschaftung von bezahlbarem Wohnraum in angespannten Mietmärkten



Initiierung eines Kulturwandels und Begleitung des Veränderungsprozesses im Unternehmen



Befähigen von Mitarbeitern, 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

¹ Definition gemäß Wissenschaftlichem Beirat der Bundesregierung Globale Umweltveränderungen

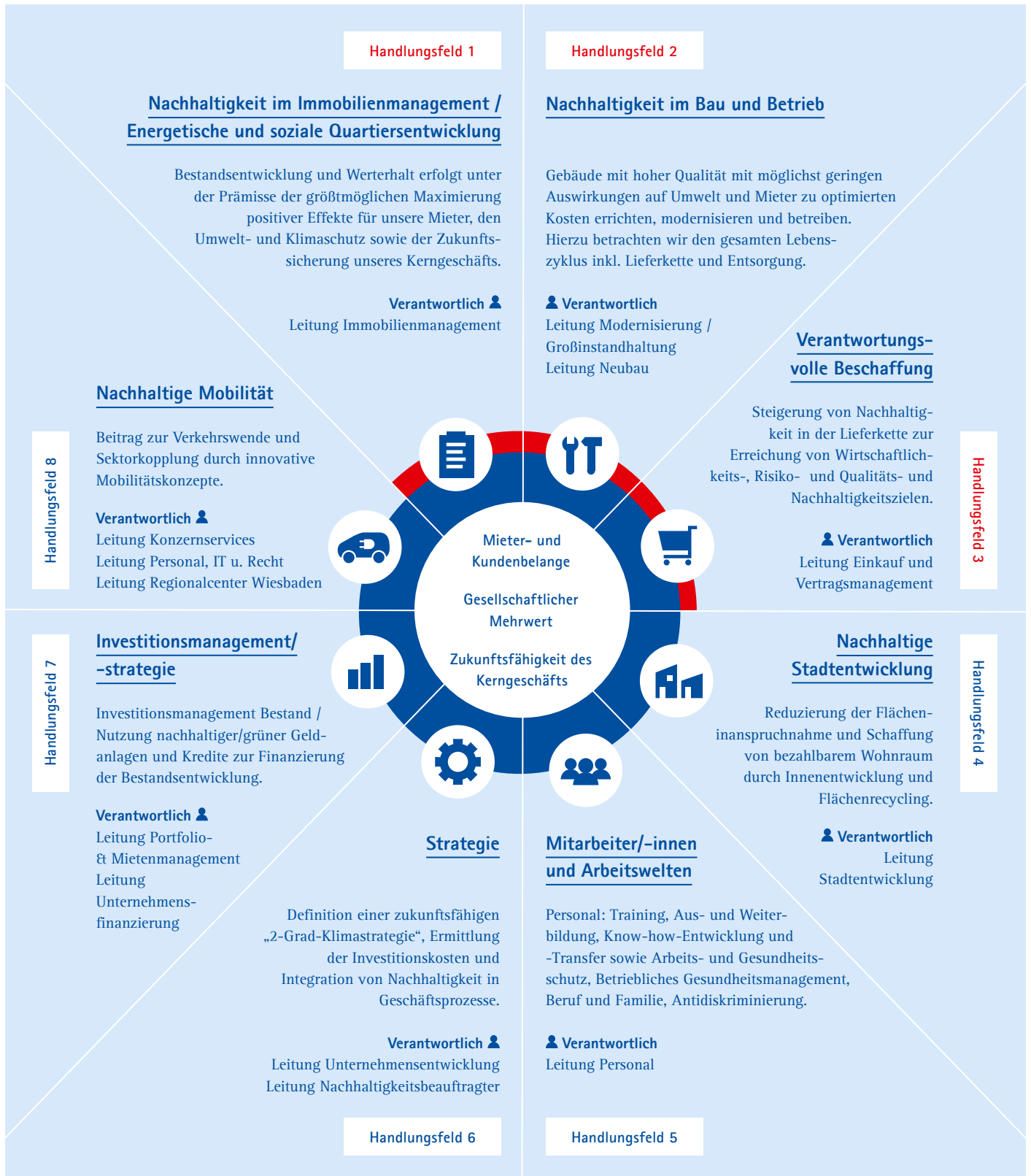
Handlungsfeldmodell etabliert

GRI 102-15,
102-49

Im Rahmen ihrer planmäßigen Fortschreibung der Nachhaltigkeitsstrategie hat die Unternehmensgruppe im Berichtsjahr Ziele, Handlungsstränge und Maßnahmen definiert und in acht Handlungsfelder inkl. drei Schwerpunktthemen verortet (Das Zielprogramm finden Sie auf Seite 23 ff.). Somit werden alle Themen in relevante Geschäfts- und Unternehmensbereiche integriert. Die Verantwortung für die Handlungsfelder

trägt die Lenkungsgruppe Nachhaltigkeit. Sie bleibt weiterhin das zentrale Beratungsgremium und überprüft in einem vierteljährlichen Turnus die Fortentwicklung und Umsetzung der Strategie. Klar definierte Handlungsfeldverantwortliche fungieren zudem als fachliche Ansprechpartner und stellen die Umsetzung der beschlossenen Ziele und Maßnahmen der Handlungsfelder bereichsübergreifend sicher.

Das Handlungsfeldmodell der Unternehmensgruppe



Schwerpunktt Themen

Strategie 2018+

Ob angespannte Finanz- und Immobilienmärkte, Klimawandel oder Mieter mit neuen Bedürfnissen – Wohnungsbauunternehmen müssen sich relevanten Herausforderungen stellen. Deshalb überprüft die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt regelmäßig, ob sie mit ihrer Konzernstrategie noch richtig liegt. 2018 war es wieder so weit: In der gesamten Unternehmensgruppe wurde intensiv an neuen Zielen und Weiterentwicklungen gearbeitet. Das Ergebnis ist die Strategie 2018+. Diese ist in die drei Säulen Ökonomie, Ökologie und Soziales unterteilt. Die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit bilden somit den strategischen Rahmen für sämtliche Aktivitäten der Unternehmensgruppe.

Wir haben zwei zentrale Ziele: Die Unternehmensgruppe will als Wohnungsgesellschaft die Nummer eins in der Mitte Deutschlands mit dem besten Preis-Leistungs-Verhältnis im mittleren und unteren Mietensegment sein. Und sie will wachsen: Von derzeit rund 58.000 Wohneinheiten auf einen Bestand von 75.000 Wohnungen. Die Unternehmensgruppe hat dabei den Anspruch, ihr Wachstum sozial verträglich und klimaschonend zu gestalten. Hier setzt die Nachhaltigkeitsstrategie an, die im Rahmen der Strategie 2018+ als Funktionalstrategie mit der Unternehmensstrategie zusammengeführt wurde. Für einzelne Handlungsstränge der Nachhaltigkeit wurden erstmals messbare Ziele eingeführt (siehe Zielprogramm auf Seite 23 ff.). Damit wird nachhaltiges Handeln noch stärker in das Kerngeschäft der Unternehmensgruppe integriert.

Nachhaltigkeitskriterien ins Risikomanagement integrieren

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt möchte im Rahmen ihrer Strategiefortschreibung Nachhaltigkeitskriterien stärker in ihr Risikomanagement integrieren.

Zur Identifizierung der Nachhaltigkeitsaspekte wurden die Unterziele der Sustainable Development Goals und der Klimaschutzplan Hessen 2025 mit den Ergebnissen der Wesentlichkeitsanalyse der Unternehmensgruppe abgeglichen und relevante Themen abgeleitet. Die Ergebnisse wurden mit dem Verantwortlichen des Risikomanagements abgestimmt und bewertet. Daraufhin konnten erste Aspekte ins bestehende Risikomanagementsystem integriert und Nachhaltigkeit als Teil der Risikobewertungen in den Managementprozess aufgenommen werden. In Abstimmung mit der Lenkungsgruppe und dem Risikomanagement werden die identifizierten Aspekte im nächsten Schritt bewertet und damit der Risikomanagementprozess konkretisiert: Zukünftig hat jeder Risikoverantwortliche mit für seinen Fachbereich spezifischen Ausprägungen das Thema 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 Nachhaltigkeitsverantwortliche als einer von 21 Risikoverantwortlichen benannt worden. Ab 2019 wird alle zwei Jahre eine grundsätzliche Hinterfragung der erfassten, bewerteten und ggf. möglicher neuer Nachhaltigkeitsrisiken in einem Lenkungsgruppenworkshop vorgenommen.

GRI 102-12

GRI 102-46

GRI 102-11

Klimastrategie

2-Grad-Ziel erreichen

GRI 301 Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt arbeitet an einer 2-Grad-kompatiblen¹ Klimastrategie, mit dem Langfristziel der Klimaneutralität. Hierfür wurden im Berichtsjahr mit der Arbeit an einer Zielvereinbarung mit dem Land Hessen die Grundsteine gelegt. Diese soll im Jahr 2019 unterzeichnet werden. In der Vereinbarung bekennen sich die Unternehmensgruppe und das Land Hessen dazu, einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und diesen sozialverträglich umzusetzen. Auch Maßnahmen zur Anpassung an die Klimafolgen sind ein Bestandteil der Zielvereinbarung.

Anspruch ist es, die von der Unternehmensgruppe beeinflussten Treibhausgasemissionen entsprechend den landesspezifischen, nationalen und internationalen Vorgaben zu minimieren. Hierzu orientiert sich die Unternehmensgruppe vor allem an dem Ziel eines 2-Grad-kompatiblen Primärenergiebedarfs des deutschen Wohnungsbestandes im Jahr 2050 von ca. 40 kWh/m²a. Dies kann nur gelingen, wenn alle Beteiligten an einem Strang ziehen. Die notwendige Infrastruktur hierfür muss ausgebaut werden, die Energieversorgung klimaschonender gestaltet und das Know-how der beteiligten Gewerke erweitert werden. Voraussetzung für die wirtschaftliche und sozialverträgliche Erreichbarkeit des 2-Grad-Ziels ist daher auch der politische Wille und die aktive finanzielle Unterstützung durch EU, Bund und das Land Hessen.

Hebel Gebäudesektor

Der Gebäudesektor bildet einen wesentlichen Hebel für den Klimaschutz. Schließlich sind Wohngebäude in Deutschland für etwa 25 % der jährlichen CO₂-Emissionen verantwortlich. Die Unternehmensgruppe beschäftigt sich intensiv mit ihrem Beitrag zur Bekämpfung von Klimawandel und Klimafolgen. Seit 2014 erfasst die Unternehmensgruppe systematisch ihre CO₂-Emissionen gemäß GRI Standard und baut diese Erfassung kontinuierlich aus. Im Berichtsjahr lagen die CO₂-Emissionen bei rund 147.300 t CO₂-Äquivalenten² (2017: 152.700).

¹ Minimierung des globalen Durchschnitts-Temperaturanstieges auf 2 Grad oder darunter gemäß dem Pariser Abkommen.

² Diese Betrachtung umfasst alle Verbräuche der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt inkl. des Primärenergiebedarf der Wohneinheiten.

Spürbarer Klimawandel

Der Klimawandel ist auch in Hessen angekommen. Mit einer Jahresmitteltemperatur von 10,5 °C war das Jahr 2018 in Hessen das wärmste seit Beginn der systematischen Wetteraufzeichnungen 1881. Auch wenn es immer schon Schwankungen in den Jahrestemperaturen gab, zeigt sich eine deutliche Erwärmung in den letzten 130 Jahren. Konkret waren alle Monate außer Februar und März im Jahr 2018 deutlich zu warm. Außer im Januar und Dezember gab es deutlich weniger Niederschläge, was zu einer langen Trockenheit führte. Direkte Auswirkungen zeigen sich nicht nur in der Landwirtschaft, auch gesundheitlich benachteiligte Menschen sind direkt von den Hitzeperioden betroffen. Wie gravierend bereits ein Dürrejahr sein kann, zeigte sich daran, dass die Versorgung durch die Binnenschifffahrt zeitweise nicht mehr gewährleistet werden konnte. Grundwasserabsenkungen infolge der Trockenheit können zum Jahresende nicht ausgeglichen werden. Bei mehreren Trockenjahren hintereinander sind auch Folgen für die Standsicherheit von Gebäuden nicht auszuschließen.



Reduzierung Primärenergiebedarf
Wohnungsbestand bis 2050 auf

40

kWh/m²a

(2018: 155 kWh/m²a)

Der Weg zu einer 2-Grad-kompatiblen Klimastrategie

Bei der Entwicklung ihres Klimaziels orientiert sich die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt an den regulatorischen Zielvorgaben der UN und der deutschen Bundesregierung, die eine langfristige Orientierung bis zum Jahr 2050 geben. 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

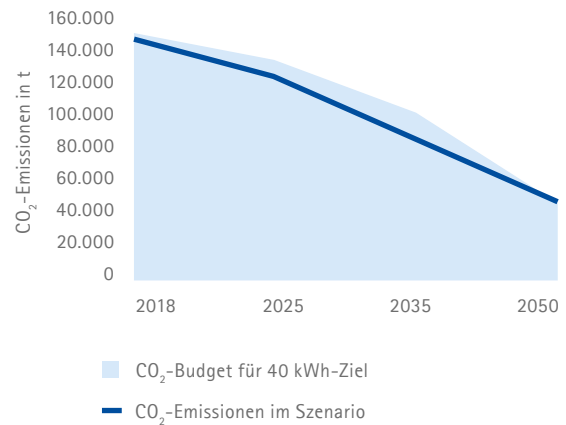
für den Konzern, den Mietern auch unter Vorzeichen des Klimawandels ein ganzjährig behagliches Raumklima zu bieten. Die Schließung der CO₂-Lücke wird durch die Roadmap für die Zielerreichung realisiert, die auf verschiedenen Kernelementen beruht. Neben dem Fokus auf einer massiven Reduktion der CO₂-Emissionen in den Wohnungsbeständen liegt der Schwerpunkt auf der Versorgung der Gebäude mit regenerativen Energien, vorzugsweise aus dezentraler Erzeugung vor Ort.

Rahmen für die Klimazielsetzung



CO₂-Pfad der Zielerreichung

Um das Klimaziel von 40 kWh/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 47.000 t pro Jahr zu senken. Damit würde sie ihr 2-Grad-kompatibles Klimaziel erreichen.



Maßnahmen zum Klimaschutz im Detail

Neubau

Die Unternehmensgruppe baut in den nächsten Jahren rund 5.000 neue Wohneinheiten, schwerpunktmäßig im Rhein-Main-Gebiet. Ziel ist es, ab dem Jahr 2019 alle geplanten Wohnungen des Anlagevermögens mindestens 45 % besser als das Referenzgebäude nach geltender Energieeinsparverordnung (KfW-Standard EEH55) zu bauen.

Modernisierung

Ab dem Jahr 2019 sollen alle Wohneinheiten, die einer Vollmodernisierung unterzogen werden, einen Primärenergiebedarf von maximal 75 kWh/m² im Jahr aufweisen – unter Beibehaltung des Hüllflächenstandards nahe dem gesetzlichen Neubauniveau. Das Ergebnis ist ca. 40 % besser als der gesetzliche Neubaustandard.

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 Kosten auf die Mieter umgelegt werden.

Quartiersentwicklung und Mobilität

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 zu erreichenden CO₂-Reduktionen nicht zu erreichen. Auf diese Weise werden Best-Practice-Quartiere mit Vorbildwirkung über die eigenen Bestände hinaus realisiert.

Weitere Einsparpotenziale

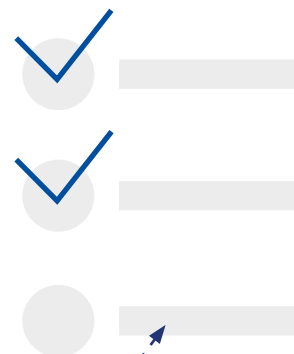
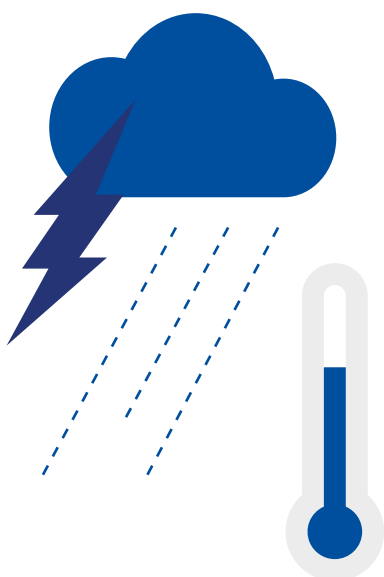
Weitere CO₂-Einsparungen lassen sich bis 2050 durch die deutliche Erhöhung des Anteils regenerativer Energieversorgung in der Haustechnik erzielen. Darüber hinaus leistet im Ziel-Szenario die Erhöhung der Modernisierungsquote einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung des Klimaziels. Während die vorgenannten 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.

Anpassungen an Klimafolgen

Die Unternehmensgruppe beabsichtigt, bis 2020 einen kontinuierlichen Prüfungsmechanismus (3-Jahres-Perioden) zu etablieren, 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 inkl. 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+

GRI 103 Um unsere Nachhaltigkeitsleistung zu beleuchten und auszubauen, setzen wir uns in unseren acht Handlungsfeldern konkrete Ziele. Aufgrund der Neuausrichtung der Nachhaltigkeitsstrategie und der Einführung eines Handlungsfeldmodells (siehe Seite 17) hat die Unternehmensgruppe ihre Ziele, Handlungsstränge und Maßnahmen im Berichtsjahr

neu definiert und den jeweiligen Handlungsfeldern zugeordnet. Somit ist eine direkte Verantwortung der zuständigen Fachbereiche gegeben. Der Stand der Zielerreichung wird jährlich überprüft und dokumentiert. Ab dem kommenden Bericht wird an dieser Stelle der Umsetzungsstatus dargestellt. Hierfür entwickeln wir derzeit ein adäquates Bewertungsschema.

Handlungsfeld 1: Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement & Energetische und soziale Quartiersentwicklung

Erhöhung des Anteils nachhaltiger Energieträger im Bestand

- Ausbau der Nutzung regenerativer Energien im Verantwortungsbereich der MET
- Die Wärmeversorgung ist immer objektbezogen und im Gebäudeverbund (Quartiersbezug) festzulegen
- Die Prüfung der Verwendung erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung ist bei jeder Maßnahme vorzunehmen
- Prüfung der Umsetzung von eigenen Mieterstromprojekten durch die MET
- Konzernweit einheitliches Management von Solarstromanlagen im Eigenbesitz

Verantwortungsvolles Betreiben und Entwicklung des Wohnungsbestandes

- Grundsatzklärung zur Errichtung von Wärmenetzen

Vollumfängliche Wahrnehmung der Betreiberverantwortung (Betriebs- und Verkehrssicherungspflichten)

- Ergreifen aller erforderlichen und zumutbaren Maßnahmen, um Gefahren oder Nachteile für den Schutz der persönlichen Rechtsgüter Leben, Körper, Gesundheit, Freiheit und Eigentum unserer Kunden bzw. Mieter zu vermeiden und die Betriebs- und Verkehrssicherheit im Bestand sicherzustellen
- 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

Handlungsfeld 2: Nachhaltigkeit im Bau und Betrieb

Verantwortungsvolles Betreiben und Entwicklung des Wohnbestandes

- Erreichen eines Primärenergiebedarfs von max. 100 kWh/m² bei Teil- und 75 kWh/m² bei Vollmodernisierungen
- Verwendung erneuerbarer Energien zur Wärmeversorgung bei Modernisierungsmaßnahmen
- Anwendung Leitfaden zur Quartiersentwicklung bei Neubauten in Bestandsgebieten

Standortgerechte Biodiversität im Bau und Betrieb erhalten bzw. fördern

- Weitere Prüfung zur Realisierung von Insektenwiesen
- Weitere Prüfung zur Realisierung von Flächen für „essbare Siedlungen“
- Aufbau eines Freiflächenkatasters zum optimierten ganzheitlichen Flächenmanagement
- Berücksichtigung von Animal Aided Design (AAD) bei größeren Neubauprojekten

GRI 103

Eine nachhaltige Regen- und Schmutzwasserwirtschaft der Unternehmensgruppe etablieren

- Prüfung zur Erhöhung des Regenwasser-Versickerungsanteils im Rahmen der Bestandsentwicklung
- Sicherstellung der standardisierten Prüfung von Regenwasserversickerung im Neubau

- Prüfen, ob eine Dachbegrünung im Rahmen der Bestandsentwicklung für ein nachhaltiges Regenwassermanagement genutzt werden kann

Gebäude mit hoher Qualität mit möglichst geringen Auswirkungen auf Umwelt und Mieter zu optimierten Kosten errichten, modernisieren und betreiben. Hierzu betrachten wir den gesamten Lebenszyklus inkl. Lieferkette und Entsorgung

- Auswahl von Materialien und Bauprodukten unter Kosten-, Verfügbarkeits- und Qualitätsaspekten sowie den relevanten Umwelt-, Sozial- und Gute-Unternehmensführungs-Aspekten

Erarbeitung von Richtlinien, Konzepten und Standards zum Thema Klima und Energie

- Optimierte Erstellung von nachhaltigen Energiekonzepten für Baumaßnahmen

Zukunftsweisender Neubau und Projektentwicklung: Erstellung langfristig werthaltiger / marktgängiger Objekte

- Angebot von Weiterqualifizierungsmöglichkeiten für Mitarbeiter in der Projektentwicklung, im Neubau sowie in der Modernisierung und Großinstandhaltung im Bereich nachhaltige Planung

- Weiterentwicklung des nachhaltigen Neubaustandards für Anlagevermögen

- Weiterentwicklung des nachhaltigen Neubaustandards für Umlaufvermögen

- Aufbau technisches Qualitätsmanagementsystem: Erstellung eines Wärmebrückenkataloges

- Nutzung regenerativer Energien im Neubau

- Prüfung Planungsprozesse hinsichtlich des Potenzials zur Integration von Nachhaltigkeitsaspekten

Zukunftsweisender Neubau und Projektentwicklung: Erstellung langfristig werthaltiger / marktgängiger Objekte

- Erreichung von konzernweit einheitlichen Zielen und Standards zur Optimierung der Bestandsbewirtschaftung

Handlungsfeld 3: Verantwortungsvolle Beschaffung**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

- Klimaoffensive Energiebezug: Energieeinkauf von Strom und Wärme für den Eigenbedarf und Umstellung des umlagefähigen Bedarfs von zentral beheizten Wohneinheiten auf regenerative bzw. klimaneutralisierte Energien

- Qualitätsoffensive im Ökostrombezug und in der Klimaneutralisierung der fossilen Brennstoffe durch Einkauf von zertifizierten Qualitäten nach intern definierten Konzernmindeststandards

Handlungsfeld 4: Nachhaltige Stadtentwicklung**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

- Flächenkreislaufmanagement + 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

- 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

Handlungsfeld 5: Mitarbeiter/-innen und Arbeitswelten**Hohe Mitarbeiterzufriedenheit und Identifikation mit dem Unternehmen durch eine familienbewusste Unternehmenskultur und eine Kultur der Diskriminierungsfreiheit**

- Hohe Mitarbeiterzufriedenheit und Identifikation mit dem Unternehmen
 - Familienbewusste Unternehmenskultur soll für alle Beschäftigten spürbar gelebt werden
-
- Schaffung eines Arbeitsumfelds, das frei von Vorurteilen ist
 - Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sollen Wertschätzung erfahren – unabhängig von Geschlecht, Nationalität, ethnischer Herkunft, Religion oder Weltanschauung, Behinderung, Alter, sexueller Orientierung und Identität
 - Grundsätzliche Erhöhung der Vielfalt unter unseren Mitarbeitern
 - 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 im Rahmen unseres Verantwortungsbereiches, um Vielfalt und Chancengleichheit zu bieten und die Gleichbehandlung zu gewährleisten

Integration von Sicherheit und Gesundheit in Kultur und Abläufe des Unternehmens

- Wir stellen sicher, dass die Themen Sicherheit und Gesundheit in die Kultur und in die Abläufe des Unternehmens fest integriert sind
- Senkung der Zahl der Betriebsunfälle und der daraus resultierenden Ausfalltage

Zukunftsgewandte Büroorganisation zur Förderung von Motivation, Gesundheit und Produktivität der Mitarbeiter

- 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

Sicherstellung der notwendigen Kompetenzerhaltung und -entwicklung durch Bereitstellung von Strukturen und Ressourcen. Berücksichtigung des demografischen Wandels

- Zur Förderung der Zielerreichung sowie der Umsetzung der Maßnahmen der Nachhaltigkeitsstrategie fließen Bestandteile des Umsetzungsplans in die jährlichen Zielvereinbarungen der zweiten Führungsebene ein

Handlungsfeld 6: Strategie**Die Bestandsentwicklung erfolgt unter der Prämisse der größtmöglichen Maximierung positiver Effekte für unsere Mieter, den Umwelt- und Klimaschutz sowie der Zukunftssicherung unseres Kerngeschäftes**

- Synchronisierung der Landes- und Konzernziele zum Klimaschutz im Rahmen des hessischen Klimaschutzplans 2025

Werterhalt der Bestandsgebäude: Zukunftssicherung des Kerngeschäftes durch Modernisierung und Minimierung der von uns beeinflussten Treibhausgasemissionen

- Erarbeitung einer Konzern-Klimastrategie zur Ableitung mittel- bis langfristiger Klimaziele

Gebäude mit hoher Qualität mit möglichst geringen Auswirkungen auf Umwelt und Mieter zu optimierten Kosten errichten, modernisieren und betreiben. Hierzu betrachten wir den gesamten Lebenszyklus inkl. Lieferkette und Entsorgung

- Auswahl von Materialien und Bauprodukten unter Kosten-, Verfügbarkeits- und Qualitätsaspekten sowie den relevanten Umwelt-, Sozial- und Gute-Unternehmensführungs-Aspekten

Meinungsführerschaft und Setzung von Branchenstandards, Wahrnehmbarkeit als Nachhaltigkeitsvorreiter

- Förderung der Wahrnehmung unseres positiven Beitrags zur nachhaltigen regionalen Entwicklung bei unseren Mietern, Kunden, Mitarbeitern, Eigentümern und Kreditgebern
- Pflege des Dialogs mit unseren wesentlichen Anspruchsgruppen und Einbeziehung bei der Fortentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie

GRI 103

Sicherung des Geschäftserfolgs durch Zukunftssicherheit des Kerngeschäfts

- Compliance-Management zur Sicherstellung, dass unternehmerische Aktivitäten sich in Übereinstimmung mit den gesetzlichen, untergesetzlichen und unternehmensinternen Regelungen befinden
- Proaktive und ganzheitliche Betrachtung und Steuerung von Risiken durch Einbezug der wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte in das Risikomanagement

Handlungsfeld 7: Investitionsmanagement/-strategie

Werterhalt der Bestandsgebäude: Zukunftssicherung des Kerngeschäfts durch Modernisierung und Minimierung der von uns beeinflussten Treibhausgasemissionen

- Erreichen von Primärenergiebedarf von max. 100 kWh/m²a bei Teil- und von 75 kWh/m²a bei Vollmodernisierung

Beachtung der Ziele der Nachhaltigkeitsstrategie und der langfristigen Klimaziele des Landes Hessen

- Erarbeitung eines Regelwerkes zur Entscheidungsfindung bei Energiemanagement des Portfolios oder einzelner Objekte unter Einbezug ganzheitlicher Energiekonzepte
- 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

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
- Mittelakquisition: Prüfen der Einbindung von Nachhaltigkeitskriterien bei der Akquirierung neuer Finanzmittel

Handlungsfeld 8: Nachhaltige Mobilität

Beitrag zur Verkehrswende und Sektorkopplung durch innovative Mobilitätskonzepte

- Senkung des CO₂-Ausstoßes bei Dienstfahrten und beim Reiseverkehr im Unternehmen, Verringerung des Dienstreiseverkehrs, Optimierung der Poolauslastung und Aktivierung der Mitarbeiter zur aktiven Teilnahme

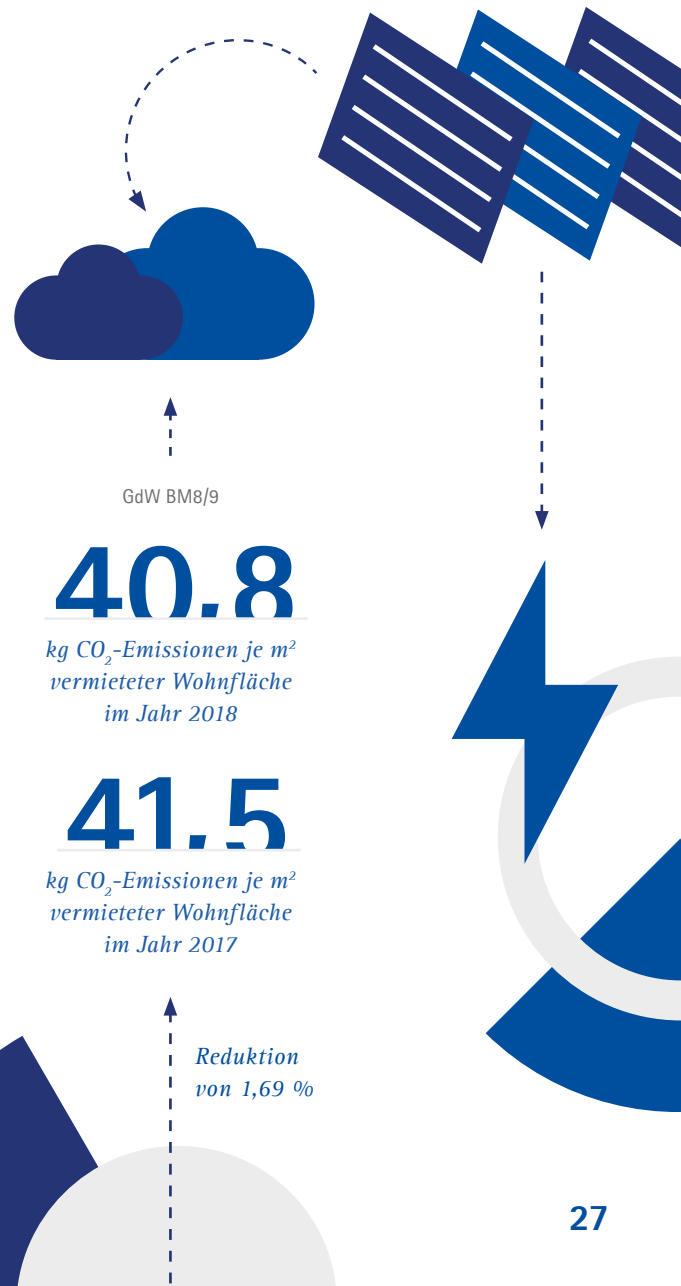
Erreichen einer Vorreiterrolle beim Thema nachhaltige Mobilität

- Nutzung von Potenzialen von Maßnahmen der nachhaltigen Mobilität zur Optimierung von Neubauprojekten sowie Reduktion der Pkw-Stellplatzflächen bei Neubauprojekten
- 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
- Beitrag zur Verkehrswende und Sektorkopplung durch innovative Mobilitätskonzepte
- Flankierung der Mobilitätsmaßnahmen mit Fördermitteln

Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement / Energetische und soziale Quartiersentwicklung

Als Wohnungsbaunternehmen ist der größte Hebel für mehr Klimaschutz die Reduktion des Energieverbrauchs bei der Wärme- und Warmwasserversorgung der Wohnungen. Um das 2-Grad-Ziel der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt zu erreichen, müssen also vor allem die jährlichen CO₂-Emissionen der Bestände gesenkt werden. Das zentrale Werkzeug hierfür bilden energetische Modernisierungen von Gebäudehülle und Wärmeversorgung. Darüber hinaus möchten wir unsere Mieter an der Energiewende beteiligen: Die Unternehmensgruppe und der regionale Energieversorger Mainova haben im Berichtsjahr im Stadtgebiet Frankfurt eine Mieterstrom-Kooperation umgesetzt. Die Bewohner in drei Frankfurter Quartieren können zu einem günstigen Tarif Ökostrom von den direkt auf den Dächern ihrer Häuser montierten Photovoltaikanlagen beziehen. Zukünftig plant die Unternehmensgruppe, mit ihrer Tochter MET selbst Mieterstromanlagen zu errichten.

GRI 103



Energetisch modernisieren

Energieeffizienz als wichtiger Hebel

GRI 103 Die Unternehmensgruppe hat das Ziel, bis zum Jahr 2050 einen zum 2-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens kompatiblen Gebäudebestand zu schaffen (siehe auch Klimastrategie, Seite 19). Hierzu orientiert sich die Unternehmensgruppe an dem Ziel eines 2-Grad-kompatiblen¹ Primärenergiebedarfs des bundesdeutschen Wohnungsbestandes im Jahr 2050 von ca. 40 kWh/m²a². Um dieses Ziel zu erreichen, müssen die jährlichen CO₂-Emissionen der Bestände gesenkt werden. Mit allen wohnungswirtschaftlichen Initiativen, wie Modernisierung, Abriss, Neubau und Zukäufen, muss die jährliche CO₂-Reduzierung im Durchschnitt 3.200 t CO₂ betragen. Das zentrale Werkzeug hierfür bilden energetische Modernisierungen von Hülle und Wärmeversorgung. Denn: Als Wohnungsbauunternehmen ist der größte Hebel für mehr Klimaschutz die Reduktion des durch die Mieter verursachten Energieverbrauchs bei der Wärme- und Warmwasserversorgung der Wohnungen. Die andere Säule eines ganzheitlichen Klimaschutzkonzeptes bildet der energetische Neubau von Wohngebäuden – dieser Schwerpunkt wird unter dem Handlungsfeld Nachhaltigkeit im Bau und Betrieb ausführlich beschrieben (siehe Seite 42).

Neben den baulichen und technischen Aspekten spielt natürlich auch das Nutzerverhalten eine entscheidende Rolle. Die Sensibilisierung der Mieter 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 (siehe Seite 36).

Energiebedarf der vermieteten Flächen

GRI 302-2, 302-4, 302-5, 305-5 Der Primärenergiebedarf der vermieteten Flächen lag zum 31.12.2018 bei 565.686 MWh (2017: 585.756 MWh). Bis zum Stichtag konnte die Unternehmensgruppe den Energiebedarf um 6.379 MWh (2017: 6.402 MWh) durch Modernisierungsmaßnahmen reduzieren. Dies entspricht einer Verringerung des Primärenergiebedarfs der 2017 modernisierten Bestände um 57 %. Hierdurch wurden 1.538 t CO₂/a (2017: 1.544) eingespart.

Weitere Veränderungen des Primärenergiebedarfs und der Treibhausgasemissionen ergeben sich aus dem Verkauf von 779 Wohneinheiten. Darüber hinaus hat die Unternehmensgruppe im Berichtsjahr 6 neue Wohneinheiten errichtet. Insgesamt resultieren daraus ein Primärenergiebedarf von 18,5 MWh/a und Treibhausgasemissionen in Höhe von 4,8 t CO₂/a. Im Vorjahresvergleich ergibt sich somit eine Primärenergieeinsparung von 20.070 MWh/a, wodurch die Gesamtemissionen aus dem Primärenergiebedarf um 4.758 t CO₂/a gesunken sind. Das entspricht den durchschnittlichen Jahresemissionen, die durch 31 Vier-Personen-Haushalte durch das Waschen und Trocknen von Wäsche ausgestoßen werden.

Energie- und CO₂-Intensität des Gebäudebestandes

Die Energieintensität des Gebäudebestandes bezogen auf die beheizte Fläche und Warmwasseraufbereitung konnte gegenüber 2017 (158 kWh/m²a) auf 155 kWh/m²a reduziert werden. Analog dazu verringerte sich die CO₂-Intensität von 41,5 kg CO₂/m²a im Jahr 2017 auf 40,8 im Berichtsjahr.

GRI 302-3,
GdW BM5/6

GdW BM8/9

Wärmebedarf

Rund 8 % der Wohneinheiten der Unternehmensgruppe werden mit Wärmeenergie für Heizung und Warmwasserbereitung 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 33.262 MWh (2017: 33.322 MWh) Heizwärme erzeugt und an die Mieter verkauft.

GRI 302-1

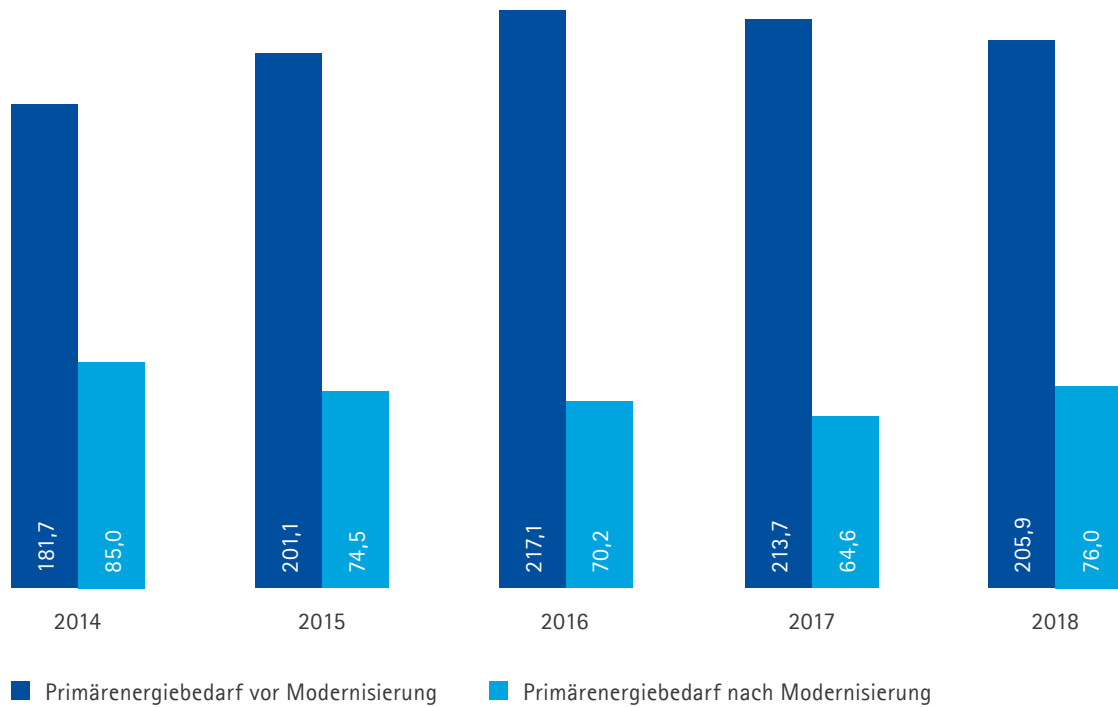
Darüber hinaus erzeugte die MET mit sechs eigenen Photovoltaikanlagen im Berichtszeitraum 251 MWh Strom (2017: 206 MWh) und speiste diesen in das öffentliche Stromnetz ein. Aufgrund eines längeren Ausfalls einer PV-Anlage im Berichtsjahr wurde weniger Strom als im Vorjahr erzeugt. Das Unternehmen betreut zwölf weitere Photovoltaikanlagen der Unternehmensgruppe.

GdW GP3

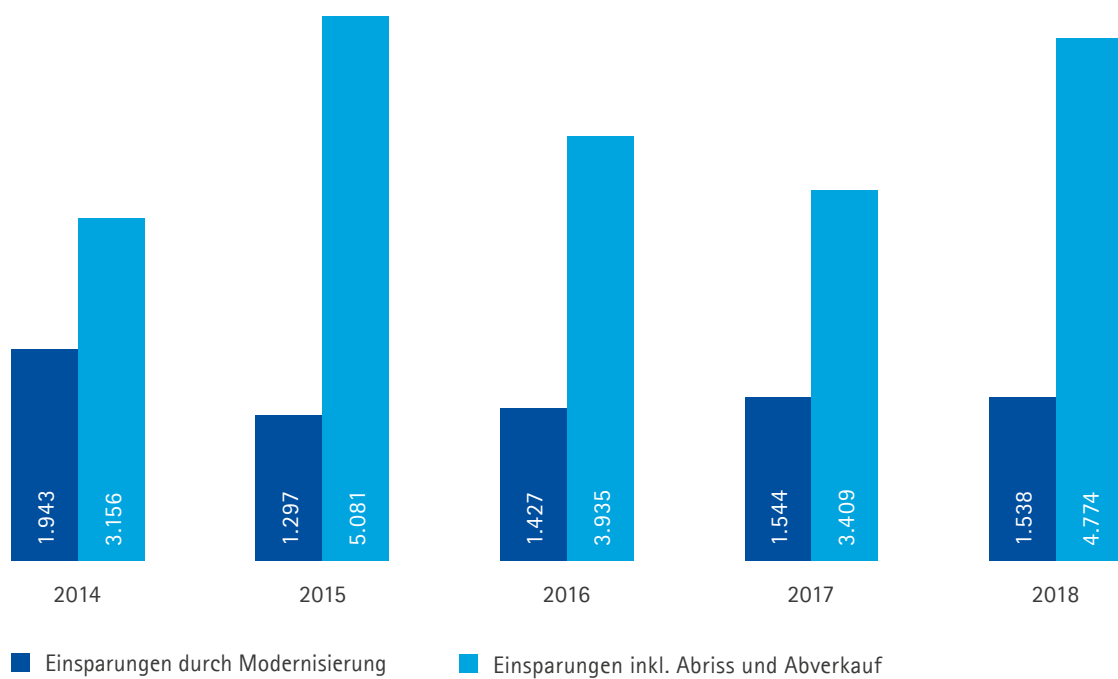
¹ Minimierung des globalen Durchschnitts-Temperaturanstieges auf 2 Grad oder darunter gemäß dem Paris-Abkommen.

² Nach aktuellem Stand der Wissenschaft.

Energieeinsparungen durch energetische Modernisierungen (in kWh/m²a)

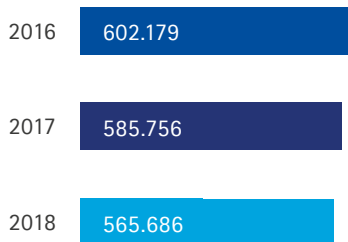


CO₂-Einsparungen durch Modernisierung (in t)

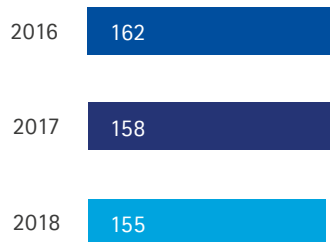


Energiebedarf, Energieintensität und CO₂-Intensität des Gebäudebestands

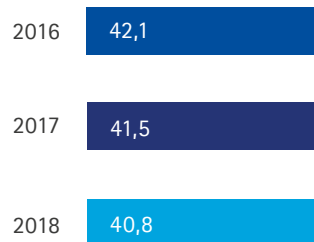
Energiebedarf in MWh/a



Energieintensität in kWh/m²a



CO₂-Intensität in kg CO₂/m²a

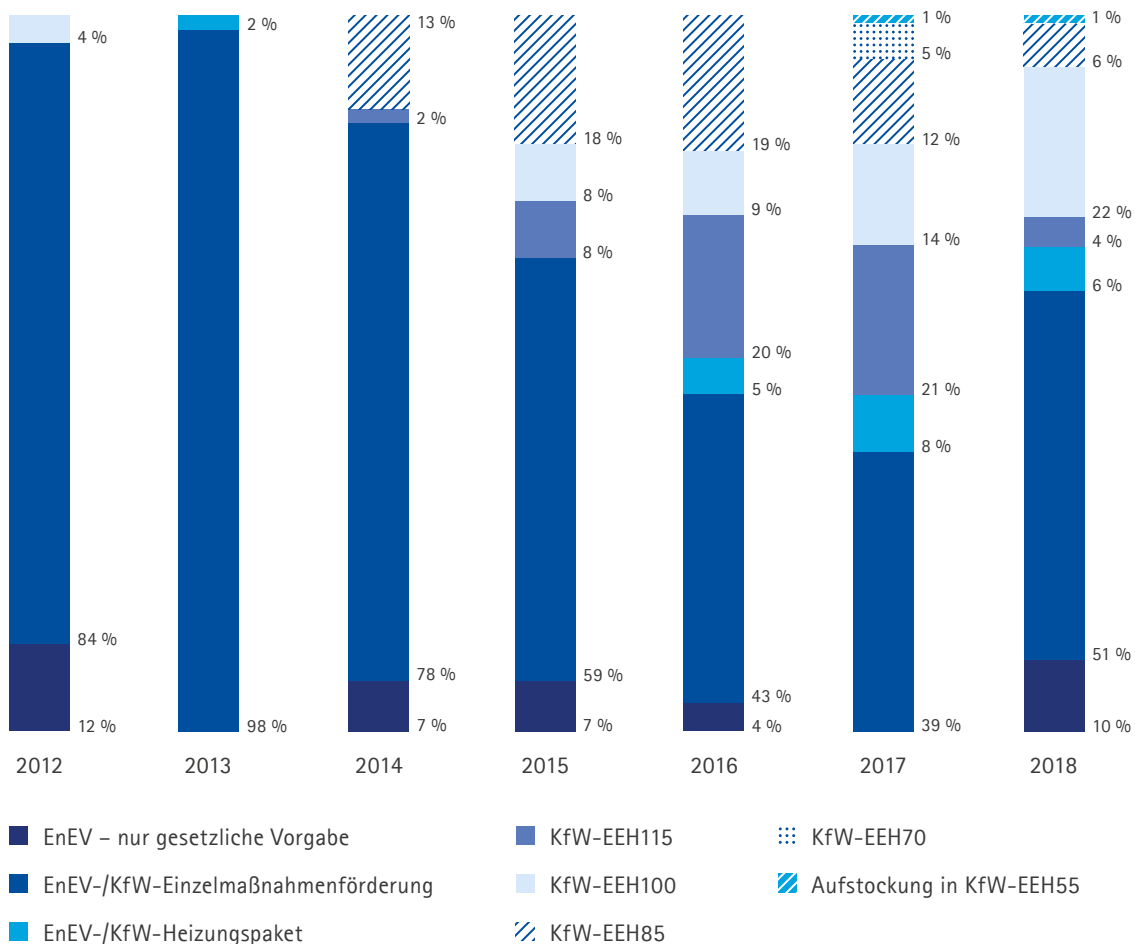


GdW BM 5/6,
BM8/9

Übererfüllung Energieeinsparverordnung –
Modernisierung (EnEV) von 2012 bis 2018

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

vorgeschriebenen Energieeinsparverordnung (EnEV) hinausgehen. Eine entsprechende Darstellung für die Übererfüllung (EnEV) Neubau siehe Seite 43.



Angewandter Klimaschutz im Quartier

Die Lebensqualität unserer Mieter erhöhen und dabei den ökologischen Fußabdruck verkleinern – unser Anspruch an eine energetische und soziale Quartiersentwicklung zeigt sich beispielhaft in zwei unserer Quartiere in Frankfurt:

Frankfurt-Niederrad

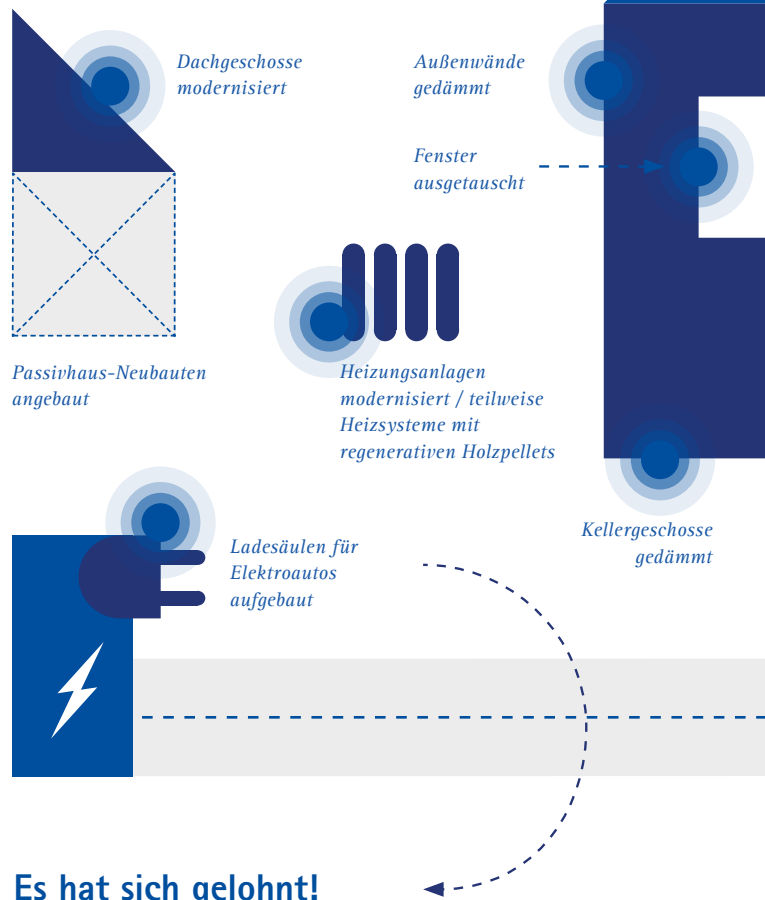
Neubauwohnungen im Passivhausstandard, rundum energetisch modernisierte Bestandswohnungen sowie Solarstrom von den Dächern: Die Adolf-Miersch-Siedlung in Frankfurt-Niederrad erfüllt höchste Nachhaltigkeitsansprüche. Die mehrjährige Modernisierung des Quartiers wurde im Jahr 2018 abgeschlossen. Die Unternehmensgruppe investierte hierfür insgesamt rund 20 Millionen Euro. Der Einsatz hat sich gelohnt. Ein Blick auf die Klimabilanz vor und nach der Modernisierung unterstreicht die Wirksamkeit der Maßnahmen: Der Energiebedarf (-68 %) und die CO₂-Emissionen (-76 %) sind im Vergleich zum Stand vor der Modernisierung deutlich gesunken.

Frankfurt-Fechenheim

Rund 17,5 Millionen Euro hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt seit 2007 in die nachhaltige Modernisierung des Quartiers in der Leo-Gans-Straße und Max-Eyth-Straße in Frankfurt-Fechenheim investiert. Fassaden wurden gedämmt, Fenster ausgetauscht und Heizungsanlagen modernisiert. Hierdurch konnten Energieverbrauch und CO₂-Emissionen um insgesamt 63 % gesenkt werden.

Wir sind geschrumpft

Nachhaltige Modernisierung Niederrad 2007 bis 2017: Wir haben im Quartier Niederrad unter anderem folgende Modernisierungen umgesetzt:



Es hat sich gelohnt!

Die Modernisierung hat einiges bewirkt: Der Energieverbrauch ist von 3,3 auf 1,1 Millionen Kilowattstunden pro Jahr reduziert worden und die CO₂-Emissionen sind von 800 auf 200 Tonnen pro Jahr gesunken.

Energieverbrauch



■ Nach Modernisierung ▨ Vor Modernisierung

CO₂-Emissionen



■ Nach Modernisierung ▨ Vor Modernisierung

Klimaschutz im eigenen Haus

Verbräuche reduzieren

GRI 103 Klimaschutz beginnt für die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt in ihrem direkten Einflussbereich. 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 69).

Energiebedarf der Unternehmensgruppe

GRI 302-1, GdW GP1 Der gesamte Energieverbrauch der Unternehmensgruppe belief sich im Berichtsjahr auf rund 4.198 MWh (2017: 4.956) 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 6 MWh/MA (2017: 5). Die THG-Emissionen der Betriebsgebäude beliefen sich auf 746 t CO₂-Äquivalente (2017: 1.160). Dies entspricht 1,10 t CO₂-Äquivalenten (2017: 1,7) pro Mitarbeiter.



Energieverbrauch
der Unternehmensgruppe

4.198

MWh
(2017: 4.956 2016: 4.514)

Energieverbrauch der Unternehmensgruppe (ohne Wohnungsbestand)

in MWh	2018	2017	2016
Heizanlagen der MET	46.480	41.330 ¹	38.904
Energieverbrauch der Organisation	4.198	4.956	4.514
davon Stromverbrauch	854	1.056	851
davon Heizwärme	2.300	2.500	2.514
davon Bauwärme	29	353	131,2
davon Kraftstoffverbrauch	1.015	1.047	1.018

¹ Im Rahmen der Bilanzierung 2018 wurde eine Abweichung des Jahreswertes 2017 festgestellt und rechnerisch korrigiert.

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.

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

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 Mietern 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 Allgemeinstromanteil des Gebäudebestands enthalten sind. Einzig der individuelle Strombedarf der Mieter 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.

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

Treibhausgasemissionen Scope 1 – Scope 3

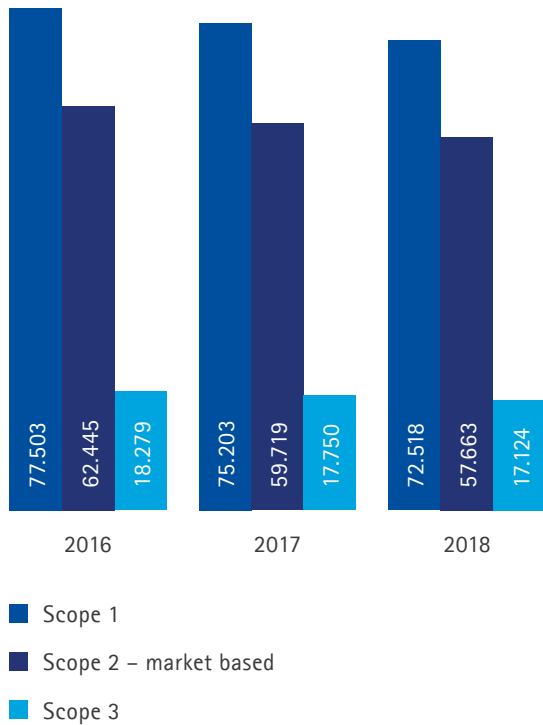
in t CO ₂ -Äquivalenten	Scope 1		Scope 2 location-based ¹		Scope 2 market-based ²		Scope 3	
	2018	2017 ³	2018	2017 ³	2018	2017 ³	2018	2017 ³
	Direkte Emissionen von Treibhausgasen aus Anlagen, die die Unternehmensgruppe besitzt oder betreibt (Heizkessel in Betriebsgebäuden und im gesamten Wohnungsbestand 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	-	-	5.816	6.105	10	14	-	-
Wärme	71.799	74.372	57.649	59.644	57.649	59.644	16.942	17.539
Eigene Geschäftsgebäude								
Strom	-	-	477	535	-	-	-	-
Wärme	464	504	-	-	-	-	111	121
Weitere Aktivitäten								
Fuhrpark	249	257	-	-	-	-	58	59
Geschäftsreisen	-	-	-	-	-	-	11	14
Neubau								
Strom	-	-	5	61	5	61	-	-
Wärme	6	71	-	-	-	-	1	17
Summe	72.518	75.203	63.947	66.345	57.663	59.719	17.124	17.750

¹ Nach der Location-based-Methode werden bezogene Strommengen mit dem Emissionsfaktor für den deutschen Strommix bilanziert.

² 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.

³ Im Rahmen der Bilanzierung 2018 wurden Abweichungen der Jahreswerte 2017 festgestellt und rechnerisch korrigiert.

Treibhausgasemissionen im Verlauf
in t CO₂-Äquivalenten



GRI 305-5

Entwicklung der
Treibhausgasemissionen 2018

- 3.58 %

(2017: - 3,51 % 2016: - 5,36 %)

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, sofern sie nicht bereits in Scope 1 oder 2 enthalten sind. Für die Berechnungen der Treibhausgasemissionen in diesem Bericht wurden folgende Emissionsfaktoren zugrunde gelegt: Strom (location-based) 565 g/kWh; Erdgas 250 g/kWh; Heizöl 319 g/kWh; Diesel 300 g/kWh; Benzin 305 g/kWh; Fernwärme 273 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,
305-2,
305-3

Ökostrom

GRI 302-1, GdW GP3, BM7
Der Energieeinkauf von regenerativem Strom und CO₂-neutralisiertem Erdgas 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.

Kompensation von Emissionen

GRI 103
Die 2016 begonnene Klimaneutralisierung der Erdgaslieferungen wurde im Berichtsjahr konsequent fortgesetzt. Die Unternehmensgruppe versorgt ihre Mieter seit 2018 nahezu ausschließlich mit klimaneutralisiertem Erdgas. Die Umstellung für rund 99 % (2017: 90 %) aller zentral beheizten Haushalte erfolgte nach Ablauf der letzten Altverträge. 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 wurden im Jahr 2018 Investitionen angestoßen, die eine Reduktion von Treibhausgasemissionen um ca. 54.860 t (2017: ca. 46.000 t) CO₂-Äquivalenten bewirken.

Auch die Treibhausgasemissionen aus der Wärmebereitstellung durch Heizöl werden ab dem Energieeinkauf 2019 durch entsprechende Investitionen in Klimaschutzprojekte ausgeglichen. Das nachfolgend beschriebene Verfahren wurde hierfür im Berichtsjahr mit dem Energielieferanten abgestimmt: Die Unternehmensgruppe hat sich für ein Solarkocherprojekt in China entschieden, um die entstehenden Emissionen zu kompensieren und eine nachhaltige Entwicklung zu unterstützen. Das Nanyang-Solarprojekt verbessert die Hygiene und Lebensbedingungen von 50.000 ländlichen Haushalten in einer der ärmsten Regionen Chinas. Durch den Ersatz herkömmlicher Kohleherde durch saubere Solarkocher werden ca. 93.962 t CO₂-Emissionen eingespart und die Lebensqualität der Bewohner verbessert. Das Projekt umfasst den Vertrieb und die Installation der 50.000 Solarkocher.

Im Berichtsjahr hat die Unternehmensgruppe darüber hinaus einen Kriterienkatalog entwickelt, der zukünftig bei der Auswahl von Klimaschutzprojekten angewandt werden soll. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass durch die Investitionen in Klimaschutzprojekte eine langfristig wirksame Einsparung von Treibhausgasen ohne negative Effekte für lokale Gemeinschaften oder Ökosysteme entsteht.



Bezug von

99 %

Ökostrom seit 2017 und klimaneutralisiertem Erdgas seit dem Jahr 2018

(Ökostrom 2017: 99 %, klimaneutralisiertes Erdgas 2017: 90 %)

Mieter einbeziehen

Mieter für Klimaschutz sensibilisieren

Um die volle Wirkung von energetischen Modernisierungen zu entfalten, bedarf es der Unterstützung der Mieter. Schließlich hängt der Energiebedarf auch vom Nutzungsverhalten der Bewohner ab. Um die Mieter für einen bewussten Energieverbrauch zu sensibilisieren, hat die Unternehmensgruppe 2016 die auf zwei Jahre ausgelegten Projekte „Energiesparberatung im Quartier“ sowie „Energiesparberatung für Neumieter“ ins Leben gerufen. In Kooperation mit dem Caritasverband Frankfurt e. V. und dem Energiereferat der Stadt Frankfurt erhalten alle Neumieter des gesamten Stadtgebiets Frankfurt seit Sommer 2016 die Möglichkeit einer kostenfreien Energiesparberatung sowie Energiesparartikel, wie z.B. eine Kippschaltersteckerleiste oder LED-Lampen. Im Projektzeitraum wurde in Frankfurt-Sossenheim bei 137 Privathaushalten und im Neumieter-Projekt bei 175 Privathaushalten ein Stromsparcheck durchgeführt. Die prognostizierten Gesamteinsparungen der beratenen Haushalte liegen jährlich insgesamt bei mindestens 52,2 Tonnen CO₂ und 88.900 kWh Strom. Bei sechs der besuchten Neumieter-Haushalten wurde ein sogenanntes Monitoring durchgeführt. Hierbei wurde das tatsächliche Einsparpotenzial beim Stromverbrauch festgestellt. Gegenüber der durchschnittlich prognostizierten Einsparung von 306 kWh/a pro Haushalt betrug die tatsächliche Einsparung 413 kWh/a – und war damit deutlich höher als angenommen.

GRI 302-5

Im Bereich der Kommunalberatung werden Energiesparberatungen an ausgewählten Standorten bereits seit 2010 von der Unternehmensgruppe angeboten. Seit 2012 werden in den Partnerkommunen Rüsselsheim, Raunheim und Kelsterbach unter dem Motto „Drei gewinnt Energieberatung“ Beratungen und Vorträge angeboten. Diese richten sich auch an die Zielgruppe der Einzeleigentümer von Wohngebäuden. Ein Energieberater steht den Bürgern in den drei Städten für eine unabhängige und objektive Erstberatung im Stadtteilbüro zur Verfügung, um praxisnahe Tipps zum Energiesparen zu geben. Im Einzelfall ergibt sich auch eine Erstberatung vor Ort in den Liegenschaften. Wichtig ist, dass die Beratung keine Konkurrenz, sondern im Gegenteil eine Vernetzungsfunktion zu den regionalen Energieberatern und zum Fachhandwerk innehat. Aufklären und aktivieren ist hier das Ziel, denn oftmals ist aufgrund der Vielzahl widersprechender Informationen eine große Verunsicherung auch bei handlungswilligen Bürgern festzustellen.

Das Zusammenwirken der verschiedenen Unternehmensbereiche wird in Quartiersentwicklungen wie in der Südlichen Ringstraße in Langen deutlich (siehe auch Nachhaltigkeitsbericht 2017, S. 18). Bauliche Modernisierungen im bewohnten Zustand stellen für die Mieter eine große Belastung dar. Die Kundenbetreuer und Techniker der Servicecenter haben darin Erfahrung, ihren Kunden mit Angeboten vor Ort und Beratung im persönlichen Gespräch zur Seite zu stehen. Die bauliche Abwicklung läuft in Koordinierung mit dem Servicecenter durch die Ingenieure des Unternehmensbereichs Modernisierung und Großinstandhaltung. In der Quartiersentwicklung in Langen wurde die Erfahrung der Kollegen aus der Stadtentwicklung im Bereich Bürgerberatung und Maßnahmenkonzeption für zusätzliche Beratungsangebote nach Ende der jeweiligen Bauphase genutzt, um eine bestmögliche Unterstützung der Mieter zu ermöglichen.

Belastungen minimieren

Die energetische Entwicklung unseres Bestands bringt Modernisierungsarbeiten mit sich, die für die betroffenen Mieter eine Belastung darstellen. Schließlich modernisieren wir im bewohnten Zustand. Hier nehmen wir natürlich auf Härtefälle wie alte und gebrechliche Menschen, Familien mit Säuglingen oder Schichtarbeiter so weit wie möglich Rücksicht.

Wichtig bei diesem Prozess ist es, die Mieter von Beginn an mitzunehmen. Vor Beginn der Maßnahmen wird frühzeitig informiert und abgestimmt, welche Mieter ggf. Ausweichwohnungen für den Zeitraum der Baumaßnahme benötigen. Bei der Modernisierung von Bädern werden mobile Duschkmöglichkeiten bereitgestellt. Spannungen und Sorgen können wir beispielsweise durch Mietersprechstunden oder Baustellencafés auffangen. Gerade bei Quartiersentwicklungen zeigt sich, dass die schrittweise Modernisierung von Gebäude zu Gebäude über mehrere Jahre sehr eingespielte Abläufe vor Ort ermöglichen und eine hohe Akzeptanz bei den Mietern bewirkt.

Mieter an Energiewende beteiligen

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt und der regionale Energieversorger Mainova haben im Berichtsjahr im Stadtgebiet Frankfurt eine Mieterstrom-Kooperation umgesetzt. Bislang können sich in drei Frankfurter Quartieren Mieter der Unternehmensgruppe aktiv an der Energiewende beteiligen: Die Bewohner in der Melibocusstraße (Niederrad), Windthorststraße (Höchst) und im Apfel-Carré (Preungesheim) können zu einem günstigen Tarif Ökostrom von den direkt auf den Dächern ihrer Häuser montierten Photovoltaikanlagen beziehen. Seit Herbst 2017 werden die Photovoltaikanlagen installiert. Sie erzeugen im Jahr insgesamt rund 400.000 Kilowattstunden umweltfreundlichen Strom und sparen damit 250 Tonnen CO₂. Der Strom wird direkt in das jeweilige Hausnetz eingespeist und entlastet darüber hinaus die öffentlichen Netze. Die Süwag versorgt bereits seit 2016 mit einem Blockheizkraftwerk die Mieter in der Kelsterbacher Quartiersentwicklung „Auf der Mainhöhe“ mit Wärme und optional mit Mieterstrom. Über diese Pilotprojekte hinaus betreibt die Unternehmensgruppe bzw. ihre Tochter MET sechs Solarstromanlagen (siehe Grafik).

Photovoltaikanlagen der Unternehmensgruppe



2400

Quadratmeter Dachfläche

400.000

Kilowattstunden Strom pro Jahr

360

Wohnungen versorgt mit Solarstromfläche

250

Tonnen Senkung CO₂-Ausstoß pro Jahr

Geschäftsfeld Mieterstrom ausbauen

Dem Thema Mieterstrom als Geschäftsfeld für die Konzerntochter MET hat sich die Unternehmensgruppe im Jahr 2018 ganz grundsätzlich gewidmet. Gemeinsam mit einem interdisziplinären Projektteam der E.ON als energiewirtschaftlichem Partner wurde eine strategische Geschäftsmodellprüfung vorgenommen. Die Eignung der geplanten Neubauvorhaben sowie der geplanten Modernisierungsprojekte für die nächsten drei Jahre wurde geprüft. Für den restlichen Gebäudebestand der Unternehmensgruppe erfolgte eine grobe Betrachtung. Unter den angesetzten Rahmenbedingungen sind rund 110 Objekte für Mieterstromprojekte geeignet. Zu den wesentlichen Rahmenbedingungen zählt, dass derzeit Objekte mit insgesamt 30 bis 80 Wohneinheiten in die grundsätzliche Eignungsprüfung eingeflossen sind. Weitere Potenziale gibt es zudem bei kleineren Objekten, die allerdings unter wirtschaftlichen Aspekten vorerst nicht in die Betrachtung eingeflossen sind. Liegenschaften mit 100 Wohneinheiten oder mehr werden nach derzeitiger Rechtsprechung nicht mehr als „Kundenanlage“ gewertet. Der Vorteil der Einsparung von Steuern und Umlagen fällt somit weg. Damit sind die Anlagen für die Unternehmensgruppe nicht projektierbar. Sollte sich hier die gesetzliche Lage verbessern, wären weit mehr Objekte für Mieterstromanlagen geeignet. Denn der überwiegende Quartierscharakter der Wohnungsbestände ergibt an sich eine gute Eignung für Mieterstromanlagen.

Zur Stromproduktion kommen sowohl Photovoltaikanlagen als auch Blockheizkraftwerke infrage. Für 2019 ist die Umsetzung erster Projekte in Vorbereitung. Aufgrund der großen Komplexität sucht die Unternehmensgruppe für die Umsetzungsphase einen energiewirtschaftlichen Partner. Neben der positiven Entscheidung über die wirtschaftliche Eignung ist aus Konzernsicht der Aspekt der Bereitstellung weiterer Serviceangebote für die Mieter ein wichtiges Argument. Denn für die Mieter haben Mieterstromangebote den Vorteil, dass sie preislich attraktiv sind und sie gleichzeitig lokal und ökologisch produzierten Strom beziehen können. Und aus volkswirtschaftlicher Sicht auf die Energiewende ist es am effektivsten, wenn die Versorgung mit Energie möglichst auf der untersten Netzebene – also im Quartierszusammenhang – erfolgt.

Mieter befragen

GRI 102-43,
102-44,
GdW MB

Ein Stimmungsbild der Mieter liefert der Unternehmensgruppe wertvolle Impulse für die Optimierung ihrer täglichen Arbeit. Im Berichtsjahr hat die Unternehmensgruppe eine breit angelegte Meinungsumfrage durch das Forschungsinstitut InWIS durchführen lassen. Insgesamt wurden 1.956 zufällig ausgewählte Mieter der Unternehmensgruppe zu ihrer Wohnsituation befragt. Die Ergebnisse sind somit repräsentativ für die rund 140.000 Mieter der Unternehmensgruppe. Die Ergebnisse sind erfreulich: Die Unternehmensgruppe schnitt in allen befragten Kategorien mit „gut“ (Note 2) oder „sehr gut“ (Note 1) ab. Die Mieter vergaben fast durchweg gute Noten für die Wohnungsgröße (1,7) und deren Zuschnitt (1,8). Rund 80 % der Mieter empfinden die für sie zuständigen Mitarbeiter der Unternehmensgruppe als freundlich und attestierten einen guten bis sehr guten Einsatz für ihre Belange. Selbstverständlich ruht sich die Unternehmensgruppe nicht auf den positiven Ergebnissen aus, sondern begreift das gute Feedback als Bekräftigung ihres Engagements.



Rund

80 %

der Mieter attestieren der Unternehmensgruppe einen guten bis sehr guten Einsatz für ihre Belange.

Auch das Institut Servicevalue in Kooperation mit Focus Money untermauerte im November 2018 den Ruf der Unternehmensgruppe als fairer Vermieter: Über 1.000 Mieter von 21 großen Wohnungsgesellschaften wurden zur Fairness ihrer Vermieter befragt. Im Gesamturteil

gaben Wohnungssuchende und Mieter der größten hessischen Wohnungsgesellschaft die Note „sehr gut“. In einzelnen Bereichen – etwa „Faire Preise“ oder „Mieterservice“ – erreichte die Unternehmensgruppe im Urteil ihrer Kunden gleich vier Mal die Bestnote. In den beiden verbleibenden Kategorien erhielt sie stets ein „gut“ und liegt damit weit über dem Durchschnitt. Die Marktforscher hatten den Oberbegriff „Fairness“ in sechs Teildimensionen aufgeteilt und diese wiederum in abfragbare Service- und Leistungsmerkmale wie etwa „Freundlichkeit der Mitarbeiter“ oder „angemessene Kaltmiete“. Im direkten Vergleich schlossen die Gesellschaften, die überwiegend im Besitz der öffentlichen Hand liegen, besser ab als die börsennotierten Mitbewerber. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt nimmt unter den Wohnungsunternehmen mit öffentlichem Hintergrund stets Plätze unter den Top 10 ein.

Mietpreise begrenzen

Die Unternehmensgruppe bietet dauerhaft bezahlbaren Wohnraum an. Für die nächsten fünf Jahre wird die Nassauische Heimstätte hessenweit für Haushalte mit mittlerem Einkommen eine Begrenzung der Mieterhöhungen auf maximal 1 % pro Jahr garantieren. Die Mietenbegrenzung umfasst etwa 75 % der Mieter von sogenannten frei finanzierten Wohnungen, die nicht öffentlich gefördert werden. Um die Begrenzung zu finanzieren, verzichtet das Land Hessen als größter Gesellschafter auf die Auszahlung der Dividende. Auch die Stadt Frankfurt will die Mindereinnahmen bei Wohnungen im Stadtgebiet auf diesem Wege ausgleichen. Bei Haushalten mit einem höheren Einkommen, die nicht unter die Ein-Prozent-Regelung fallen, werden die Anpassungen von Bestandsmieten die niedrige Schwelle in Höhe von 15 % innerhalb von drei Jahren nicht überschreiten. Hier bleibt die Unternehmensgruppe 5 % unter dem gesetzlich möglichen Rahmen.

Darüber hinaus beauftragten die Gesellschafter das Unternehmen damit, im Neubau den Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen auf durchschnittlich 30 %, in Frankfurt sogar auf 40 % zu steigern. Für 2.000 Wohnungen, die bis 2023 aus der Bindung fallen würden, wird Hessens größtes Wohnungsbauunternehmen den Kommunen zudem eine zehnjährige Verlängerung anbieten.

Mieter unterstützen

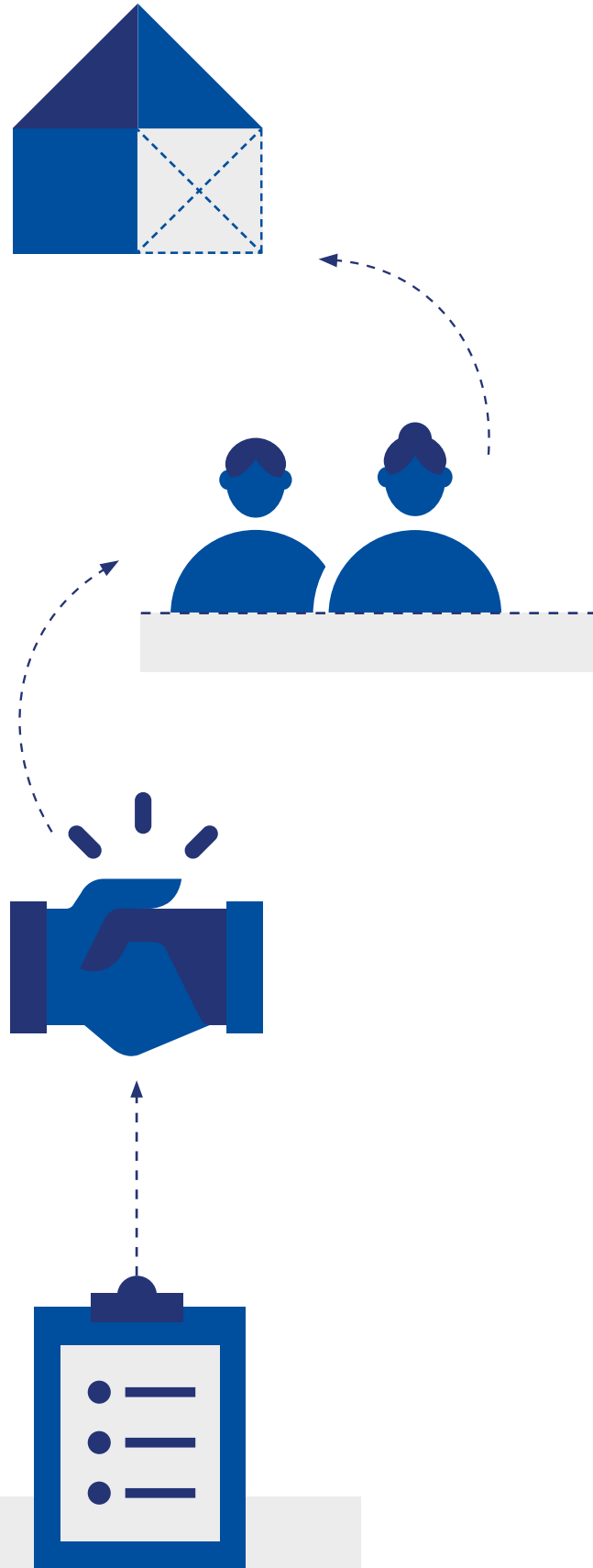
GRI 103, 413-1 Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt bietet mit dem Wohn-Service-Team ihren Mietern seit über zehn Jahren die Möglichkeit, hausnahe Dienstleistungen kostenfrei oder zu günstigen Preisen erledigen zu lassen. Dafür wendet die Unternehmensgruppe jährlich rund 330.000 Euro auf. Durchgeführt wurde diese Dienstleistung von der „DiQ- Dienste im Quartier GmbH“ im Jahr 2018 für rund 36.000 Wohnungen in 24 hessischen Kommunen.

GdW QM2, GdW QM4 Dabei wurden 80 % der Dienstleistungen von Mietern über 65 Jahren angefordert, die auch die Hauptzielgruppe dieses Angebots sind. 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 (2017: 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. 2018 stellte die Unternehmensgruppe für zwölf Personen in sieben Haushalten Wohnraum bereit.



Millionen Euro Budget Sozialmanagement
(2017: 1,1 Mio. 2016: 0,75 Mio.)



Sicheres Wohnen

Betreiberverantwortung

GRI 103 Die Betreiberverantwortung für Wohngebäude, Anlagen und Liegenschaften liegt bei der Unternehmensgruppe. Unter diese Verantwortung fallen 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. Um eine anspruchsgerechte Verkehrs- und Betriebssicherheit zu gewährleisten, werden alle mit entsprechenden Aufgaben betrauten Mitarbeiter qualifikationsgerecht ausgewählt und fortgebildet. Bei der Übertragung solcher Pflichten an Drittparteien wird gleichfalls sichergestellt, dass diese qualifiziert sind.

GRI 416-1 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.

Schutzmaßnahmen

GRI 416-1 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 416-2

Beschwerdeverfahren

Die Service- und Regionalcenter der Unternehmensgruppe sind primär verantwortlich für die Entgegennahme von Beschwerden ehemaliger, gegenwärtiger und potenzieller Mieter. Sämtliche Mieterbeschwerden laufen hier zusammen, werden bearbeitet und wenn nötig der Geschäftsleitung vorgebracht und nachverfolgt.

Jeder Mieter hat einen persönlichen Kundenbetreuer. 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 Mietern sowie Mitarbeitern eine neutrale Anlaufstelle mit Ombudsfrau bei einer Rechtsanwaltskanzlei als Beschwerdestelle zu Compliance-Themen zur Verfügung.

Barrierearme Wohneinheiten

Im Jahr 2018 wurden 33 (2017: 429) barrierearme Neubauwohnungen fertiggestellt. Im Bestand der Unternehmensgruppe waren 2018 insgesamt 5.357 Hauseingänge barrierearm erreichbar.

GdW BM11, BM10

Handlungsfeld 2

Nachhaltigkeit im Bau und Betrieb

Neben der energetischen Modernisierung der Bestandsgebäude bildet der energieeffiziente Neubau für die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt einen weiteren zentralen Hebel zur Erreichung der gesetzten Klimaziele. Die Unternehmensgruppe plant, in den Jahren 2020 bis 2024 insgesamt 1,9 Milliarden Euro in den Neubau von Wohnungen und den Bestand zu investieren. Dabei erfüllen die neu gebauten Wohnungen der Unternehmensgruppe zunehmend ambitionierte Energiestandards, die über die gesetzlich vorgeschriebene Energieeinsparverordnung hinausgehen.

Nachhaltiges Bauen betrifft neben Klimaschutzaspekten auch die Beschaffung von Materialien und Bauprodukten für Bestand und Neubau. Auch hier verfolgen wir das Ziel, Nachhaltigkeitskriterien systematisch einzubeziehen. Eine lebenszyklusorientierte Bewertung von Baumaterialien unterstützt uns darin, umweltorientierte Entscheidungen auf Basis umfassender Informationen zu treffen. Um über die Materialeigenschaften präzise im Bilde zu sein, bewertet die Unternehmensgruppe Baumaterialien wie Boden- und Dachbeläge, die im Neubau und der Modernisierung zum Einsatz kommen.



100 %

der 2018 eingereichten Bauanträge erfüllen den Standard KfW Effizienzhaus 55

Nachhaltig bauen

Klimagerechte Bestandsmodernisierung

Es ist kein Geheimnis, dass die energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes den größten ökologischen Hebeleffekt der Unternehmensgruppe darstellt (siehe Kapitel Handlungsfeld 1 auf Seite 27). Auch in der Klimastrategie kommt dies zum Ausdruck (siehe Kapitel Strategie auf Seite 13). Ein wesentlicher Meilenstein auf dem langfristigen Weg zum 2-Grad-konformen Bestand ist die Einführung messbarer Ziele für die Modernisierungen der Unternehmensgruppe. Mit der Festlegung auf maximale Primärenergiebedarfswerte nach Modernisierung – differenziert nach Voll- und Teilmodernisierung – schafft die Unternehmensgruppe eine wichtige Rahmensetzung für die jährliche Planung (siehe Seite 21). Die Einhaltung auf Gebäudeebene wird planungsbegleitend geprüft und hilft bei Bedarf, die Planung anzupassen. Die Zielerreichung für das Modernisierungsprogramm wird im Folgejahr gebäudescharf verifiziert. Hieraus leitet sich eine turnusmäßige Überprüfung der Maximalwerte ab. Langfristig ist eine sukzessive Absenkung erforderlich, um die Klimaziele zu erreichen.

Um die Vorgaben zielgerecht erfüllen zu können, wurde im Rahmen der Strategie 2018+ beschlossen, die Erstellung von Energiekonzepten für größere Bauvorhaben zu standardisieren. Hierzu wurden im Jahr 2018 Bietergespräche mit spezialisierten Energie-Ingenieurbüros geführt. Ziel ist der Abschluss eines Rahmenvertrages, in dem sowohl die Anforderungen an zukunftsweisende Energiekonzepte für die Unternehmensgruppe einheitlich geregelt sind als auch jährliche Abrufkontingente, sodass die Erstellung zeit- und ressourcenoptimiert erfolgen kann.

Wissenschaftliche Begleitung

Die Unternehmensgruppe ist um wissenschaftliche Begleitung ihrer Modernisierungsmaßnahmen bemüht. Deswegen beteiligt sie sich an zwei großen Forschungsprojekten des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU). Ziel der Studien ist, einen besseren Vergleich theoretisch errechneter und tatsächlicher Energieeinsparungen zu ermöglichen und damit die Effizienz der Maßnahmen zu prüfen sowie den Mietern zielgerichtet Einsparberatung bieten zu können.

Energieeffizienter Neubau

Neben der energetischen Modernisierung der Bestandsgebäude bildet der energieeffiziente Neubau für die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt einen weiteren zentralen Hebel zur Erreichung der gesetzten Klimaziele.

Bei der Planung von Neubauten achtet die Unternehmensgruppe konsequent auf hohe energetische Standards. Rund 90 % aller Neubauten der vergangenen acht Jahre sind besser als der gesetzlich vorgegebene energetische Neubaustandard (siehe Darstellung auf Seite 30). 29 % entsprechen dem KfW70 Standard, 45 % dem KfW55 Standard oder besser.



Rund

90 %

aller Neubauten der vergangenen acht Jahre sind besser als der gesetzlich vorgegebene energetische Neubaustandard

Durch die Festlegung in der Strategie 2018+ auf den Standard KfW55 für das Anlagevermögen hat sich die Anzahl der Gebäude dieses Standards bereits im Jahr 2018 um 73 % erhöht. Ein Primärenergiebedarf von rund 33 kWh/m²a (KfW Effizienzhaus 55) wird ab den Planungen 2019 bei sämtlichen Bestands-Neubau-Maßnahmen (Anlagevermögen) angestrebt. Für die Projekte des Bauträgersgeschäftes (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.

Wohnungsbau ausweiten

Die Unternehmensgruppe plant, in den Jahren 2020 bis 2024 insgesamt 1,9 Milliarden Euro in den Neubau von Wohnungen und den Bestand zu investieren. Neben dem umfangreichen Neubauprogramm von rund 4.900 Wohneinheiten werden derzeit jährlich über 107 Millionen Euro für die bauliche Bestandsentwicklung bereitgestellt.

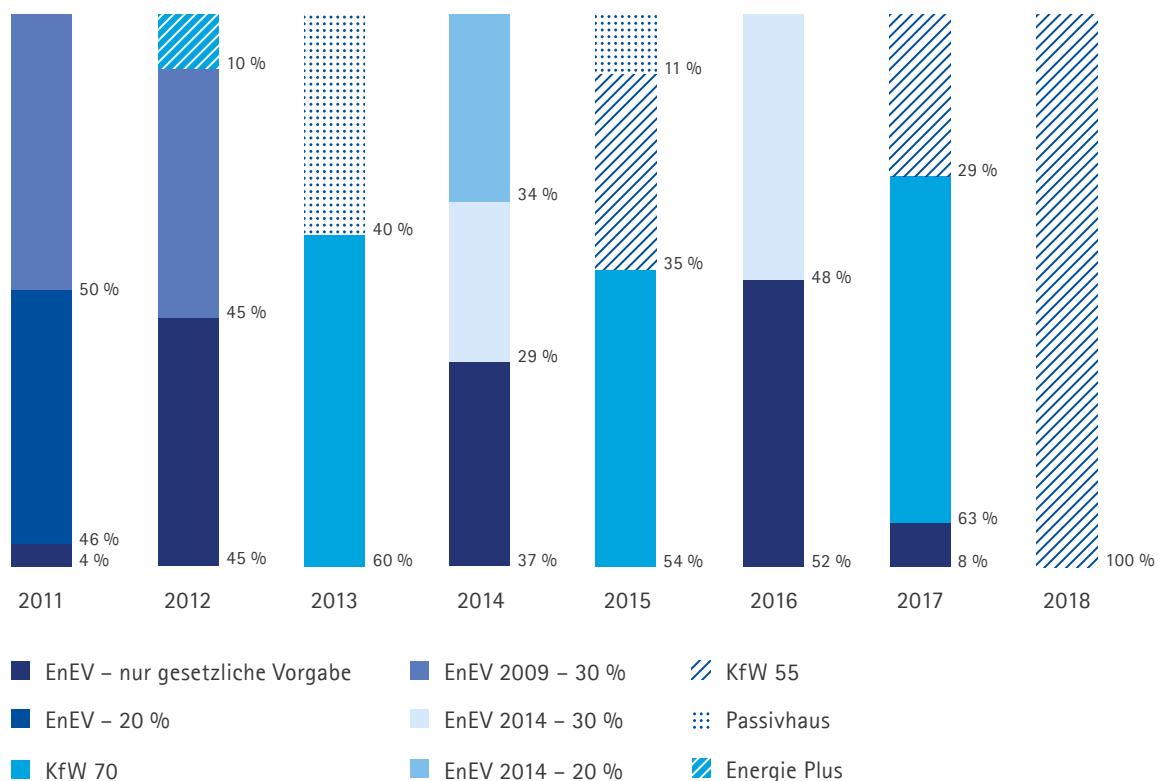
GRI 203-2 Die geplanten 4.900 Wohnungen werden vor allem in der Rhein-Main-Region gebaut. 3.800 werden Mietwohnungen für den eigenen Bestand sein, davon

werden rund 30 % öffentlich gefördert. 2018 hat die Unternehmensgruppe für 803 geplante Neubauvorhaben Investitionen getätigt:

- 320 Wohneinheiten in Frankfurt
- 156 Wohneinheiten in Hanau
- 56 Wohneinheiten in Neu-Isenburg
- 70 Wohneinheiten in Offenbach
- 48 Wohneinheiten in Wiesbaden
- 132 Wohneinheiten in Kassel
- 21 Wohneinheiten in Marburg

Übererfüllung Energieeinsparverordnung (EnEV) – Neubau von 2011 bis 2018¹

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 30.



¹ Darstellung der im jeweiligen Berichtsjahr eingereichten Bauanträge.

Nachhaltiges Bauen stärken

Eine wichtige Voraussetzung, um Mitarbeiter für das Thema Nachhaltiges Bauen zu befähigen, ist die Schulung interner Fachleute. Aufbauend auf den Fachkenntnissen und Praxiserfahrungen der Bauingenieure, Architekten und Planer der Unternehmensgruppe bieten wir in Zusammenarbeit mit der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) seit 2017 eine Inhouse-Schulung an. Hiermit kann die Unternehmensgruppe den individuellen Bedarf an internen Fachexperten weitgehend decken. Unter anderem wurde anhand von konkreten Fallbeispielen aus der Quartiersentwicklung und der Gebäudemodernisierung Wissen vertieft und reflektiert.



*Mitarbeiter haben sich seit
2017 zum DGNB-Consultant
weitergebildet*

Die Weiterbildung wird mit einer Prüfung und dem Zertifikat zum „DGNB-Consultant“ abgeschlossen. Nachdem 2017 zehn Mitarbeiter aus dem Unternehmensbereich Modernisierung und Großinstandhaltung sowie zwei weitere Mitarbeiter aus der Stadtentwicklung den DGNB-Consultant-Titel erworben hatten, wurden im Berichtsjahr zwei weitere Mitarbeiter aus dem Unternehmensbereich Neubau erfolgreich ausgebildet. Um das Wissen kontinuierlich zu vertiefen und um den Consultant-Titel weiter führen zu dürfen, ist jährlich eine eintägige Schulung zur Lizenz-erhaltung erforderlich. Die zwölf Kollegen aus der ersten Weiterbildungsphase haben im Februar 2019 erstmals diese Schulung durchlaufen.

DGNB-Quartierszertifizierung

Bestand

Unsere 2017 ausgebildeten DGNB-Consultants haben im Berichtsjahr die erste Zertifizierung nach DGNB für die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt durchgeführt.

Als erstes Projekt wurde eine Quartierszertifizierung des Bestandsquartiers mit vier Siedlungsgebäuden aus dem Jahre 1958 in der Melibocusstraße in Frankfurt-Niederrad ausgewählt. Um eine Zertifizierung zu erreichen, mussten insgesamt 30 Kriterien aus den fünf verschiedenen Themenfeldern Ökologie, Ökonomie, Soziales, Technik und Prozesse nachgewiesen werden, wobei der jeweilige Erfüllungsgrad in die Gesamtbewertung einfluss. Es wurden u.a. Barrierefreiheit, Lebenszykluskosten, Verbrauchsdaten und Biodiversität des Quartiers bewertet.

Das Quartier wurde abschließend mit dem DGNB-Zertifikat in Gold ausgezeichnet. Die Unternehmensgruppe hat damit laut DGNB eines der ersten Quartiere überhaupt mit einem hohen Anteil an Bestandsgebäuden in Gold zertifizieren lassen. Im Unterschied zu einem Neubauprojekt konnte die Unternehmensgruppe die Ausstattung und Eigenschaften des Quartiers nicht aktiv beeinflussen, um das Ergebnis zu verbessern. Der unternehmenseigene Standard des „operativen-sozialen Quartiersleitfadens“ entspricht in weiten Teilen bereits den hohen Standards der DGNB.

Aus den Erkenntnissen kann die Unternehmensgruppe im nächsten Schritt weitere Handlungsmöglichkeiten und Maßnahmen für ihre Quartiere ableiten. Für die Einreichung von Zertifizierungen ist die Weiterentwicklung zum DGNB-Auditor notwendig – hierzu haben sich bereits drei DGNB-Consultants der Unternehmensgruppe entschlossen.

GRI 417-1

Neubau

Bei dem Neubauquartier Schönhof-Viertel in Frankfurt am Main strebt die Unternehmensgruppe eine DGNB-Quartiersertifizierung in Gold für ihre nachhaltigen Planungsziele an. Darauf einzahlende Aspekte sind beispielsweise der Neubau von Bildungsinfrastruktur im Quartier, der Quartierspark oder der zugrunde liegende Planungswettbewerb.

Gemeinsam mit dem Wohnentwickler Instone Real Estate realisiert die Unternehmensgruppe das Projekt auf dem ehemaligen Siemens-Areal und weiteren zwischenzeitlich gekauften Grundstücken im Frankfurter Stadtteil Bockenheim. Mit einem europaweiten Architektenwettbewerb bereiteten die Projektpartner in Abstimmung mit der Stadt Frankfurt am Main die Bebauung der ersten beiden Baufelder vor. Die Projektpartner streben mit einem großen Spektrum an Baukörpern eine hohe architektonische Vielfalt und Qualität an. Geplant ist ein Mix aus 30 % geförderten Wohnungen, frei finanzierten Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen.

Die Nassauische Heimstätte bebaut das südlich des zentralen Platzes gelegene Areal und betritt dabei Neuland. Hessens größtes Wohnungsunternehmen realisiert hier mit der Stadt Frankfurt u.a. die erste horizontal gemischte Hybridschule Deutschlands. In den beiden unteren Geschossen entstehen eine Grundschule samt Sporthalle, in den Geschossen darüber Wohnungen. Sämtliche Wohnungen, die in diesem Baufeld entstehen, werden öffentlich gefördert und sollen einen möglichst hohen energetischen Standard erreichen.

unmittelbar zu gefährden. Diesem Anspruch Rechnung tragend hat die Unternehmensgruppe als eines der ersten Unternehmen in Hessen im Jahr 2016 eine Selbstverpflichtung für biologische Vielfalt mit dem Land Hessen abgeschlossen.

Die Unternehmensgruppe bezieht Natur- und Artenschutzaspekte aktiv bei der Entwicklung, Planung, Errichtung sowie beim Betrieb von Gebäuden, Freiflächen und Anlagen ein. Im Zuge der Strategiefortschreibung 2018+ ist die Aufnahme von Insektenwiesen in den Grundprüfungskatalog zur Eignung der Freiflächen im Rahmen der modernisierungsvorbereitenden Begehung geplant. Diese dienen nicht nur dem Erhalt der Artenvielfalt, sondern erhöhen aufgrund der über weite Teile des Jahres blühenden Pflanzen auch die Aufenthaltsqualität des Wohnumfeldes.

Seit 2016 integriert die Unternehmensgruppe im Rahmen ihrer Modernisierungsarbeiten sowie im Neubau standardgemäß Nistkästen für Mauersegler und Fledermäuse in die Wärmedämmung ihrer Bestandsgebäude. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 228 Nistplätze für Mauersegler und 30 Nisthöhlen für Fledermäuse bereitgestellt. Hierbei wird regelmäßig mit den ehrenamtlichen Experten des Nabu zusammengearbeitet. Im jährlichen Bericht der Naturschutzorganisation für das Gebiet der Stadt Frankfurt zu Nisthilfen wird die Unternehmensgruppe aufgrund ihres Engagements gewürdigt.

Biodiversität erhalten

GRI 103, 304-2 Zum Erhalt von Biodiversität können Städte einen entscheidenden Beitrag leisten. Die Unternehmensgruppe hat Prinzipien zu den Anforderungen des Natur- und Artenschutzes bei der Entwicklung und Bewirtschaftung von Immobilien erarbeitet und bereits 2015 in einer Richtlinie zur Biodiversität festgehalten. Es ist das erklärte Ziel, durch die Tätigkeiten der Unternehmensgruppe keine geschützten Arten



228

*Nistplätze für Mauersegler
wurden 2018 bereitgestellt
(2017: 245 2016: 131)*

Kreislaufwirtschaft und Entsorgung

Erstbewertung von 120 Bauprodukten

GRI 103 Nachhaltiges Bauen ist nicht nur Klimaschutz. Auch bei der Beschaffung von Materialien und Bauprodukten für Bestand und Neubau verfolgt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt das Ziel, Nachhaltigkeitskriterien systematisch einzubeziehen.

Eine lebenszyklusorientierte Bewertung von Baumaterialien unterstützt die Unternehmensgruppe darin, umweltorientierte Entscheidungen auf Basis umfassender Informationen zu treffen. Dafür hat die Unternehmensgruppe die rund 1.000 Positionen ihrer Standardbaubeschreibung zunächst auf Aktualisierungsbedarf hin geprüft und in eine Datenbank überführt.



*Bauprodukte wurden
einer ersten Nachhaltigkeits-
bewertung unterzogen*

Die Harmonisierung von Bau- und Ausstattungsstandards für die Bauprojekte des Konzerns wurde vorangetrieben. Rund 120 Bauprodukte wurden darüber hinausgehend im Berichtsjahr einer Status-quo-Bewertung unterzogen: Es 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 folgende Nachhaltigkeitsaspekte bewertet:

- Hat das Produkt ein anerkanntes Nachhaltigkeitszertifikat wie z.B. Blauer Engel, etc.?
- Gibt es für das Produkt ein ökologisches Produktdatenblatt (Environmental Product Declaration - EPD)?
- Ist das Produkt in einer Nachhaltigkeits-Datenbank enthalten?
- Wie ist die Nachhaltigkeits-Performance des Herstellers? Finden sich Nachhaltigkeitsaspekte in der Unternehmensstrategie, gibt es einen Nachhaltigkeitsbericht, gibt es auf Standorte und Produkte heruntergebrochene Ziele?

Das Ergebnis der Bewertung liefert wichtige Erkenntnisse zur Priorisierung weiterer Materialprüfungen.

Ökobilanzierung von Baumaterialien

Um eine unabhängige Einschätzung der bisherigen Ergebnisse zu erhalten, wurde das IFES-Institut in Köln, eine Tochter des TÜV Rheinland, beauftragt, eine erste Studie über Bodenbeläge in den Innenräumen sowie Dachbeläge für Flachdächer zu erstellen. Das IFES-Institut näherte sich dem Thema über eine Marktanalyse aller verfügbaren Produkte an. In mehreren Auswahl- und Rückspracheterminen wurden Produkte ausgewählt, Bewertungsfaktoren spezifiziert und Kriterien wie beispielsweise Einbaukosten, Ästhetik, Dauerhaftigkeit oder finale Verwertbarkeit berücksichtigt.

Diese Produktpalette wurde im nächsten Schritt anhand der DGNB-Kriterien weitergehend untersucht. Im Bereich der Wirtschaftlichkeit wurden in typische Mustergrundrisse der Unternehmensgruppe Materialvarianten übertragen und die Gesamtkosten auf eine Lebensdauer von 50 Jahren hochgerechnet. In Bezug auf die Nachhaltigkeit wurden die Materialien von der Urproduktion bis hin zur finalen Verwertung auf Energieverbräuche, Schadstoffemissionen sowie Recycling- und Entsorgungsfähigkeit bewertet. Bei den technischen Aspekten standen beispielsweise

die Verarbeitbarkeit, Haltbarkeit und Reparaturfähigkeit eines Produktes im Fokus. Ästhetische Aspekte wie Haptik, Farb- und Variantenvielfalt sowie Mieterakzeptanz rundeten die Gesamtbewertung ab.

Die Ergebnisse der vier Bewertungskriterien wurden anschließend über eine vorher abgestimmte prozentuale Gewichtung in einer Gesamtbeurteilung zusammengefasst. Diese ergab zum einen, dass die bisher von der Unternehmensgruppe eingesetzten Produkte bereits im hohen Maße aktuellen Anforderungen – also preislich nachhaltig, qualitativ langlebig, ästhetisch anspruchsvoll und ökologisch ressourcenschonend – entsprechen. Zum anderen wurden Verbesserungspotenziale identifiziert, beispielsweise bei der Kombination von Bodenbelägen im Innenbereich, aber auch bei Dachbelägen, die im nächsten Schritt in Form eines Pilotprojektes getestet werden sollen. In einer Vertiefungsstudie des IFES-Institutes sollen diese Möglichkeiten weitergehend untersucht und bewertet werden. Die Fortführung ist derzeit noch Gegenstand einer Recherche- und Planungsphase.

Altlasten und Gebäudeschadstoffe

GRI 103 Altlasten und Gebäudeschadstoffe, inklusive Schimmelfall, sind in jedem Stadium des Lebenszyklus von Gebäuden relevante Themen.

Aufgrund der möglichen Gefährdung von Mietern, Mitarbeitern, 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

Vereinzel 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.

Potenziell als kontaminiert geltende Flächen im Bereich Projektentwicklung belaufen sich aktuell auf 32.717 m². Betroffen sind das Siemens-Areal in Frankfurt-Bockenheim, ein Grundstück in Wiesbaden sowie eines in Frankfurt am Main.

Im Wohnungsbestand wurden 2018 insgesamt 627 Wohneinheiten auf kontaminierte Flächen/Bauteile untersucht und identifizierte Schadstoffe fachgerecht beseitigt (2017: 782). Dabei wurden insgesamt 184 t belastete Bauteile beziehungsweise Baumaterialien ausgebaut und als gefährliche Abfälle deponiert (2017: 180 t). Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 840 Wohnungen modernisiert; davon in 506 Wohneinheiten Teilmodernisierungen und in 334 Wohneinheiten Vollmodernisierungsmaßnahmen.

GRI CRE5

GRI 306-2

Müllaufkommen

In den Geschäftsgebäuden der Unternehmensgruppe ist im Berichtsjahr Restmüll in Höhe von rund 700 m³ (2017: rund 700 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.

GRI 306-2,
103

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. Dafür arbeiten wir seit dem Jahr 2017 mit der AfB gGmbH zusammen. Das gemeinnützige IT-Unternehmen hat sich darauf spezialisiert, IT-Hardware aus Unternehmen und öffentlichen Einrichtungen zu übernehmen und darauf befindliche Daten nach einem zertifizierten Verfahren zu löschen. Nach Test und Reinigung werden die Geräte mit neuer Software und bis zu 36 Monaten Garantie ausgestattet. Während im Vorjahr PCs, Monitore und Notebooks durch die AfB verwertet wurden, waren es 2018 ausschließlich Mobiltelefone. Davon konnten 93 % in eine weitere Nutzung gebracht werden.

Papier- und Wasserverbrauch

Seit Anfang 2016 hat die Unternehmensgruppe ihren Papierbezug nahezu vollständig auf klimaneutrales und umweltschonendes Papier umgestellt. Im Berichtszeitraum wurden rund 4,1 Millionen Blatt Papier (2017: 4,4 Millionen) und rund 326.000 Umschläge (2017: 341.000) verbraucht.

GRI 103,
301-1

Im Jahr 2018 wurden in den Betriebsgebäuden rund 5.355 m³ (2017: rund 5.355 m³) Wasser verbraucht. Der Wasserverbrauch in den Mieterliegenschaften belief sich im Berichtsjahr auf 4.061.532 m³.



Verantwortungsvolle Beschaffung

Wir beziehen jährlich Waren und Dienstleistungen in Höhe von rund 322 Millionen Euro. Darüber hinaus investieren wir in den Jahren 2020–2024 1,9 Milliarden Euro in den Neubau sowie in die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes. Hiermit geht auch eine Verantwortung für die Lieferkette einher. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt hat den Anspruch, potenzielle Umweltbelastungen oder unmenschliche Arbeitsbedingungen in der Lieferkette zu vermeiden. Wir haben uns 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. Mit dem im Berichtsjahr entwickelten Verhaltenskodex für Dienstleister und Lieferanten adressiert die Unternehmensgruppe nun gezielt ihre Lieferkette und ihre Erwartungen an die sozialen, ethischen und ökologischen Standards ihrer Geschäftspartner.

GRI 102-9, 103



15

Forderungen zu sozialer und ökologischer Verantwortung im neuen Verhaltenskodex

Nachhaltige Beschaffung

Beschaffung als Querschnittsthema

GRI 102-16, 103
 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 den neuen Verhaltenskodex für Dienstleister und Lieferanten.

Nachfolgende mit dem Thema Beschaffung assoziierte Themen werden an anderer Stelle dieses Berichtes dargestellt:

- Der Einkauf von Ökostrom, klimaneutralisiertem Erdgas und Heizöl ist Gegenstand des Handlungsfeldes Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement (siehe Seite 27).
- Nachhaltigkeit von Baumaterialien unter Einbezug von Lebenszyklusanalysen wird im Handlungsfeld Nachhaltigkeit im Bau und Betrieb dargestellt (siehe Seite 41).
- Die Beschaffung von klimafreundlichen Fahrzeugen und mobilitätsbezogene Dienstleistungen sind Thema des Handlungsfeldes Nachhaltige Mobilität (siehe Seite 69).

Wirkmächtiger Hebel

GRI 102-9
 Die Unternehmensgruppe hat im Jahr 2018 Waren und Dienstleistungen in Höhe von rund 322 Millionen Euro bezogen. Darüber hinaus investiert die Unternehmensgruppe in den Jahren 2020–2024 rund 1,9 Milliarden Euro in den Neubau sowie in die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes. 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

Nachhaltige Werbemittel

Im Zuge der Neuausrichtung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie hat die Unternehmensgruppe im Berichtsjahr die Beschaffung von Streuartikeln sowie Werbematerialien für den Kundendialog nachhaltiger gestaltet. Bei der Beschaffung achten der Fachbereich Kommunikation sowie das Sozialmanagement auf eine umweltschonende Produktion, möglichst kurze Lieferwege sowie faire Arbeitsbedingungen und den Ausschluss von Kinderarbeit.

Gemeinsam mit dem Nachhaltigkeitsmanagement wurde ein Leitfaden erarbeitet, der festlegt, welche Anforderungen zu erfüllen sind. Als Werbeträger kommen insbesondere Produkte in Frage, deren Anbieter nach anerkannten Standards wie beispielsweise Blauer Engel, FSC für Holz- und Papierprodukte oder GOTS beziehungsweise OEKO-TEX 100 für Textilien zertifiziert sind. Beispiele für den nachhaltigen Einsatz von Werbemitteln sind Bleistifte aus nachhaltiger Forstwirtschaft mit umweltfreundlicher Grafitmine oder Kugelschreiber aus recyceltem PET.

Verhaltenskodex für Dienstleister und Lieferanten

Code of Conduct erarbeitet

GRI 102-16 Für ihr eigenes Handeln hat die Unternehmensgruppe in den vergangenen Jahren umfassende Regeln zum Thema Nachhaltigkeit aufgestellt (siehe Verhaltenskodex für Mitarbeiter auf Seite 61). Mit dem im Berichtsjahr entwickelten Verhaltenskodex für Dienstleister und Lieferanten adressiert die Unternehmensgruppe nun gezielt ihre Lieferkette und ihre Erwartungen an die sozialen, ethischen und ökologischen Standards ihrer Geschäftspartner.

Gemeinsam mit dem Kompetenzzentrum Einkauf und Vertragsmanagement hat die Unternehmensgruppe den sogenannten Code of Conduct mit 15 Forderungen zu sozialem und ethischem Handeln sowie ökologischer Verantwortung erarbeitet. Der Kodex wurde im Herbst 2018 nach Abstimmung in der Lenkungsgruppe Nachhaltigkeit per Geschäftsbeschluss in Kraft gesetzt. Er ist auf der Konzern-Website unter <https://www.naheimst.de/verhaltenskodex-code-of-conduct/> veröffentlicht.



322

*Millionen Euro für Waren und Dienstleistungen im Jahr 2018
(2017: 300 Mio. 2016: 350 Mio.)*

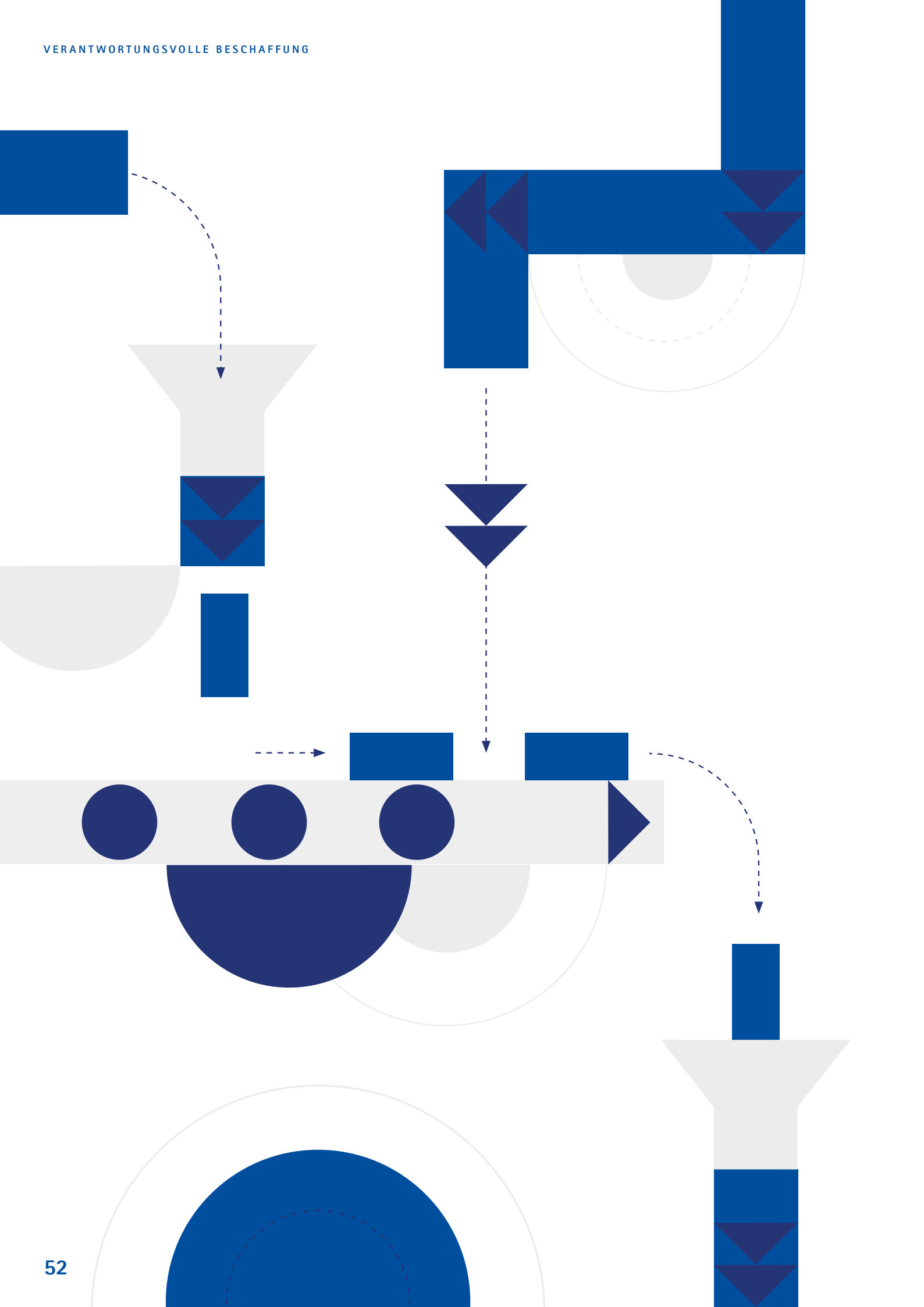
Soziales und Ökologie im Fokus

GRI 103 Soziale und ethische Schwerpunkte des Forderungskatalogs bilden unter anderem die Einhaltung von Arbeitnehmerrechten und Sicherheitsstandards, eine angemessene Entlohnung sowie aktives Eintreten für einen fairen Wettbewerb.

Ein weiterer Fokus liegt auf dem Thema Ökologie. Die Unternehmensgruppe erwartet von den beauftragten Betrieben 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 ein zentraler Bestandteil des Code of Conduct. 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.

Groß- und Kleinbetriebe einbeziehen

Eine Herausforderung bei der Erstellung des Verhaltenskodex lag in der großen Bandbreite von Lieferanten und Dienstleistern, die für die Unternehmensgruppe tätig sind. Er wurde daher bewusst so gestaltet, dass auch kleinere Handwerksbetriebe die Anforderungen erfüllen beziehungsweise in die Umsetzung hineinwachsen können. Die Umsetzung der neuen Standards wird in mehreren Schritten erfolgen. Zunächst werden die Geschäftspartner der Unternehmensgruppe über die Einführung des Code of Conduct informiert. Im zweiten Schritt soll die Anerkennung und Umsetzung des Verhaltenskodex zu einem verbindlichen Kriterium für die Auswahl von Lieferanten und Dienstleistern gemacht werden.



Handlungsfeld 4

Nachhaltige Stadtentwicklung

Städte und Quartiere entwickelt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt ganzheitlich. Die Stadtentwickler der Unternehmensmarke ProjektStadt sind in 128 Kommunen in Hessen, Thüringen, Baden-Württemberg und Niedersachsen aktiv. Im Fokus stehen das Management und die Steuerung von Stadtentwicklungsprozessen inklusive Treuhandschaft und Fördermittelmanagement, die Flächen- und Baulandmobilisierung sowie kommunale Energie- und Klimaschutzprogramme. Eine wesentliche Grundlage für eine erfolgreiche Stadtentwicklung ist die frühzeitige Beteiligung von Bürgern und anderen Anspruchsgruppen. Mit verschiedenen Dialogformaten bindet die Unternehmensgruppe Feedback in ihre Projektplanungen ein. Um Bauland für kostengünstiges Wohnen bereitzustellen, hat das Land Hessen Anfang 2017 die Bauland-Offensive Hessen gegründet und die Unternehmensgruppe gemeinsam mit der Hessischen Landgesellschaft (HLG) mit der Umsetzung beauftragt. Denn: Baureife Grundstücke bilden einen Schlüsselfaktor für bezahlbaren Wohnraum. Gemeinsam mit der HLG unterstützt die Unternehmensgruppe Kommunen landesweit bei der Suche und Bewertung von vorrangig innerstädtischen Bauflächen. Die Nachfrage ist groß: Rund 80 kommunale Anfragen hat die Bauland-Offensive bislang bearbeitet.



44.9

Millionen Euro aus Städtebauförderprogrammen konnte die ProjektStadt 2018 für ihre Kunden gewinnen

Städte entwickeln

Fördergelder gewinnen

GRI 103 Seit mittlerweile fast fünf Jahrzehnten 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 u.a. auch Nutzungskonzepte für Brachflächen oder Klimaschutzprojekte. Ihre Kompetenzen in Fragen rund um die Stadtentwicklung bündelt die Unternehmensgruppe unter der Marke ProjektStadt.

GdW QM3 Allein im Berichtsjahr arbeiteten die Fachteams aus Frankfurt, Kassel und Weimar an insgesamt 249 Aufträgen für 128 Kommunen in Hessen, Thüringen, Baden-Württemberg und Niedersachsen. Den Städten und Gemeinden, die von der Unternehmensgruppe beraten werden, wurden im Jahr 2018 44,9 Millionen Euro zugesprochen (2017: 49 Millionen Euro), davon 32,5 Millionen Euro in Hessen (ca. 30 % der gesamten Bewilligungen) und 12,4 Millionen Euro in Thüringen (ca. 16,27 % der gesamten Bewilligungen). Von 2004 bis 2018 wurden 722,0 Millionen Euro an Fördermitteln für die Kunden bewilligt. Jeder Euro Zuschuss zieht bis zu 7 Euro an weiteren privaten und öffentlichen Investitionen nach sich. Damit ergibt sich eine Summe von bis zu 5 Milliarden Euro, die seit 2004 durch Aktivitäten der ProjektStadt initiiert und bewegt wurden. Im Berichtsjahr wurden 23,6 Millionen Euro an förderfähigen Kosten (Fördermittel plus Eigenanteil der Kommunen) investiert.

Grundstücksvergabe nach städtebaulichen und sozialen Prinzipien

Das Land Hessen hat zusammen mit der Unternehmensgruppe einen Paradigmenwechsel bei der Vergabe von öffentlichen Baugrundstücken angestoßen: Nicht der gebotene Preis, sondern die Gesamtqualität des Konzepts eines Bauvorhabens soll den Ausschlag für die Vergabe geben. Das ist ein notwendiger Schritt, da es bei dem derzeitigen geringen Angebot an Bauflächen immer schwieriger wird, durch reguläre Bieterverfahren einen Grundstückspreis zu erzielen, der preisgünstigen Wohnraum zulässt.

Mit der „Konzeptvergabe“ halten die Prinzipien der integrierten Stadtentwicklung und die Leitlinien der Leipzig-Charta Einzug in die Entwicklung von Bauprojekten. Die ProjektStadt hat Ende 2017 im Auftrag der hessischen Landesregierung einen entsprechenden Leitfaden fertiggestellt – dieser soll das Procedere der Vergabe nach Qualität für Kommunen vereinfachen. Gleichzeitig erhalten sie ein tragfähiges Instrument, um neben wirtschaftlichen auch städtebaulichen, sozialen und ökologischen Faktoren bei der Ausschreibung von Grundstücken Rechnung zu tragen.

Konzeptvergabe in der Praxis

Die attraktive Lage zwischen Frankfurt, Wiesbaden und Darmstadt sowie die unmittelbare Nähe zum Flughafen machen Kelsterbach zu einem idealen Standort für gewerbliche Ansiedlungen. Die florierende Wirtschaft erhöht aber auch den Druck auf den Wohnungsmarkt: Innerhalb von nur fünf Jahren ist die Zahl der Einwohner um 14 % auf rund 17.000 gestiegen. Die Kommune möchte mit der Grundstücksvergabe nach Konzept die Stadtentwicklung positiv mitgestalten und den angespannten Wohnungsmarkt entlasten.

Kelsterbach strebt sowohl günstigen Wohnraum als auch eine Energiegewinnung auf regenerativer Basis an. Der Fachbereich Integrierte Stadtentwicklung der ProjektStadt steuerte ein Vorhaben am Staudenring, das im Jahr 2018 mit dem Zuschlag an einen Investor vorläufig abgeschlossen wurde. Für eine ausgewogene Bewohnerstruktur sah die von der ProjektStadt ausgearbeitete Ausschreibung für die Konzeptvergabe vor, mindestens 30 % geförderten Wohnraum, 30 % frei vermietbare Wohnungen sowie einen Anteil von 40 % an Eigentumswohnungen anzubieten. Durch die Verwendung von umweltfreundlichen Baustoffen sowie eine regenerative Energieerzeugung wird auch die Ökobilanz berücksichtigt. Bei der Planung musste der Investor zudem alternative Mobilitätsformen einbeziehen.

Bürger beteiligen

GRI 413-1 Eine systematische Bürgerbeteiligung ist ein zentraler Baustein erfolgreicher Städtebauförderung. Die Unternehmensgruppe hat den Anspruch, betroffene Bürger möglichst frühzeitig bei der Projektplanung einzubeziehen. Hierdurch wird eine größtmögliche Akzeptanz von städtebaulichen Veränderungen erzielt.

eine wichtige Rolle, um Klimafolgen aufzufangen. Darüber hinaus sind großräumige Flächennutzungsplanungen relevant. Hierbei stehen für die Berater der ProjektStadt unter anderem der Schutz von Kaltluftentstehungsgebieten und quartiersbezogene Konzepte zur Energieversorgung im Fokus.

Zukunft Stadtgrün

Ein Beispiel für eine gelungene Bürgerbeteiligung aus dem Berichtsjahr ist das Projekt „Zukunft Stadtgrün“ in Gießen: Im Rahmen des Entwicklungskonzepts von der ProjektStadt konnten bei einem öffentlichen Spaziergang durch das Projektgebiet in der Innenstadt Anregungen interessierter Bürger aufgenommen werden. Zwei Gruppen erkundeten auf verschiedenen Routen mehrere Stationen, um vor Ort Verbesserungsmöglichkeiten zu diskutieren. Die Bürger forderten unter anderem die Wiedereröffnung des „Essiggässchens“ als Fuß- und Radweg sowie einen besseren Zugang zum Fluss Wieseck. Für die Sanierung der historischen, denkmalgeschützten Wieseckmauer, der Witterung und Pflanzenbewuchs stellenweise schwer zugesetzt haben, gibt es bereits einen ersten Förderbescheid über 1,6 Millionen Euro.

Grüne Mollerstadt

Beispielhaft hat die ProjektStadt im Darmstädter Stadtteil Mollerstadt Klimaschutz- und Klimafolgebmaßnahmen geplant und umgesetzt. Von 2012 bis 2013 wurde in Kooperation mit dem Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) ein Integriertes Quartierskonzept für den Stadtteil erarbeitet. Auf Basis einer umfangreichen Bestandsaufnahme und Potenzialanalyse definierte das Projektteam 23 Maßnahmen in den Handlungsfeldern energetische Sanierung von Gebäuden, Klimaanpassung, klimafreundliche Mobilität und Nutzersensibilisierung. Wesentlicher Bestandteil waren Begrünungsmaßnahmen im Quartier, die im Rahmen eines städtischen Klimamodells entwickelt wurden. Mit dem „Mollerweb 2.0“ führte das Team zudem ein Online-Beteiligungsverfahren ein, bei dem die Bürger auf einer virtuellen Karte eintragen konnten, wo genau sie in dem dicht bebauten Innenstadtquartier Defizite sahen oder sich eine Begrünung wünschten.

Seit Mitte 2017 ist die ProjektStadt mit der energetischen Sanierung für die Mollerstadt beauftragt. Sie wird von der KfW Bank für einen Zeitraum von mindestens drei Jahren gefördert. Aktuell geht es vor allem darum, die Hauseigentümer mithilfe von Informationsveranstaltungen oder gezielter Ansprache für die Sanierungsziele zu gewinnen. Flankierend hat die Stadt Darmstadt ein eigenes Anreizförderprogramm für Begrünungsmaßnahmen aufgelegt, das Zuschüsse zu Bau- und Planungskosten für die Anlage von Dach-, Fassaden- oder Hofbegrünungen ermöglicht.

Klimaschutz und Klimafolgen berücksichtigen

Sowohl Klimaschutz als auch Klimafolgenanpassung sind für die Unternehmensgruppe feste Bestandteile städtebaulicher Konzepte. In Bezug auf die Stadtentwicklung bedeutet dieser Grundsatz, dass etwa neben energetischen Aspekten zur Energiereduktion auch Maßnahmen gegen die Überhitzung von verdichteten Innenstädten ergriffen werden müssen. Bei der Umsetzung geht es meistens um das Anlegen von Grün- und Freiflächen wie eine hitzestressresistente Bepflanzung und schattenspendende Begrünung. Auch die Anbringung gering aufheizbarer Oberflächenbeläge auf Straßen und Gehwegen spielt zunehmend

Bauland erschließen

Bauland-Offensive

GRI 103,
203-2

Die demografische und wirtschaftliche Entwicklung spiegelt sich in den Mietpreisen in Hessen wider. In der Metropolregion Frankfurt/ Rhein-Main und den größeren Städten Südhessens sind Mieten sowie Preissteigerungsraten am höchsten. Erschwerend kommt hinzu, dass in den Ballungsräumen neuer Wohnraum vorrangig in höherpreisigen Marktsegmenten entsteht – es fehlen erforderliche Wohnraumzuwächse, die für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbar sind.

Baureife Grundstücke bilden in diesem Zusammenhang einen Schlüsselfaktor für bezahlbaren Wohnraum. Um Bauland für kostengünstiges Wohnen bereitzustellen, hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt bereits Anfang 2017 im Auftrag des Landes Hessen die Bauland-Offensive Hessen GmbH gegründet. Gemeinsam mit dem Kooperationspartner Hessische Landgesellschaft (HLG) unterstützt die Unternehmensgruppe Kommunen landesweit bei der Suche und Bewertung von vorrangig innerstädtischen Bauflächen für bezahlbaren Wohnraum. Eine nachhaltige Win-win-Situation: Es werden Brachflächen oder untergenutzte Grundstücke ökonomisch in Wert gesetzt, die Schaffung neuer Wohngebäude mindert den sozialen Druck auf die angespannten Mietmärkte und ökologisch leisten solche Maßnahmen einen Beitrag zur Minimierung der Flächeninanspruchnahme durch Bevorzugung bereits bestehender urbaner Flächen gegenüber der Neuerschließung auf bislang unbebautem Grund.

Die Bauland-Offensive beschäftigt kein eigenes Personal, sondern greift auf das Know-how und die personellen Ressourcen der Unternehmensgruppe zurück. Die Geschäftsführung erfolgt ebenfalls durch die Nassauische Heimstätte.



249

*Aufträge hat die ProjektStadt
2018 bearbeitet
(2017: 197 2016: 167)*

Gemeinsam Grundstücke erschließen

Ziel der Bauland-Offensive ist es, Grundstücke als neuen Baugrund für bezahlbaren Wohnraum zu erschließen. Hierfür steht sie den Kommunen als Partner zur Verfügung. Das Angebot der Bauland-Offensive unterstützt die Kommunen in zwei Phasen:

Erstellung einer Machbarkeitsstudie

In der Machbarkeitsstudie werden Grundlagen zum Untersuchungsgebiet zusammengetragen, städtebaulich-konzeptionelle 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.

Übernahme einer Entwicklungsträgerschaft

Die zweite Phase ist ein Angebot an die Kommunen, gemeinsam mit der Bauland-Offensive GmbH die Baulandentwicklung durchzuführen. Diese wird nur dann in der Flächenentwicklung tätig, wenn der Markt nicht agiert bzw. die Umsetzung des jeweiligen Projektes keine wirtschaftlichen Renditen verspricht. Sofern diese Voraussetzungen gegeben sind, wird die Kommune Gesellschafterin der Bauland-Offensive Hessen GmbH und schließt einen Vertrag ab, der alle erforderlichen Leistungen einer treuhänderischen Entwicklungsträgerschaft bis hin zur Vermarktung baureifer Grundstücke beinhaltet. Hierbei behält die Kommune die Planungshoheit und kann die Umsetzung der Flächenentwicklung entsprechend den Bedarfen vor Ort und den städtebaulichen Qualitäten maßgebend mitbestimmen. Über die Homepage www.bauland-offensive-hessen.de können interessierte Kommunen Potenzialflächen bei der BOH zur Bearbeitung im Rahmen einer Machbarkeitsstudie anmelden.

Handlungsfeld 5

Mitarbeiter/-innen und Arbeitswelten

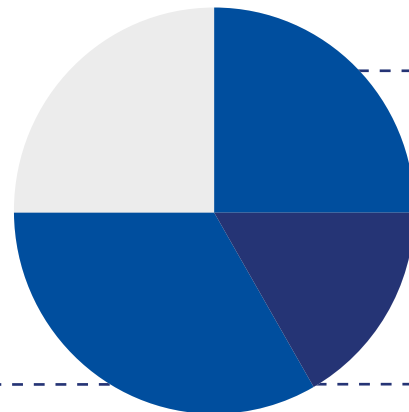
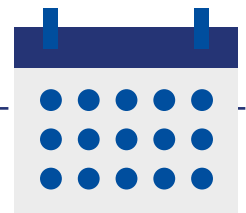
Tragender Bestandteil des Unternehmenserfolgs sind unsere 729 Mitarbeiter. Ihnen bietet die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt ein förderndes Arbeitsumfeld, das von verantwortungsbewusstem Handeln und respektvollem Umgang miteinander geprägt ist. Eine lange Betriebszugehörigkeit und eine geringe Fluktuation zeugen von zufriedenen und loyalen Mitarbeitern. Doch darauf ruhen wir uns nicht aus. Um unsere Arbeitswelt den zeitgemäßen Ansprüchen an Flexibilität und Mobilität gerecht zu werden, gehen wir an einem Pilotstandort am Frankfurter Westhafen neue Wege. Auch Arbeitszeitmodelle, die Beruf und Familie besser vereinbaren, stehen im Fokus unserer Personalarbeit. Jeder Einzelne kann in seinem Arbeitsumfeld einen Beitrag für eine nachhaltige Entwicklung leisten. Mit der Integration von Nachhaltigkeitszielen in die Zielvereinbarungen der Führungskräfte der ersten und zweiten Ebene verankern wir verantwortungsvolles Handeln systematisch in allen Unternehmensbereichen.

GRI 103



16

Jahre
durchschnittliche
Betriebszugehörigkeit



Rund

50 %

der Mitarbeiter sind
über 50 Jahre alt

Unsere Mitarbeiter

GRI 102-7,
102-8,
GdW PE1

Mitarbeiterstruktur

GRI 405-1,
GdW PE3,
GdW PE7,
GdW PE4

Zum Stichtag 31.12.2018 beschäftigte die Unternehmensgruppe 729 Mitarbeiter¹ sowie 20 Auszubildende. Das Verhältnis von 48,3 % weiblichen und 51,7 % männlichen Mitarbeitern ist konstant ausgeglichen. Die Teilzeitquote lag im Berichtsjahr bei 21,4 %. 10,8 % der beschäftigten Mitarbeiter haben einen Schwerbehindertenstatus.



729

*Mitarbeiter am Ende
des Jahres 2018*
(2017: 732 2016: 713)

Anzahl der Mitarbeiter¹

	2018	2017	2016
Gesamtanzahl	729	732	713
davon Frauen	48,3 %	48,6 %	48,8 %
davon Männer	51,7 %	51,4 %	51,2 %

Mitarbeiter in Teilzeit

	2018	2017	2016
Anteil Teilzeit	21,4 %	21,9 %	21,2 %

Beschäftigung und Mitarbeiterbindung

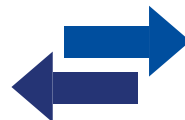
GRI 103

Die Unternehmensgruppe bietet ihren Mitarbeitern eine offene und familienfreundliche Unternehmenskultur. Seit 2013 ist die Unternehmensgruppe nach dem audit berufundfamilie als familienfreundliches Unternehmen zertifiziert – im Jahr 2019 erfolgt planmäßig die dritte Auditierung. Schwerpunkthinhalte sind Kommunikation, Führung und Personalentwicklung. Alle Mitarbeiter und Auszubildenden haben einen Eltern- bzw. Pflegezeitanspruch. Dieser wurde 2018 von 28 Frauen und 16 Männern wahrgenommen. 11 Frauen und 14 Männer kehrten nach Beendigung ihrer Eltern- bzw. Pflegezeit zurück. Dies entspricht einer Rückkehrquote von 57 %.

GRI 401-3

Eine lange Betriebszugehörigkeit von durchschnittlich 16 Jahren und eine niedrige Fluktuationsquote² von 1,5 % zeugen von einem guten Arbeitsklima und zufriedenen Mitarbeitern. Verantwortlich für die strategische Ausrichtung und die Umsetzung der Mitarbeiterthemen ist – in enger Abstimmung mit der Geschäftsführung – der Unternehmensbereich Personal, Recht und IT.

GRI 401-1,
GdW PE6,
PE12



1,5 %

Fluktuationsrate
(2017: 1,8 % 2016: 3,1 %)

¹ Zum Stichtag 31.12.2018; Abweichung zum Geschäftsbericht 2018 ergibt sich aus unterschiedlichen Betrachtungszeiträumen.

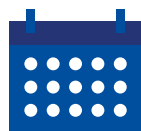
² Die Fluktuationsquote errechnet sich aus der Anzahl der Mitarbeiter, die das Unternehmen verlassen haben, geteilt durch die Gesamtzahl der Mitarbeiter.

Betriebszugehörigkeit und Mitarbeiterfluktuation

	2018	2017	2016
Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit (in Jahren)	16	16	16
Fluktuationsquote	1,5 %	1,8 %	3,1 %

Mitarbeiter in Eltern- und Pflegezeit

	2018	2017	2016
Anzahl der Mitarbeiter in Eltern-/Pflegezeit	44	37	34
davon Frauen	28	21	25
davon Männer	16	16	9

*Durchschnittlich***16***Jahre**Unternehmenszugehörigkeit**(2017: 16 2016: 16)***Arbeitswelten im Wandel**

Die Arbeitswelt bei der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt wird digitaler, virtueller, flexibler und kommunikativer. Ein Pilotstandort in Frankfurt dient hierfür als Referenz für die Übertragung auf andere Bürostandorte: Eine offene Gestaltung von Arbeitsräumen und moderne technische Ausstattung sorgen für ein zeitgemäßes Arbeitsumfeld. Bereits Ende 2017 haben Mitarbeiter die ersten Büroräume im Frankfurter Westhafentower bezogen.

Im März 2018 konnten die Mitarbeiter ihre neue Arbeitsumgebung im Rahmen einer anonymisierten Mitarbeiter-Befragung bewerten. Positiv wurde von vielen Mitarbeitern (79 %) der Gebäudestandort am Frankfurter Westhafen bewertet. Mehrheitlich zufrieden sind die Befragten mit ihrer neuen Büroumgebung hinsichtlich Funktionalität der Möbel, Bewegungsfreiheit, Ablageflächen und technischer Ausstattung. Etwas mehr als die Hälfte der Mitarbeiter (52 %) nimmt die Möglichkeit in Anspruch, innerhalb des Gebäudes mobil arbeiten zu können. Beliebt sind auch die Kommunikations- und Begegnungszonen (78 %). Kritik gab es hingegen in Bezug auf das Raumklima. Auf Betreiben der Unternehmensgruppe wurden daraufhin vom Vermieter mehrmals Anpassungen an der Lüftungsanlage vorgenommen. In der besonders von Lufttrockenheit betroffenen 15. Etage wird mit Blick auf die nächste Heizperiode zudem geprüft, ob die ergänzende Anbringung von drei vertikal bepflanzt Wandkonstruktionen für weiteren Raumkomfort sorgen kann.

GRI 102-43

Qualifikation und Mitarbeiterentwicklung

Ausbildung

- GdW PE8 Im Jahr 2018 hat die Unternehmensgruppe 14 weibliche und 6 männliche Auszubildende beschäftigt. Dies entspricht einem Anteil von 2,7 % gemessen an der Gesamtzahl der Mitarbeiter. Die angehenden Immobilienkaufleute absolvieren ihren schulischen Unterricht am Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Bochum. Bei den Abschlüssen lag die Erfolgsquote 2018 bei 100 %. Alle Auszubildenden wurden anschließend übernommen. Darüber hinaus haben seit 2017 drei Auszubildende ein duales Studium zum Bachelor of Arts Real Estate im Fernstudium am EBZ begonnen.
- GdW PE9
- GdW PE5 Auf die gesamte Belegschaft bezogen gestaltet sich die Qualifikationsstruktur in der Unternehmensgruppe im Berichtsjahr folgendermaßen: 67 % der Mitarbeiter haben eine anerkannte Berufsausbildung abgeschlossen, 30 % einen Hochschulabschluss.

Auszubildende

	2018	2017	2016
Auszubildende gesamt	20	19	17
Ausbildungsquote	2,7 %	2,6 %	2,4 %
davon Frauen	14	13	12
davon Männer	6	6	5

Weiterbildungstage

Durchschnittlich genutzte Tage der Vollzeitmitarbeiter für Weiterbildungszwecke

	2018	2017	2016
Weiterbildungstage	1,3	1,2	1,2

Weiterbildung

- GRI 103 Die Mitarbeiter der Unternehmensgruppe können umfassende Weiterbildungsangebote nutzen. Im Fokus steht die Weiterentwicklung von Fachkenntnissen und Methodenkompetenz, die für die Aufgabenbereiche der Mitarbeiter von Bedeutung sind.
- GRI 404-2 In 38 Inhouse-Seminaren wurden 2018 verschiedene Kursangebote zur Weiterbildung angeboten. Dazu zählten Seminare zu u.a. Work-Life-Balance, Zeit- und Selbstmanagement und „Sich selbst gesund führen – Mitarbeiter gesund führen“.
- GdW PE10 Die Weiterbildungsintensität im Jahr 2018 betrug 1,3 %. Das bedeutet, dass im Durchschnitt jeder Vollzeitmitarbeiter rund 1,3 Arbeitstage zu Weiterbildungszwecken nutzte. Im Durchschnitt absolvierten die weiblichen Mitarbeiter im Berichtszeitraum 9,24 Stunden. Bei den männlichen Mitarbeitern lag der Wert bei 9,03.
- GRI 404-1

Mitarbeitergespräche

- GRI 404-3 Ein Werkzeug für die Mitarbeiterentwicklung sind systematische Gespräche auf Augenhöhe. Seit 2016 finden jährliche Mitarbeitergespräche zwischen Führungskräften und Mitarbeitern statt. Seit 2017 beträgt die Teilnahmequote 100 %. Im Fokus steht die Zufriedenheit mit der Arbeitssituation. Darüber hinaus werden gemeinsam konkrete Entwicklungsziele und Weiterbildungsbedarfe vereinbart.

Ausgezeichnete Ausbildung

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt bietet eine hervorragende Ausbildung an – das bestätigt die aktuelle Studie „Deutschlands beste Ausbilder“ des Wirtschaftsmagazins Capital. Die Unternehmensgruppe zählt demnach mit vier von fünf Sternen bei der Ausbildung bundesweit zu den Unternehmen und Institutionen mit Spitzenergebnissen. In der Kategorie „Beste Ausbildung“ erzielte die Unternehmensgruppe, die aktuell 20 Nachwuchskräfte ausbildet, 19 von 25 möglichen Punkten. Neben einer optimalen Betreuung und Einbindung im Betrieb sowie vielfältigen Angeboten zur Weiterbildung überzeugte der Bereich „Erfolgschancen“. Hier fließen unter anderem die hervorragende Übernahmequote und die geringe Abbruchquote ein. Mehr als 700 Unternehmen beteiligten sich an der Studie, die nach fünf Kriterien bewertete: Betreuung, Lernen im Betrieb, Engagement des Unternehmens, Erfolgschancen und innovative Lernmethoden.

Vielfalt und Chancengleichheit

Chancengleichheit gewährleisten

GRI 103 Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt hat den Anspruch, Gleichbehandlung und Chancengleichheit aller Mitarbeiter sicherzustellen sowie Diskriminierung Einzelner zu verhindern. Die Unternehmensgruppe schafft hierfür den Rahmen, in dem ein Miteinander auf Basis von Diversität möglich ist und ein sicheres Zuhause trotz vielfältiger Veränderungen Realität wird. Um dieses Bekenntnis zu unterstreichen, hat die Unternehmensgruppe bereits im Jahr 2014 gemeinsam mit ihren Mitarbeitern ein Leitbild mit Mission und Vision entwickelt. Darin stellt die Unternehmensgruppe Mensch und Raum in den Mittelpunkt ihres täglichen Handelns (siehe Nachhaltigkeitsbericht 2014 auf Seite 8 f.). Ein Verhaltenskodex verankert für die Mitarbeiter die Regeln des täglichen Miteinanders auf Augenhöhe. Weiter bestärkt hat die Unternehmensgruppe ihr Bekenntnis zu Diversität und Vielfalt mit Unterzeichnung der Charta der Vielfalt im Jahr 2017.

Wenn sich Mitarbeiter 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 direkten Vorgesetzten der Betriebsrat zur Verfügung. Dieser dient als Anlaufstelle für Beschwerden und kann auch bei Konfliktgesprächen hinzugezogen werden. Darüber hinaus können sich Mitarbeiter an ihren Personalbetreuer sowie eine externe Compliancestelle wenden. 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 einem Drittel mit Frauen an. Im Berichtszeitraum waren 33 % der ersten Führungsebene, 25 % der zweiten Führungsebene und 32 % der dritten Führungsebene Frauen.

GRI 405-1

Im Aufsichtsrat stellten im Berichtsjahr die Mitarbeiter 7 von 21 Aufsichtsräten. Alle Mitarbeitervertreter sind derzeit männlich. Mit 4 Frauen im Aufsichtsrat insgesamt entspricht der Frauenanteil 19 %.

GRI 405-1



32 %

Frauen in der dritten Führungsebene
(2017: 35 % 2016: 33 %)

Anzahl der Führungskräfte nach Geschlecht

	2018		2017		2016	
	männlich	weiblich	männlich	weiblich	männlich	weiblich
1. Führungsebene	2	1	2	1	2	1
2. Führungsebene	9	3	9	2	9	2
3. Führungsebene	34	16	31	17	30	16

Entscheidungswerkstatt für Mitarbeiterinnen

Um Mitarbeiterinnen gezielt bei der Karriereplanung zu unterstützen, hat die Unternehmensgruppe im Berichtsjahr erstmalig eine Entscheidungswerkstatt angeboten. Bei dem Workshop konnten Mitarbeiterinnen gemeinsam mit einer Organisationsberaterin einen reflektierten Blick auf die eigene berufliche Entwicklung werfen. Im Zentrum standen Fragen wie: Soll die eigene berufliche Entwicklung Richtung Führungs- oder Fachkarriere gehen? Wie kann die Familienplanung damit vereinbart werden? In offener Atmosphäre diskutierten 12 Teilnehmerinnen und skizzierten Karrierewege, die Beruf und Familie in Einklang bringen.

Männer-/Väter-Workshops

Auch für die männlichen Kollegen stellt sich oftmals die Frage, wie Beruf und Familie besser miteinander vereinbart werden können. Der seit dem Jahr 2015 regelmäßig angebotene Männer-/Väter-Workshop adressiert diese Frage. Der letzte Workshop fand Ende 2017 statt. In diesem standen unter anderem Kommunikationsstrategien im Umgang mit familienorientierten Arbeitszeitmodellen im Fokus. Die Unternehmensgruppe möchte mit den individualisierten Weiterbildungsangeboten den vielfältigen Lebensentwürfen ihrer Mitarbeiter gerecht werden.

Altersvorsorge

GRI 401-2

Eine ganzheitliche Altersvorsorge ist im Hinblick auf den hohen Anteil von älteren Beschäftigten für die Unternehmensgruppe ein zentrales Thema. Annähernd die Hälfte der Mitarbeiter waren im Berichtszeitraum über 50 Jahre alt. Die betriebliche Altersvorsorge ist tarifvertraglich geregelt und gewährleistet durch unterschiedliche Angebote einen Beitrag zur Zukunftssicherung aller Mitarbeiter. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, durch Arbeitgeberleistungen eine

zusätzliche Altersversorgung aufzubauen. Alle Mitarbeiter 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 in der Probezeit, befristet Beschäftigte und leitende Angestellte.

Altersstruktur der Mitarbeiter 2018

GRI 405-1, GdW PE2

Alter	Anzahl	Anteil in %
< 20 Jahre	0	0
20-29 Jahre	60	8,2
30-39 Jahre	118	16,2
40-49 Jahre	188	25,8
50-59 Jahre	309	42,4
60-65 Jahre	48	6,6
> 65 Jahre	6	0,8

Vergütung und Anreizsysteme

GRI 405-2

Die Vergütung der Mitarbeiter erfolgt bei der Unternehmensgruppe gemäß geltenden Tarifverträgen geschlechtsunabhängig und staffelt sich nach Qualifikation, Aufgaben- und Verantwortungsbereich sowie Betriebszugehörigkeit. Alle Jahresbruttogehälter können von den Mitarbeitern 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. 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.

Potenzialanalyse für Mitarbeiterentwicklung

Im Oktober 2018 haben die Geschäftsführung und der Gesamtbetriebsrat eine Vereinbarung zur betrieblichen Personalentwicklung und Potenzialanalyse verabschiedet. Jeder Mitarbeiter hat zukünftig Anspruch auf eine Potenzialanalyse, um passgenaue Personalentwicklungsangebote zu nutzen. Hiermit soll unter anderem eine systematische Aus- und Weiterbildung von Fachexperten aus dem eigenen Haus sichergestellt werden.

Kollektivvereinbarungen

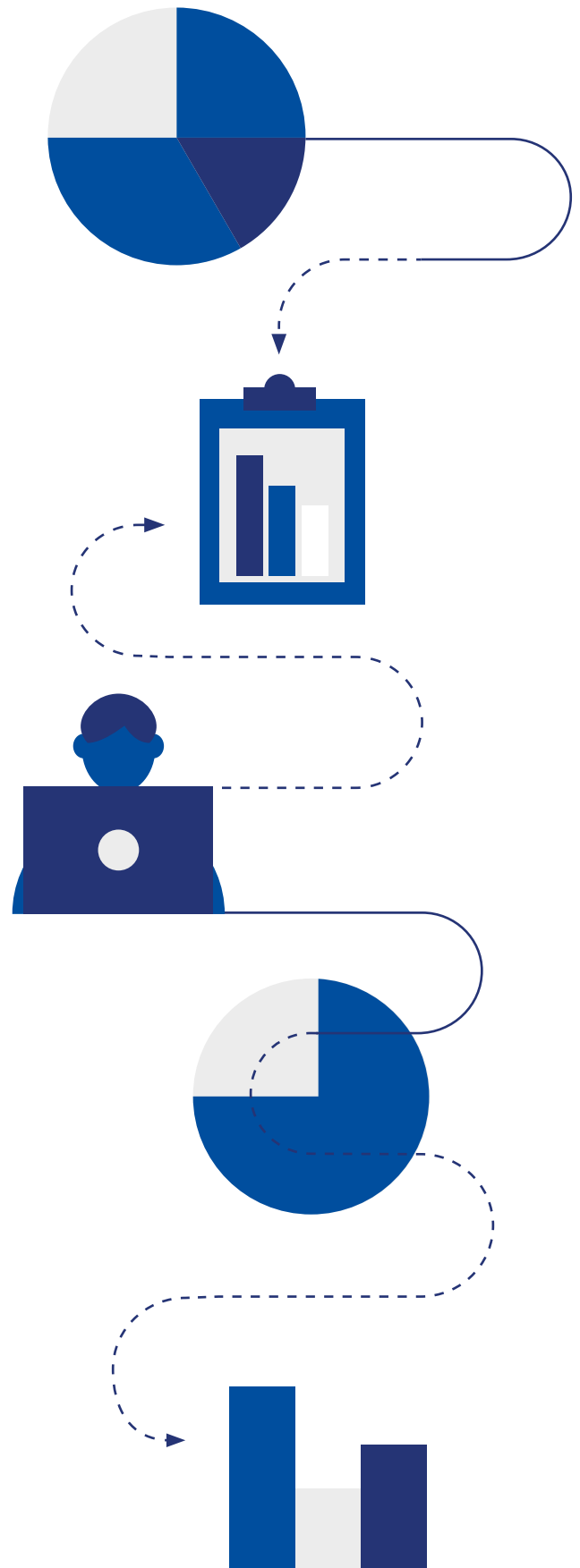
GRI 102-41,
103

Die Arbeitnehmer der Unternehmensgruppe werden durch die Betriebsräte in Nord und Süd sowie den Gesamtbetriebsrat vertreten. Die Arbeitnehmerrechte sind durch die Arbeitsverträge auf Basis eines haus-eigenen Tarifvertrages und eines umfassenden Regel-werks von Betriebsvereinbarungen verankert.

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

GRI 402-1

Im Fachbereich Personal sind Prozesse zu Benach-richtigungsschritten zwischen Gesamtbetriebsrat und Geschäftsführung verankert.



Arbeits- und Gesundheitsschutz

Gesundheitsprävention

- GRI 103 Der vorbeugende Gesundheitsschutz und die Arbeitssicherheit der Mitarbeiter haben für die Unternehmensgruppe oberste Priorität. Angebote zur aktiven Stärkung der Gesundheit, wie z.B. Faszientraining, eine Kooperation mit „Fitness First“ und Massagen, werden in der Belegschaft gut angenommen.
- 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. Im Berichtszeitraum wurden 23 Kurse durchgeführt.
- GRI 403-4 Organisatorisch ist das Thema in den Leitlinien zur betrieblichen Gesundheitsförderung sowie in der Gesamtbetriebsvereinbarung zum Betrieblichen Gesundheitsmanagement verankert.

Azubis organisieren Gesundheitstag

Unter dem Motto „Fit werden, fit bleiben“ fand im Herbst 2018 ein Aktionstag in Frankfurt und Kassel statt. Organisiert und durchgeführt wurde der Tag von Azubis im dritten Ausbildungsjahr. Rund 80 teilnehmende Mitarbeiter konnten aus einem breiten Angebot wählen. Unter anderem wurden Business-Yoga, eine Plakatausstellung sowie eine selbst erstellte Broschüre mit den Themen Work-Life-Balance, gesunde Ernährung, kognitive Fähigkeiten, Bewegung und Zeitmanagement angeboten.

Arbeitssicherheit

- GRI 403-1 Ein Arbeitgeber- / Arbeitnehmersausschuss zur Arbeitssicherheit, der alle Angestellten und Arbeiter repräsentiert, verantwortet das Thema Arbeitssicherheit.
- GRI 403-2 Im Berichtszeitraum kam es zu 16 meldepflichtigen Betriebsunfällen, die zu 192 Ausfalltagen führten. Dabei handelte es sich um Stürze, Schnittverletzungen, Prellungen, Platzwunden, Trauma sowie Knochenbrüche und Verrenkungen. 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.

Unfallstatistik und Ausfallzeiten

Betriebsunfälle

	2018	2017	2016
Ausfalltage	192	215	154
Betriebsunfälle	16	22	15
Krankenquote	6,3 %	6,1 %	6,5 %

GdW PE11

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. Ob Instandhaltung, Modernisierungen oder Neubau – eine ganzheitliche Investitionsplanung ist für die Unternehmensgruppe essenziell, um gesetzte Ziele mit den gegebenen Budgets zu erreichen. Gleichzeitig möchten wir nachhaltige Finanzinstrumente wie grüne Schulscheindarlehen verstärkt einsetzen. Hierfür planen wir, die Nachhaltigkeitsperformance der Unternehmensgruppe bewerten zu lassen. Mithilfe eines solchen ESG-Ratings möchten wir die Voraussetzung für weiterführende, nachhaltige Finanzierungsmodelle schaffen.



17.000

Wohneinheiten sollen im Rahmen der Strategie 2018+ zum Bestand der Unternehmensgruppe hinzukommen



Nachhaltig investieren

Bestandsportfolio analysieren

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt verfolgt das Ziel, den Wert ihres Bestandsportfolios nachhaltig zu erhöhen und damit letztlich auch die Wohnqualität für die Mieter zu verbessern. Hierfür sind umfangreiche Investitionen notwendig, um etwa die Gebäude instand zu halten, zu modernisieren oder den Energieverbrauch zu optimieren. Über die kurz- und mittelfristige Budgetplanung hinaus ist deshalb eine wiederkehrende Verifizierung der langfristigen Investitionsbedarfsschätzung zur gesamten Portfolioentwicklung notwendig. Aus diesem Grund hat sich die Unternehmensgruppe im Berichtsjahr entschieden, die Bewertung des technischen Gebäudezustandes detaillierter zu erfassen. Über ein Dreivierteljahr wurden die Bestände, begleitet durch die Ingenieure des Unternehmensbereichs Modernisierung und Großinstandhaltung, durch die Techniker der Servicecenter vor Ort erfasst. Als Grundlage diente ein bauteilbezogener Erfassungsbogen der technischen Software epiqr. In einem Folgeschritt werden die technischen Ist-Angaben mit verschiedenen Planungsvarianten in epiqr verknüpft, um daraus den langfristigen Investitionsbedarf abschätzen zu können. Neben verschiedenen Varianten der Modernisierung wird in Portfolioanalysen auch die Frage von Abriss und Ersatzneubau systematisch geprüft.

Wohnungsbestand erweitern

Nicht nur die Erhöhung bestehender Immobilienwerte, sondern auch die Erweiterung des Wohnungsbestands steht im Fokus. Mit ihrer Wachstumsstrategie möchte die Unternehmensgruppe ihre Rolle als verantwortungsvoller Vermieter stärken und das Marktangebot positiv beeinflussen. Neben der Erstellung der Neubaulprojekte ist ein Ziel, zusätzlichen Wohnraum durch Ausnutzung von Bebauungsreserven in den Bestandsquartieren zu schaffen. Auch hierfür bildet die detaillierte Analyse des Gesamtbestandes ein wichtiges Werkzeug. Einen weiteren Prüfungsgegenstand bildet der Ankauf von Bestandswohnungen, um das Ziel von 75.000 Wohneinheiten zu realisieren.

Um den zunehmend differenzierten Bedürfnissen der Mieter gerecht zu werden, sollen zukünftig verstärkt ergänzende Nutzungsarten wie Studentenwohnen, Seniorenwohnen/Tagespflege, Mehrgenerationenwohnen auf Eignung zur Beimischung zum aktuellen Portfolio der Unternehmensgruppe geprüft werden.

Nachhaltigkeitsstrategie einbeziehen

Um die Nachhaltigkeitsstrategie der Unternehmensgruppe sowie die langfristigen Klimaziele des Landes Hessen bei der Portfolioentwicklung zu berücksichtigen, hat die Unternehmensgruppe 2018 messbare Konzernziele für den Primärenergiebedarf nach Modernisierung festgelegt (siehe Kapitel Nachhaltigkeit im Bau und Betrieb S. 41). Die Einhaltung wird jährlich überprüft. Darüber hinaus hat die Unternehmensgruppe im Berichtsjahr ergänzend zu der Detailbetrachtung der Bestände auf technischer Ebene eine Klimastrategie für die langfristige Bestandsentwicklung bis 2050 entwickelt. Hiermit sollen erforderliche Maßnahmen aufgezeigt werden, die eine Konformität mit den Zielen des Pariser Klimaabkommens sicherstellen (siehe Kapitel Strategie, S. 13).

Immobilien bewerten mit epiqr

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt bewertet die technische Gebäudequalität ihrer Immobilien seit dem Berichtsjahr mithilfe von epiqr. Grundlage für die Übernahme der Bestandsdaten in die Software war eine umfangreiche technische Vor-Ort-Verifizierung und Verfeinerung der bestehenden Bestandsbewertung. Das Verfahren hilft bei der Ermittlung des Gebäudezustandes und der damit verbundenen Investitionskosten. Epiqr basiert auf einem Forschungsprojekt des Fraunhofer Instituts für Bauphysik. Das Kunstwort epiqr (gesprochen „Epikur“) steht für

- die Betrachtung des Energieverbrauchs (energy performance),
- die Beschaffenheit des Innenraums (indoor environment quality) und
- die Berücksichtigung von Instandhaltungsmaßnahmen (refurbishment) in Bestandsbauten.



Rund

3.500

*Gebäudeblöcke wurden im
Jahr 2018 für epiqr
vor Ort technisch erfasst*

ESG-Rating und grüne Anleihen

Das weltweite Emissionsvolumen von grünen Anleihen ist in den letzten Jahren stark gewachsen, allerdings machen die Finanzinstrumente noch immer einen relativ kleinen Anteil am Gesamtmarkt aus. Grüne Anleihen und Schuldscheindarlehen sind Instrumente, die der Finanzierung von sozialen und ökologischen Projekten in Unternehmen dienen. Auch die Unternehmensgruppe möchte sich dieser Instrumente bedienen, um ihr Nachhaltigkeitsprofil zu schärfen und um Finanzierungsquellen weiter zu diversifizieren. Der Investor bzw. Gläubiger verlangt im Gegenzug vom Unternehmen als Nachweis eine externe Beurteilung, beispielsweise ein sogenanntes Corporate ESG (Environmental, Social und Governance)-Rating. Als zentrale Voraussetzung für ein nachhaltiges Investitionsmanagement möchte sich die Unternehmensgruppe daher durch ein solches ESG-Rating bewerten lassen. Die gute Nachhaltigkeitsperformance der Unternehmensgruppe kann so für eine langfristig attraktive Finanzierung genutzt werden. In einem ersten Schritt wurden verschiedene Nachhaltigkeitsratingagenturen miteinander verglichen und als Ergebnis die Agentur ISS-oekom ausgewählt. Ziel ist es, das Rating bis spätestens Ende zweites Quartal 2019 vorliegen zu haben. Parallel zum ESG-Ratingprozess sollen nächste Schritte für die Emission eines grünen Schuldscheins initiiert werden.

Bekanntermaßen haben Anlageentscheidungen einen großen Hebel in Bezug auf die nachhaltige Entwicklung der Wirtschaft. Die Unternehmensgruppe hat sich aus diesem Grunde im Zuge ihrer Strategiefortschreibung 2018+ im Bereich Investitionsmanagement als weiteres Ziel gesetzt, auch die Anlage ihrer liquiden Mittel unter dem Aspekt von Nachhaltigkeitskriterien überprüfen zu lassen.



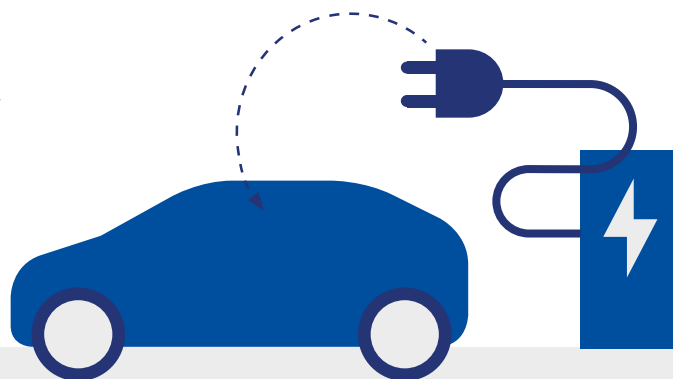
Handlungsfeld 8

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. Für unsere Mitarbeiter und Mieter stellen wir möglichst klimafreundliche Alternativen zum klassischen Auto bereit. Unsere Mitarbeiter können für ihre Dienstfahrten etwa Elektro- oder Erdgasautos sowie Pedelecs und Lastenräder nutzen. Auch für unsere Mieter möchten wir eine klimafreundliche Infrastruktur schaffen. Mit Ladestationen und einem Carsharing-Programm für E-Autos haben wir in Pilotsiedlungen hierfür die Weichen gestellt, Pedelecs und Lastenräder werden folgen.



Bis zu 40 % Reduktion von CO₂-Emissionen gegenüber dem alten Fuhrpark



Klimafreundlicher Fahrzeugpool setzt sich zusammen aus:

14

Pedelecs

5

Lastenräder

13

Erdgasfahrzeuge

9

Elektroautos

Klimafreundlich unterwegs

Neue Fahrzeugflotte

Mit ihrem nachhaltigen Mobilitätskonzept richtet die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt ihr Augenmerk auf eine klimafreundliche Fortbewegung. Wegweisender Bestandteil war die Einführung der neuen Fahrzeugflotte im August 2018. Den zuvor aus Benzin- und Dieselfahrzeugen bestehenden Fahrzeugpool hat die Unternehmensgruppe durch neun 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 Tonnen CO₂ – also etwa den Emissionen von einem Pkw mit einer Jahresleistung von 385.965 Kilometern. Damit kann etwa 15-mal die Erde von Frankfurt (50. Breitengrad) aus umrundet werden.

GRI 305-5

Teilen statt besitzen

Die neue Fahrzeugflotte wird vom Corporate-Car-sharing-Unternehmen Ubeeqo zur Verfügung gestellt. Das hat den Vorteil, dass eine Buchungssoftware eine optimale Auslastung der betriebseigenen Fahrzeuge gewährleistet. Je nach Verfügbarkeit und Länge der geplanten Strecke wird dem Mitarbeiter ein Wagen mit Elektro- oder Erdgasantrieb zugewiesen. Für jede Dienstfahrt kommt damit das zum Bedarf passende Fahrzeug zum Einsatz. Nach Fahrtende erfolgt automatisch eine Rückmeldung an das System und ermöglicht so eine nahtlose Neuausleihe des Fahrzeugs.

Elektrofahrräder

Erste Wahl für eine nachhaltige Fortbewegung sind natürlich Fahrräder. Gerade für kurze Distanzen im Stadtgebiet sind sie oftmals dem Auto überlegen. Die Unternehmensgruppe erweiterte im Frühjahr 2019 an zehn Standorten ihren Fahrzeugpool um 14 Pedelecs sowie fünf Lastenräder.

Mitfahrbörse und Jobradleasing in Planung

Um den Berufsverkehr von und zur Arbeit zu reduzieren, ist für 2019 eine Online-Mitfahrbörse geplant, über die sich zukünftig mit dem Privatfahrzeug pendelnde Mitarbeiter Weg und Fahrtkosten teilen können. Im Berichtsjahr 2018 wurde zudem die Einführung eines Jobradleasings zur Umsetzung im Jahr 2019 vorbereitet. Über einen Radleasing-Partner der Unternehmensgruppe werden die Mitarbeiter beim Leasing und Ankauf von Rädern im Anschluss an einen Drei-Jahres-Zeitraum mit attraktiven Konditionen unterstützt.



Anstieg auf rund

810.000

Kilometer, die mit der Bahn zurückgelegt werden

Dienstreisen im Überblick

Im Berichtszeitraum ging die Anzahl der dienstlichen Flüge von 55 im Jahr 2017 auf 32 Flüge (25.986 km) zurück. Die mit der Bahn zurückgelegten Kilometer stiegen um rund 19.100 km auf 809.198 km im Berichtsjahr an. Die dienstlich gefahrenen Strecken mit Firmenfahrzeugen sanken auf 1.181.744 km (2017: 1.254.435 km).

Klimafreundliche Mobilität für Mieter

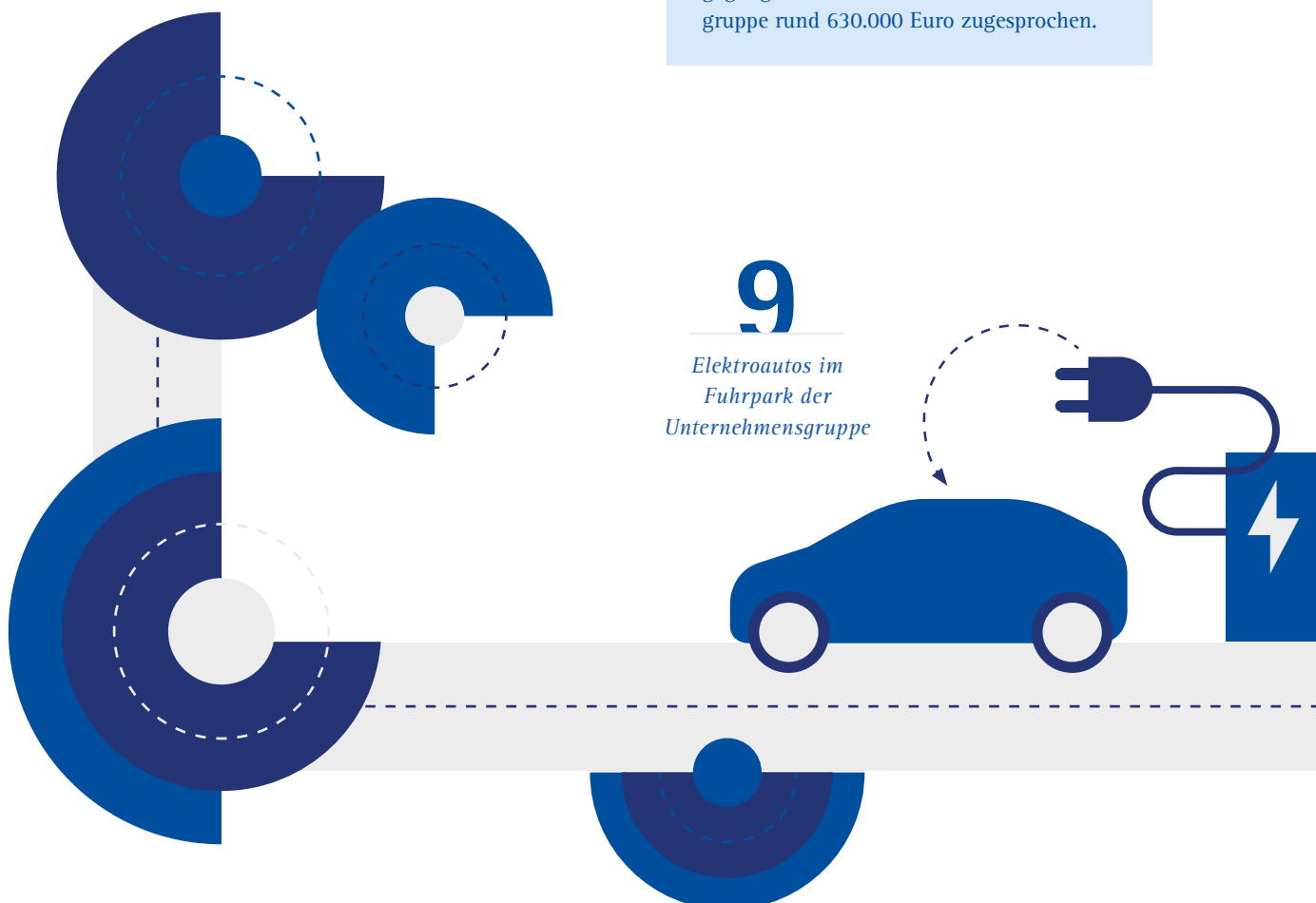
Eine emissionsarme Fortbewegung steht auch bei den Wohnquartieren der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt zunehmend im Fokus. Mit verschiedenen Pilotprojekten testet die Unternehmensgruppe klimafreundliche Alternativen zum Verbrennungsmotor. In der Adolf-Miersch-Siedlung in Frankfurt-Niederrad steht seit August 2018 ein E-Mobil mit Ladestation bereit. Eine weitere Station ist auf der „Mainhöhe“ in Kelsterbach vorgesehen. In Langen arbeitet die Unternehmensgruppe eng mit der Stadtverwaltung zusammen, die in der Nähe des Quartiers „Südliche Ringstraße“ am Rathaus einen Carsharingstandort eines Kooperationspartners etablieren konnte. Ergänzend soll jede Pilotsiedlung eine Bikesharing-Station für je zwei Pedelecs und ein Lastenrad erhalten. Darüber hinaus sollen Fahrradboxen den Schutz vor Witterungseinflüssen und die Diebstahlsicherheit der privaten Räder verbessern.

Förderzusage des Bundesverkehrsministeriums

Bereits im Jahr 2017 hatte die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt beim bundesweiten Wettbewerb „mobil gewinnt“ in der Kategorie „Großbetriebe“ den ersten Platz erreicht. Die Gewinner des Wettbewerbs erhielten Zugang zu einem bundesweiten Förderprogramm für die Etablierung nachhaltiger Mobilität.

Die Unternehmensgruppe hatte im nächsten Schritt eine Förderung von nachhaltigen Mobilitätsprojekten – wie die Erweiterung des Fahrzeugpools um Pedelecs oder die Bereitstellung von ÖPNV-Tickets für die Mitarbeiter – beim Bundesverkehrsministerium beantragt. Das Ergebnis war eine Förderzusage der dargestellten Maßnahmen von 40 %. Hierbei ist der Fördergeber über sein ursprüngliches Limit von maximal 500.000 Euro deutlich hinausgegangen und hat der Unternehmensgruppe rund 630.000 Euro zugesprochen.

GRI 201-4



Glossar

2-Grad-Ziel

Das Zwei-Grad-Ziel beschreibt das Ziel der internationalen Klimapolitik, die globale Erwärmung auf weniger als zwei Grad Celsius bis zum Jahr 2100 gegenüber dem Niveau vor Beginn der Industrialisierung zu begrenzen.

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 (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. GRI entwickelt Standards zur Nachhaltigkeitsberichterstattung, um die Qualität zu steigern und Informationen vergleichbar zu machen. Die GRI Leitlinien (GRI Guidelines) 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 dort).

GRI Indikator

Durch GRI definierter Leistungsindikator (auch „Key Performance Indicator KPI“), der 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

Aktueller Standard 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).

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 72). 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).

Vollzeitäquivalent (VZÄ)

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

GRI Inhaltsindex

GRI 102-55



Zur Durchführung des GRI Materiality Disclosures Service lag der Global Reporting Initiative (GRI) der „Nachhaltigkeitsbericht 2018“ 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	U4	
GRI 102-2: Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen	S. 6–7	Siehe GB 2018, S. 148
GRI 102-3: Ort des Hauptsitzes	U4	
GRI 102-4: Betriebsstätten	U4	Siehe GB 2018, S. 148, 149
GRI 102-5: Eigentum und Rechtsform	U4	Siehe GB 2017, Gesellschafterliste
GRI 102-6: Bediente Märkte	S. 6–7	
GRI 102-7: Größenordnung der Organisation	S. 8–9, 11, 58	Siehe GB 2018, S. 130 ff.
GRI 102-8: Informationen über Angestellte und andere Mitarbeiter	S. 58	
GRI 102-9: Lieferkette	S. 49–50	
GRI 102-10: Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette	K1, S. 49	
GRI 102-11: Vorsorgeprinzip oder Vorsichtsmaßnahmen	S. 12, 18	
GRI 102-12: Externe Initiativen	S. 12, 18	Siehe NB 2015, S. 11
GRI 102-13: Mitgliedschaft in Verbänden		Siehe NB 2015, S. 11
Strategie		
GRI 102-14: Aussagen der Führungskräfte	S. 4–5	
GRI 102-15: Wichtigste Auswirkungen, Risiken und Chancen	S. 6, 16, 45	
Ethik und Integrität		
GRI 102-16: Werte, Richtlinien, Standards und Verhaltensnormen	S. 11, 50–51	
Führung		
GRI 102-18: Führungsstruktur	S. 12	
Einbeziehung von Stakeholdern		
GRI 102-40: Liste der Stakeholdergruppen		Kernanspruchsgruppen Mitarbeiter, Mieter, Aufsichtsrat, Aufsichtsbehörden und Kreditgeber
GRI 102-41: Tarifverträge	S. 63	
GRI 102-42: Ermittlung und Auswahl der Stakeholder		Siehe NB 2017, S. 33
GRI 102-43: Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	S. 38, 59	
GRI 102-44: Wichtige Themen und hervorgebrachte Anliegen	S. 38	
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	S. 18	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	S. 16	

Disclosures	Seite	Auslassung/Kommentar
GRI 102-50: Berichtszeitraum	K1	
GRI 102-51: Datum des aktuellsten Berichts	K1	
GRI 102-52: Berichtszyklus	K1	
GRI 102-53: Kontaktangaben bei Fragen zum Bericht	S. 80	
GRI 102-54: Aussagen zu Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI Standards	K1	
GRI 102-55: GRI Inhaltsindex	S. 74–77	
GRI 102-56: Externe Prüfung	S. 80	
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. 8, 39	
GRI 201-3: Verpflichtungen aus leistungsorientierten oder anderen Pensionsplänen		Siehe GB 2018, S. 151
GRI 201-4: Finanzielle Unterstützung vonseiten der Regierung	S. 10, 71	
GRI 203: Indirekte ökonomische Auswirkungen 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 10, 24, 54, 56	
GRI 203-1: Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen	S. 48–49	
GRI 203-2: Erhebliche indirekte ökonomische Auswirkungen	S. 10, 43, 56	
GRI 204: Beschaffungspraktiken 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 10, 49	
GRI 204-1: Anteil der Ausgaben für lokale Lieferanten	S. 10	
GRI 205: Korruptionsbekämpfung 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 11, 26	
GRI 205-2: Informationen und Schulungen zu Strategien und Maßnahmen zur Korruptionsbekämpfung	K1	
GRI 205-3: Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen	S. 11	
GRI 206: Wettbewerbswidriges Verhalten 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 11, 26	
GRI 206-1: Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten oder Kartell- und Monopolbildung	S. 11	
GRI 301: Materialien 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 24–25, 46, 48	
GRI 301-1: Eingesetzte Materialien nach Gewicht oder Volumen	S. 48	
GRI 302: Energie 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 23, 27–28, 32	
GRI 302-1: Energieverbrauch innerhalb der Organisation	S. 28, 32, 35	
GRI 302-2: Energieverbrauch außerhalb der Organisation	S. 28	
GRI 302-3: Energieintensität	S. 28, 32	
GRI 302-4: Verringerung des Energieverbrauchs	S. 28	
GRI 302-5: Senkung des Energiebedarfs für Produkte und Dienstleistungen	S. 28, 36	
GRI 304: Biodiversität 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 23, 45	
GRI 304-2: Erhebliche Auswirkungen von Aktivitäten, Produkten und Dienstleistungen auf die Biodiversität	S. 45	

Disclosures	Seite	Auslassung/Kommentar
GRI 305: Emissionen 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 19, 24–28, 32, 35	
GRI 305-1: Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	S. 32–34	
GRI 305-2: Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	S. 32–34	
GRI 305-3: Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	S. 32–34	
GRI 305-4: Intensität der THG-Emissionen	S. 32	
GRI 305-5: Senkung der THG-Emissionen	S. 34, 70	
GRI 306: Abwasser und Abfall 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 47	
GRI 306-2: Abfall nach Art und Entsorgungsverfahren	S. 47	
Bodenverschlechterung, Kontamination und Altlastensanierung		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 47	
CRE 5: Sanierte Gebiete und Gebiete, die gemäß den gesetzlichen Vorgaben für die geplante Gebietsnutzung saniert werden müssen	S. 47	
GRI 307: Umwelt-Compliance 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 11	
GRI 307-1: Nichteinhaltung von Umweltschutzgesetzen und -verordnungen	S. 12	
GRI 308: Umweltbewertung der Lieferanten 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 24, 49–51	
GRI 308-1: Neue Lieferanten, die anhand von Umweltkriterien überprüft wurden		Diese Daten konnten bisher aus strukturellen Gründen noch nicht erhoben werden. Zukünftig soll hier nachgebessert werden, um valide Kennzahlen veröffentlichen zu können
GRI 401: Beschäftigung 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 25, 57–58	
GRI 401-1: Neue Angestellte und Angestelltenfluktuation	S. 58	
GRI 401-2: Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden	S. 62	
GRI 401-3: Elternzeit	S. 58	
GRI 402: Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 63	
GRI 402-1: Mindestmitteilungsfrist für betriebliche Veränderungen	S. 63	
GRI 403: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 25, 64	
GRI 403-1: Repräsentation von Mitarbeitern in formellen Arbeitgeber-Mitarbeiter-Ausschüssen für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	S. 64	
GRI 403-2: Art und Rate der Verletzungen, Berufskrankheiten, Arbeitsausfalltage und Abwesenheit sowie die Zahl arbeitsbedingter Todesfälle	S. 64	
GRI 403-4: Gesundheits- und Sicherheitsthemen, die in formellen Vereinbarungen mit Gewerkschaften behandelt werden	S. 64	
GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 25, 57, 60	
GRI 404-1: Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	S. 60	

Disclosures	Seite	Auslassung/Kommentar
GRI 404-2: Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	S. 60	
GRI 404-3: Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer Karriereentwicklung erhalten	S. 60	
GRI 405: Diversität und Chancengleichheit 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 25, 57, 61	
GRI 405-1: Vielfalt in Leitungsorganen und der Angestellten	S. 58, 61–62	
GRI 405-2: Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern	S. 62	
GRI 406: Nichtdiskriminierung 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 25, 57, 61	
GRI 406-1: Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen	S. 61	
GRI 413: Lokale Gemeinschaften 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 39	
GRI 413-1: Geschäftsstandorte mit Einbindung lokaler Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen	S. 39, 55	
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. 24, 49–51	
GRI 414-1: Neue Lieferanten, die anhand von sozialen Kriterien überprüft wurden		Diese Daten konnten bisher aus strukturellen Gründen noch nicht erhoben werden. Zukünftig soll hier nachgebessert werden, um valide Kennzahlen veröffentlichen zu können
GRI 415: Politische Einflussnahme 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)		Die Unternehmensgruppe tätig 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. 23, 40	
416-1: Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit	S. 40	
416-2: Verstöße im Zusammenhang mit den Gesundheits- und Sicherheitsauswirkungen von Produkten und Dienstleistungen	S. 40	
GRI 417: Marketing und Kennzeichnung 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 Marketing und Kennzeichnung (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 11	
GRI 417-1: Anforderungen für die Produkt- und Dienstleistungsinformationen und Kennzeichnung	S. 44	
GRI 417-2: Verstöße im Zusammenhang mit den Produkt- und Dienstleistungsinformationen und der Kennzeichnung	S. 12	
GRI 418: Schutz der Kundendaten 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 12	
GRI 418-1: Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes oder den Verlust von Kundendaten	S. 12	
GRI 419: Sozioökonomische Compliance 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 11, 26	
GRI 419-1: Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich	S. 12	

GdW Index

Indikator	Seite	Auslassung/Kommentar
Perspektive „Nachhaltiges Ertrags- und Finanzmanagement“		
GdW EF1: Gesamtkapitalrentabilität	S. 8	
GdW EF2: Eigenkapitalrentabilität	S. 8	
GdW EF3: EBITDA-Fremdkapitalverhältnis	S. 8	
GdW EF4: Umsatzerlöse aus Vermietung	S. 9	
GdW EF5: Erlösschmälerungsquote	S. 8	
GdW EF6: Eigenmittelquote	S. 8	
GdW EF7: Verschuldungsintensität	S. 9	
GdW EF8: Tilgungskraft	S. 8	
GdW EF9: Zinsdeckung	S. 8	
GdW EF10: Kapitaldienstdeckung	S. 8	
GdW EF11: Mietenmultiplikator	S. 9	
GdW EF12: Net Asset Value		Keine Priorisierung im Berichtszeitraum
Perspektive „Nachhaltiges Management von Mieter- und Mitgliederbeziehungen“		
GdW MB1: Vermietete eigene Wohnungen	S. 9	
GdW MB2: Marktanteil	S. 6	
GdW MB3: Vermietungsquote	S. 9	
GdW MB4: Durchschnittsmiete im Bestand	S. 9	
GdW MB5: Durchschnittsmiete bei Erstvermietung		Gravierende regionale Unterschiede
GdW MB6: Mietenstruktur	S. 9	
GdW MB7: Betriebskostenquote	S. 9	
GdW MB8: Durchschnittliche Mietvertragsdauer	S. 9	
GdW MB9: Mieterfluktuation	S. 9	
GdW MB: Mieterzufriedenheit	S. 38	NB 2018, S. 38
Perspektive „Nachhaltiges Bestandsmanagement“		
GdW BM1: Neubauquote	S. 10	
GdW BM2: Modernisierungsintensität	S. 10	
GdW BM3: Anteil seit 1990 energetisch voll- bzw. teilmodernisierter Wohnungen	S. 9	
GdW BM4: Instandhaltungsintensität	S. 10	
GdW BM5/6: Energieintensität des Gebäudebestands	S. 28	
GdW BM7: Anteil regenerativer Energieträger an der Wärmeversorgung	S. 35	Anteil aus erzeugter und verkaufter Heizenergie
GdW BM8/9: CO ₂ -Intensität im Gebäudebestand	S. 27, 28, 30	
GdW BM10: Anteil barrierefreier Wohnungen im Bestand	S. 40	
GdW BM11: Anteil barrierefreier Wohnungen im Neubau	S. 40	
GdW BM: Verhältnis von Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand zu Abschreibungsaufwand	S. 10	

Indikator	Seite	Auslassung/Kommentar
Perspektive „Nachhaltiges Personalmanagement“		
GdW PE1: Anzahl der Mitarbeiter	S. 58	
GdW PE2: Altersstruktur der Mitarbeiter	S. 62	
GdW PE3: Anteil weiblicher/männlicher Mitarbeiter	S. 58	
GdW PE4: Anteil der Mitarbeiter mit Schwerbehindertenstatus	S. 58	
GdW PE5: Qualifikationsstruktur der Belegschaft	S. 60	
GdW PE6: Unternehmenszugehörigkeit	S. 58	
GdW PE7: Teilzeitquote	S. 58	
GdW PE8: Ausbildungsquote	S. 60	
GdW PE9: Übernahmequote	S. 60	
GdW PE10: Weiterbildungsintensität	S. 60	
GdW PE11: Abwesenheitsquote	S. 64	
GdW PE12: Mitarbeiterfluktuation	S. 58	
Perspektive „Nachhaltiges Quartiersmanagement“		
GdW QM1: Quartiers- bzw. stadtteilbezogener Marktanteil		Als nicht wesentlich bewertet
GdW QM2: Finanzielle Förderung lokaler Nachbarschaften	S. 39	
GdW QM3: Finanzielle Förderung von Maßnahmen zur Verbesserung des baulichen Wohnumfelds	S. 54	Kaum dokumentierbar wegen Hebelwirkung Dritter
GdW QM4: Soziale Kooperationen	S. 39	
Perspektive „Nachhaltiges Management unternehmensinterner Geschäftsprozesse“		
GdW GP1: Energieverbrauch des Unternehmens	S. 32	
GdW GP2: Energieintensität des Unternehmens	S. 32	
GdW GP3: Anteil erneuerbarer Energien an der Energieversorgung des Unternehmens	S. 28, 35	
GdW GP4: CO ₂ -Emissionen des Unternehmens	S. 32	
GdW GP5: CO ₂ -Intensität des Unternehmens	S. 32	
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 6069 - 0
post@naheimst.de
www.naheimst.de

Projektleitung

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

Felix Lüter,
Nachhaltigkeitsbeauftragter der
Unternehmensgruppe
felix.lueter@naheimst.de

Konzept und Redaktion

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

Gestaltung

loveto GmbH, Berlin
www.loveto.de

Druck

Druckcenter Berlin
www.druckcenter-berlin.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.

GRI 102-56

Eine externe Prüfung seitens der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Mazars GmbH & Co. KG erfolgte für den Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis 31.12.2018. Der Bestätigungsvermerk findet sich auf S. 166 f. des Geschäftsberichts 2018. Eine weitergehende externe Prüfung dieses Berichts erfolgte nicht.

Anlaufstelle für Fragen

Fragen bezüglich dieses Berichts und der Nachhaltigkeitsstrategie richten Sie bitte schriftlich an: Felix Lüter, Nachhaltigkeitsbeauftragter der Unternehmensgruppe: felix.lueter@naheimst.de

GRI 102-53





UNTERNEHMENSGRUPPE
**NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT**

Hauptsitze

**Nassauische Heimstätte
Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH**
Schaumainkai 47
60596 Frankfurt am Main

T 069 6069 - 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, 102-5

MAGAZIN ZUM NACHHALTIGKEITSBERICHT 2018

Manche sehen ein grünes Blatt ...

... wir sehen innovative
Grundrisse für atmende
Wohnquartiere.

S. 6

Wenn Leben auf Planung trifft

MAGAZIN ZUM NACHHALTIGKEITSBERICHT 2018

Manche sehen
veraltete Gebäude ...

... wir sehen unbegrenzte
Ressourcen für
zukünftiges Bauen.

S. 18

Ich war ein Stahlträger

MAGAZIN ZUM NACHHALTIGKEITSBERICHT 2018

Manche sehen eine Ansammlung
von Statussymbolen ...

... wir sehen die
Dringlichkeit neuer
Mobilitätskonzepte.

S. 22

Schneller. Seltener. Kürzer.

Wir nehmen
schon heute
Perspektiven
ein, die unseren
Mieter*innen ein nach-
haltiges Leben
und Wohnen
in der Zukunft
ermöglichen.



Liebe Leserinnen und Leser,

die legendäre Zeichentrickserie „The Jetsons“ startete 1962 mit dem Ziel, einen Blick ins Jahr 2062 zu werfen. Wie wird eine vierköpfige Familie in 100 Jahren wohnen und leben? Diese Kernfrage beschäftigte die Macher, die den Alltag für George und Jane, die Kinder Judy and Elroy sowie den Hund Astro erdachten. Nicht alles war treffsicher. So bestellt die Familie zum Beispiel eine Pizza an einem Rechner-ungötüm im Esszimmer und verwendet dazu eine Lochkarte – so wie es in den 60er-Jahren zwar Standard war, aber sicher nicht 2062 sein wird.

Prognosen sind eben schwierig, vor allem wenn sie die Zukunft betreffen, lautet zu Recht ein bekanntes Bonmot. Auch wir nehmen in diesem Magazin zu unserem Nachhaltigkeitsbericht 2018 nicht für uns in Anspruch, in allen Aspekten die Zukunft auf den Punkt genau vorwegzunehmen. Aber wir haben den Anspruch, Ihnen die großen Trends und Konzepte des nachhaltigen Wohnens vorzustellen, die in gut 40 Jahren nicht unwahrscheinlich erscheinen. Vieles lässt sich bereits als Tendenz erkennen: etwa die Entstehung energieautarker Wohnquartiere, integrierter Mobilitätskonzepte und komplexer Kreislaufwirtschaften. Oder die Notwendigkeit, Quartiere an demografische Trends anzupassen und entsprechend flexibel zu bauen.

Fest steht: Die enormen Umbrüche in der Informations-, Energie-, Material- und Agrartechnologie werden ein Umfeld für völlig neuartiges Wohnen schaffen. Dank neuer Technologien werden Städte deutlich nachhaltiger, regenerativer und inklusiver sein als heute.

Mit unserer Strategie 2018+ stellen wir bereits heute die Weichen, uns diesen Zukunftsthemen vorausschauend zu widmen. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt hat führende Zukunftsforscher, Wohnungswirtschaftler, Bauexperten und Städteplaner befragt und ihre Sicht auf das nachhaltige Wohnen der Zukunft in dieser Publikation zusammengestellt. Unser Fazit: In vielen Dingen lagen die Jetsons gar nicht so sehr daneben.

Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre

Dr. Constantin Westphal, Monika Fontaine-Kretschmer
und Dr. Thomas Hain

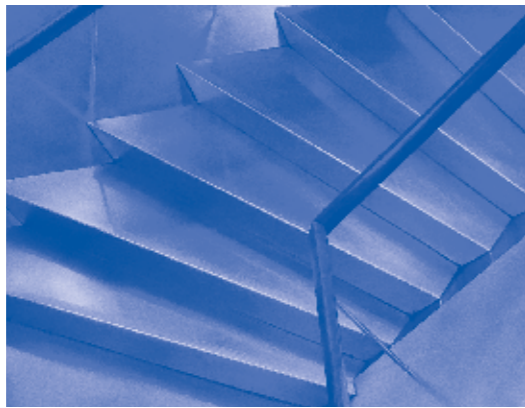


S. 6
Wenn Leben auf Planung trifft

Kann das Leben selbst zum Architekten werden? Das muss es sogar. Denn die Lebensweisen der Menschen werden in Zukunft noch vielfältiger und Wohnräume sich daran anpassen.

S. 18
Ich war ein Stahlträger

Unsere Nachkommen werden auf Rohstoffe zurückgreifen können, die wir schon einmal verwendet haben. Vor allem bei Baustoffen muss dieser Kreislauf geschlossen werden.



S. 4 **Bis 2062 werden ...**
Die Zukunft in Zahlen

S. 8 **Meinungsführer**
Statements der Geschäftsführung

S. 14 **Die Horizontale gehört der Natur**
Grünzeug 4.0 - Urban Farming

S. 15 **„Nichtnachhaltigkeit ist das neue Risiko“**
Ein Interview mit Thomas Lützkendorf

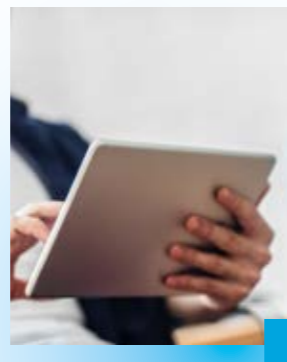
S. 16 **Energieversorgung im Quartier der Zukunft**
Vernetzte Wohnquartiere

S. 26 **Ein Besuch in der Zukunft**
Nachhaltige Städte, die schon heute funktionieren

S. 28 **Strategie 2018+**
Unser Blick in die Zukunft

S. 31 **Paul macht Feierabend**

- S. 32 Quellenverzeichnis
- S. 33 Impressum



S. 22
Schneller. Seltener. Kürzer.

Intaktes Quartierleben bedeutet auch, die Menschen mobil zu machen. Das können nur effiziente Transportlösungen ermöglichen.

ab S. 3
Wohnen im Quartier 4.0

Im gesamten Magazin können Sie in sieben Teilen einen Tag im Jahr 2062 mit dem Quartiersmanager Paul erleben. Sie erkennen die fiktive Geschichte an dem blauen Text.

Wohnen im Quartier 4.0

Ein fiktiver Blick auf das urbane Leben von morgen.

Im Jahr 2062 heißt Wohnen in der Stadt eng abgestimmte Raumnutzung, vernetzte Beförderung, dezentrale Versorgung mit Energie und jede Menge digitale Alltagsassistenten. Ein fiktiver Blick durch den Türspalt auf das urbane Leben im Quartier von morgen.

Paul lebt schon immer in „50° 4' 41" WS", wie das Quartier „Wiesbaden Süd" genannt wird. Der Quartiersmanager kümmert sich um alles und jeden in den 1.300 Einheiten, der größten Wohnungslandschaft der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt, die eng verzahnte Dienstleistungs-, Versorgungs- und Mobilitätssysteme betreibt. Hakt etwas, muss eingegriffen werden – das macht Paul. Über visuelle und akustische Dashboards auf Datenbrille und smarten Earplugs hat der 37-Jährige alles im Blick: Strom- und Wasserbedarf, die Auslastung von E-Scootern und geteilten Arbeitsräumen, die Blockchain-Konten für die Verbrauchserfassung.

Neyla, 33 Jahre, ist Pauls Nachbarin und mit ihren Zwillingen vor einigen Jahren nach „50° 4' 41" WS" gezogen. Die Wohnung wurde genau auf ihre familiären und Erwerbsbedürfnisse hin konzipiert. Neyla lebt, wie zwei Drittel aller Eltern, allein mit den Kindern unterstützt von den Wohnservices der Unternehmensgruppe und viel digitaler Hilfe.

9:00 Uhr. Montag, der 28. Mai 2062. Draußen herrschen 32 Grad und Sonne. „Heute wird ein schöner Tag! Geh doch spazieren, das ist gesund!“, sagt eine motivierende Stimme in Pauls Ohr. „Klima-Challenge: Verbrenne diesen Monat 5.600 Kalorien extra und du bekommst zehn Kilowattstunden Heizung im Winter umsonst!“ Paul rollt mit den Augen und bringt die Mieter-App zum Schweigen. Er hat heute echt keine Zeit für Sport!

Paul reißt die blau-rote Jacke vom Garderobenhaken, legt den Schuhlöffel weg – ein Andenken an seine Uroma – und reibt sich nochmal die schmerzende Schulter. Das hat ganz schön wehgetan gestern! Dann starrt er in die Sensoroptik am Wohnungseingang – und streckt ihr zum Dank für gestern die Zunge heraus. Die Haustüre öffnet trotzdem. Paul tritt in den strahlenden Morgen auf den zentralen „Ernst May Boulevard" des Wohnquartiers. „Tür reparieren" streicht der Quartiersmanager von seiner langen Liste.



Im Gebäude schräg gegenüber wirft Neyla einen Blick ins Kinderzimmer. Wie alle anderen 51 Sechsjährigen sitzt auch ihr Nachwuchs um diese Zeit vor blauen Schreibbüchern und lauscht hochkonzentriert den neuen Lernsprints für Schreibanfänger des hessischen Bildungsministeriums.

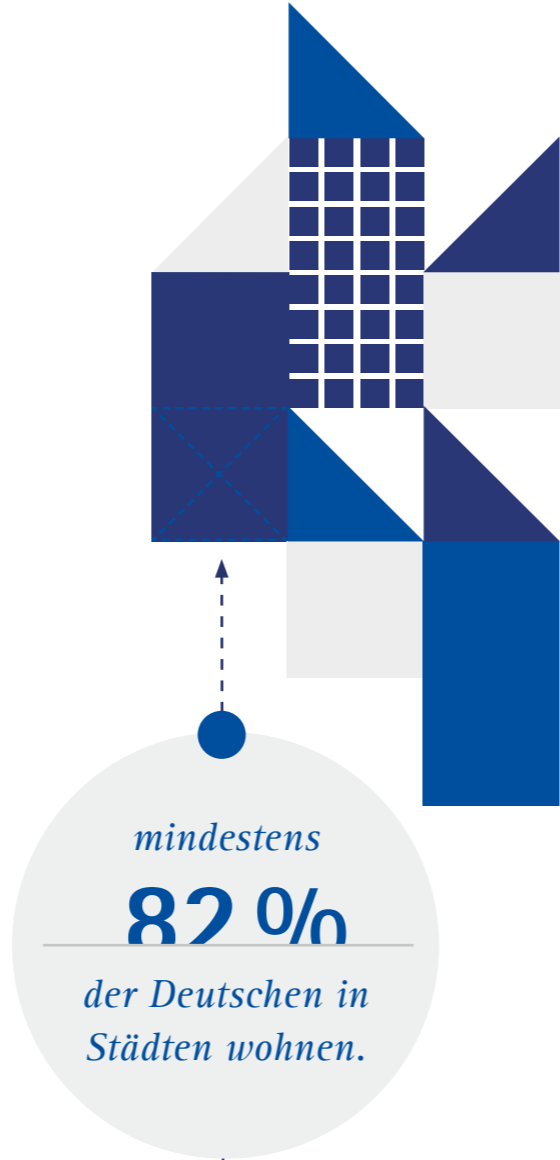
„Heute lernen wir die Buchstaben N und H. Dann setzt ihr sie bitte in ASCII und die Groß- und Kleinschreibung in JavaScript um“, spricht der Hologramm-Educator zu den Zwillingen. Neyla schließt die Tür und überlässt den Nachwuchs der wachsamen Aufsicht durch den 3D-Lehrer. Sie gibt dem gebäudeeigenen i-Robert noch ein frisches Staubtuch in die Hand. Dann drückt sie einen Programmknopf auf dem kleinen Haushaltsassistenten und geht aus dem Haus. Zuvor muss sie sich aber noch durch die Passwortfreigabe für den kommenden Monat auf dem Gerät klicken – damit i-Robert auch reinkommt, wenn sie nicht daheim ist. „Das sollte mittlerweile doch eigentlich per Blockchain gehen“, denkt sie etwas genervt von der komplizierten Prozedur ...

weiter auf Seite 6 →

Bis 2062 werden ...



Haushalte und Unternehmen ihren Strombedarf verdoppeln.*



nur noch zwei von drei Deutschen jünger als 65 sein.

potenziell

360

Millionen Quadratmeter Dachfläche begrünt sein.



4x

so viel Plastikabfälle produziert werden wie heute.



80 %

der Primärenergieverbräuche von Gebäuden reduziert sein.



über 6 Milliarden Euro mit Mobilitätsservices umgesetzt werden.

99

Meter zugeparkte Straßenkante durch je ein Carsharing-Auto freigemacht worden sein.



*Weitere Informationen und Quellen auf Seite 32

Wenn Leben auf Planung trifft

2/7 Ein Tag mit Paul

... die Schulgebäude wurden in der Wohnlandschaft „50° 4' 41" WS" schon vor 20 Jahren in Wohnraum umgestaltet – wie zuvor schon Parkhäuser und Einkaufszentren. Denn bis auf autonome Taxi- und Versorgungsbuggys ist das gesamte Wohnquartier heute autofrei. Und Schüler lernen zu Hause deutlich effektiver. Den Stoff von fünf Jahren schaffen sie heute in zwei, und damit können sie schon mit 15 Jahren in digitale Uni-Kurse einsteigen.

Paul schnallt nach dem Routineflug durch den Kiez seinen photonengeprägten Jetpack und den Datenhelm ab. „50° 4' 41" WS" zieht momentan 2.367 Kilowatt Strom pro Stunde – Normbereich am späten Montagvormittag und rund zweimal mehr, als es 2018 noch der Fall war, als Strom nur einer von vielen Energieträgern war. Paul kann ein wenig entspannen ...

[weiter auf Seite 21](#) →

„Schaffe, schaffe, Häusle baue“ – in Deutschland zählten bisher ein fester Arbeitsplatz und ein eigenes Haus zu den Lebenszielen vieler Menschen. Schaut man in die Zukunft, wird sich daran vieles ändern. Die Zukunftsforschung sagt: Jobs werden häufiger gewechselt, Arbeit wird noch mobiler, und wir werden öfter umziehen. Deutlich mehr Menschen werden zu Hause gepflegt und Kinder daheim unterrichtet. Und während Wohnraum immer kostbarer wird, werden Wohnungen und Häuser noch viel zu oft für starre Nutzungen gebaut. Dabei braucht es Wohngrundrisse, die zu den immer flexibleren Lebensentwürfen passen. Das Leben muss zum Architekten werden.



Individualisierung

Glaut man Matthias Horx, werden unsere Wohnungen in Zukunft aus „individualisierten Wohn-Modulen“ bestehen, die sich beliebig zusammensetzen lassen. Der Zukunftsforscher argumentiert, dass schon heute Wohnräume keine fest getrennten Funktionen mehr hätten. Küchen und Wohnzimmer würden verschmelzen oder Bäder vielerorts in Schlafzimmer integriert. Künftig werden, so Horx, Grundrisse gebraucht, auf denen unkompliziert zusätzliche Kinder-, Pflege- oder Arbeitszimmer geschaffen und wieder abgebaut werden können – oder gar der gesamte Zuschnitt mit ein paar Handgriffen von „Senioren-WG-tauglich“ auf „junge Familie“ rekonfiguriert werden kann.



Alles fließt

Die Architekten des Entwurfsbüros „reinhardt jung“ haben eine flexibel gestaltbare Wohnung in Berlin realisiert, die bereits zukunftstauglich ist. Wandschränke vereinen die unterschiedlichsten Funktionen und fungieren als dreh- und verschiebbare Wände. Im Gegensatz zu traditionellen Wohnungen werden die Funktionen Kochen, Schlafen, Arbeiten nicht an den Wänden der Räume angeordnet, sondern in drehbaren Modulen in der Mitte des Raumes. Das verspricht maximal flexible Grundrisse.



Gemeinschaft

Neben mehr Flexibilität bei Wohnungen geht der Trend künftig auch zu mehr Gemeinschaft, erwarten Gesellschaftsforscher und Architekten. Die Menschen wollen nicht allein sein, zumal immer mehr digital kommuniziert wird. Besonders in Städten werden neue Wohnanlagen daher wieder verstärkt mit Gemeinschaftsräumen gebaut. Dagmar Reinhardt fordert eine Architektur, die neben Individualität unbedingt auch Gemeinschaft ermöglichen muss. Modulares, konfigurierbares Bauen eröffnet auch hier Chancen, Häuser für mehrere Generationen auszubauen. Darüber hinaus müsse es zu einem Umdenken kommen.

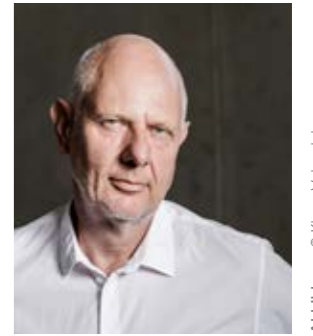


Abbildung: © Klaus Vyhalek

MATTHIAS HORX

Trend- und Zukunftsforscher

Grundrisse werden in Zukunft zu 100 % an die Bedürfnisse der Bewohner angepasst sein, je nach Lebenssituation und Lebensphase.

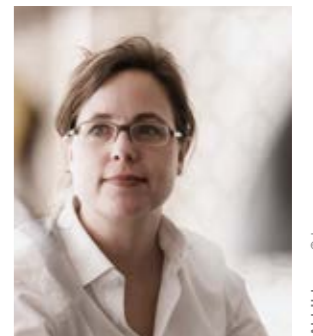


Abbildung: © lumen

DAGMAR REINHARDT

Dagmar Reinhardt, Partnerin des Architekturbüros „reinhardt jung“ und Associate Professor, Aarhus School of Architecture, Dänemark

„Uns geht es darum, eine Architektur zu schaffen, die qualitativ hochwertig ist, aber die Möglichkeit zur Veränderung von Raum beinhaltet. Der Nutzer kann dann Aktivitäten, Programme und Nutzbarkeit selbst einstellen und festlegen.“



DR. THOMAS HAIN

Leitender Geschäftsführer, Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

PROF. JANA REVEDIN

Architektin und
Architekturtheoretikerin

Flexibilität zum Nutzen der Menschen

Gesellschaft und Technologien sind in rasantem Umbruch. Die nachhaltige Bewirtschaftung von Wohnquartieren muss deshalb neu gedacht werden, um auch künftigen Generationen zu dienen. Ein Gespräch mit der Architektin und Architekturtheoretikerin Prof. Dr. Jana Revedin und Dr. Thomas Hain, dem leitenden Geschäftsführer der Nassauischen Heimstätte | Wohnstadt.

Wohnquartiere wurden häufig an den Bedürfnissen der Menschen vorbeikonzipiert. Ist es für Planer überhaupt noch möglich, bewohnergerecht zu entwerfen, wenn sich die Bedürfnisse der Menschen künftig noch viel rascher wandeln werden als heute?

Dr. Thomas Hain: Sie sehen das recht pessimistisch. Dabei gibt es Beispiele nachhaltig gelungener Wohnquartiere. Nehmen Sie etwa die Frankfurter Siedlungen von Ernst May, die wir bewirtschaften. Das sind Quartiersentwürfe aus den 20er-Jahren, die bis heute begehrt sind – mit zielgruppengerechten Grundrissen und Inneneinrichtungen, passenden städtebaulichen Gesamtkonzepten und sozialen Infrastrukturen. Da entstehen sehr lebendige Nachbarschaften mit viel Dialog. In dieser Baukultur planen wir auch neue Quartiere, derzeit etwa das Frankfurter Schönhofviertel. Diese Herangehensweise dürfte auch in Zukunft von den Menschen gut angenommen werden, vorausgesetzt die Bewirtschafter fühlen sich für die Lebenswelt in einem Quartier langfristig verantwortlich.

Prof. Jana Revedin: Tatsächlich gibt es in der Geschichte durchgehend positive Beispiele, schon die antiken Städte funktionierten als sozialpolitisches Konzept hervorragend und machten den Lebensraum Stadt zum Erfolgsmodell der Menschheitsgeschichte. In der Neuzeit sind die Reformarchitekten des Bauhauses die Vorreiter für nachhaltige Konzepte, die auch künftig tragen werden.

Gropius, Taut oder May sprachen schon 1923 von Luft, Licht, Sonne, Selbstversorger-Gärten und aktiv genutztem Grün, ja von „Stadtökologie“. Diese Reformplaner der frühen Moderne haben ganzheitlich gedacht und auf gesellschaftliche Bedürfnisse gehört. Deshalb favorisierten sie die Nachverdichtung der Städte statt der Trennung von Wohn- und Lebensräumen – ein heute wieder dringender Auftrag. Wer in Stadträumen viele Funktionen und Nutzergruppen durchmischt, erhöht auch die Wohnqualität, die Ökologie, die kulturelle Akzeptanz und damit die Wirtschaftlichkeit.

Die Realität sieht in Städten und Quartieren heute oft anders aus. Belastungen durch den Verkehr, weite Pendlerwege, Wohnungsknappheit, soziale Entmischung bestimmen das Bild.

Prof. Jana Revedin: Die klugen und fachübergreifenden Kriterien der Reformplaner gingen ab 1933 verloren. Ideologen wie Le Corbusier setzten sich durch. Das Wohnen wurde sozusagen „am Reißbrett“ von Arbeit und Freizeit getrennt und die autogerechte Stadt mit den „Wohnmaschinen“ der Trabantenstädte zum Dogma eines falsch verstandenen Fortschritts. Die Untauglichkeit dieser starren Zonierungskonzepte haben wir längst begriffen. Was braucht die nachhaltige Stadt? Es sind Verkehrsberuhigung, aktiv genutztes Grün, subventionierte Mieten, integrierte Transport- und Kommunikationssysteme, bewusste Ansiedlungen und jede Menge politischen Willen. Die rege kulturelle Neumischung der Gesellschaft, wie wir sie heute erleben, verlangt von uns Planern eine ständige Anpassung nach dem Prinzip

„*Digitale Lösungen unterstützen unser Geschäftsmodell, das auf erschwinglichen Wohnraum für die breite Gesellschaft ausgerichtet ist.*“

DR. THOMAS HAIN

Nachhaltige Stadtentwicklung entsteht in kleinen Schritten und in interdisziplinärer Zusammenarbeit.

PROF. JANA REVEDIN

Siedlungen ein Energieportal für unsere Mieter gestartet haben. Zwar wurde die Dienstleistung selbst, das Regeln der eigenen Energieverbräuche, nicht so euphorisch angenommen, wie wir uns das erwartet hatten. Aber das Portal hatte auch eine Messenger-Funktion, über welche die Mieter im Quartier direkt über alles Mögliche kommunizieren konnten. Genau diese Funktion schlug ein wie eine Bombe. Unsere Lehre daraus: Digitale Lösungen können kostengünstig dazu beitragen, das menschliche Miteinander in den Quartieren zu stabilisieren. Aber man muss da tatsächlich oft ein wenig mit Versuch und Irrtum an die Sache rangehen.

Wie innovationsstark ist denn die Wohnungswirtschaft Ihrer Meinung nach, wenn es um solche Lösungen geht?

Dr. Thomas Hain: Wir können da nur für uns sprechen. Wir glauben, dass wir

noch viel mehr digitale Lösungen im Quartiersmanagement brauchen. App-gesteuerte Mieterdienste sind effektiv und können kostengünstig angeboten werden. Das unterstützt unser Geschäftsmodell, das auf erschwinglichen Wohnraum für die breite Gesellschaft ausgerichtet ist. Dabei können uns Start-ups helfen, schnell zu Lösungen zu kommen. Wir haben deshalb 2018 einen eigenen Accelerator für Start-ups – Hubitation genannt – eingerichtet. Hubitation beschleunigt die Entwicklung von genau solchen Softwarelösungen, indem Start-ups dort ihre Ideen für die Wohnungswirtschaft vorantreiben können – zum Beispiel für Smart-Home- oder Smart-Meter-Anwendungen.

Frau Professor Revedin, Sie haben den internationalen Überblick im nachhaltigen Quartiersbau. Wie flexibel wird, angesichts der schon genannten gesellschaftlichen Trends, bereits woanders gebaut und können wir davon etwas lernen?

Prof. Jana Revedin: Da gibt es spannende Modelle, vor allem von den aufkommenden „Rebellen“, etwa dem chilenischen Pritzker-Preisträger Alejandro Aravena. Er baut in Chile Wohnquartiere für die ärmere Bevölkerung aus dem herrschenden Budgetmangel heraus nur halb fertig. Den Ausbau besorgen die Quartiersbewohner nach ihren eigenen Bedürfnissen, wobei die tragende Grundstruktur und alle lebenswichtige Infrastruktur der Gebäude – inklusive Verkehrs- und Informationsanbindung – bereitgestellt werden. Man drängt die Menschen nicht mehr an die Stadtränder, respektiert ihre kulturelle und soziale Verwurzelung. Jeder Nutzer wird – nach Hannah Ahrendts Vorbild des homo faber, des handwerklich tätigen Menschen – zum aktiven Gestalter. Selbstbau ist eben nicht nur kostengünstig, sondern ermöglicht auch eine Punktlandung bei den Nutzungsanforderungen der einzelnen Haushalte, ob es Singles, Familien, ältere Menschen oder junge Start-ups sind.

Herr Doktor Hain, können Sie sich so radikale Ansätze auch für Hessen vorstellen?

Dr. Thomas Hain: Solche Projekte liefern für uns sehr interessante Einblicke. Ich glaube, in Deutschland macht uns da aber das Planungsrecht einen Strich durch potenziell gute Ideen. Doch

wer weiß, wie sich die Rechtslage einmal ändern wird angesichts der Wohnungsnotlage in unseren Ballungszentren. Es wäre schon sehr spannend zu sehen, welche Quartierelemente da herauskämen, wenn wir die Bewohner so ganz direkt an der Planung beteiligen würden. Im weitesten Sinne verfolgen wir so etwas übrigens beim schon angesprochenen Schönhofviertel. Das ist unsere momentan größte innerstädtische Quartiersneubaufäche in Hessen, auf der wir neben Wohnungen auch Schulen und Kindergärten planen. Dort gehen wir streng nach dem Leitfaden der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen vor, der in gewissem Maß Bewohnerbeteiligung sowie Planungs- und Gestaltungswettbewerbe vorsieht.

Prof. Jana Revedin: In Europa finden solche Ansätze immer mehr Nachahmer. In Bordeaux beispielsweise werden durch die gemeinnützige „Aquitanis“ Wohnquartiere geplant oder bestehende Objekte recycelt, wobei Architekten, Politiker, Generalunternehmer und die künftigen Bewohner im Vorfeld überlegen, welche neuen Programme notwendig sind. In meiner Gestaltungstheorie habe ich den Begriff „radikant“, also „vielfach verwurzelt“, entwickelt. Er umfasst die auf den Praktiken der Reformmoderne basierende Planungsphase der „Co-Programmierung“ als einen ersten Schritt zum demokratischen „Recht auf die Stadt“. Das Geheimnis des Erfolgs solcher inklusiver Prozesse ist, dass man sich viel Zeit lässt und so genau erforschen kann, was wirklich gebraucht wird – oder auch nicht. Diese gemeinsame Programmierungs- und Planungszeit erstreckt sich auf zwei bis drei Jahre, dreimal so lange wie bei rein kommerziellen Projekten. Nach Fertigstellung bleibt ein professionelles „Nachsorge-Team“ vor Ort, das heißt, das Viertel wird weiterhin sozial und gestalterisch betreut, man nimmt auf Nutzungsänderungen Rücksicht.

Wenn sich die Programmierungs-, Planungs- und Bewirtschaftungsmethoden derart drastisch ändern müssen, wie Sie beide es beschreiben, dann müsste das doch auch drastische Änderungen in der Organisation Ihrer eigenen Arbeitsweise geben.

Prof. Jana Revedin: Architekten und Stadtplaner arbeiten bisher noch viel zu



stark in Silos. Sie verordnen, statt zuzuhören, idealisieren, statt hinzusehen. Multidisziplinären und experimentellen Teams gehört deshalb die Zukunft. Architektur ist Dienst an der Gesellschaft, unsere Werke sind nicht ewig und unantastbar, sondern leben und verändern sich mit den Menschen.

Dr. Thomas Hain: Unser Unternehmen ändert sich angesichts der neuen Trends bereits stark. Wir beschäftigen schon heute über 50 unterschiedliche Berufsgruppen inklusive der klassischen Bauberufe. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt muss sich aber meiner Ansicht nach für eine stabile Existenz in ferner Zukunft – sagen wir bis zum Jahr 2062 – noch viel stärker drehen. Zur traditionellen Arbeitsweise in fest abgegrenzten Arbeitsfeldern

kommt bereits heute immer mehr die Arbeit an temporären Projekten in interdisziplinären Teams aus verschiedensten Abteilungen hinzu. Die immer schnelleren Veränderungen, mit denen unser Unternehmen von außen konfrontiert ist, erfordern auch die flexible und schnelle Prüfung neuer Vorgehensweisen – da wird Innovationsfähigkeit in Zukunft immer wichtiger werden. Wir müssen flachere Hierarchien entwickeln sowie stärker dezentral und projektbezogen agieren, und temporäre Projektteams bedeuten eben auch, dass unsere Mitarbeiter mal Chef und mal Teilnehmer sind. Das geht nur, wenn man auch uns als Organisation maximale Flexibilität abverlangt.

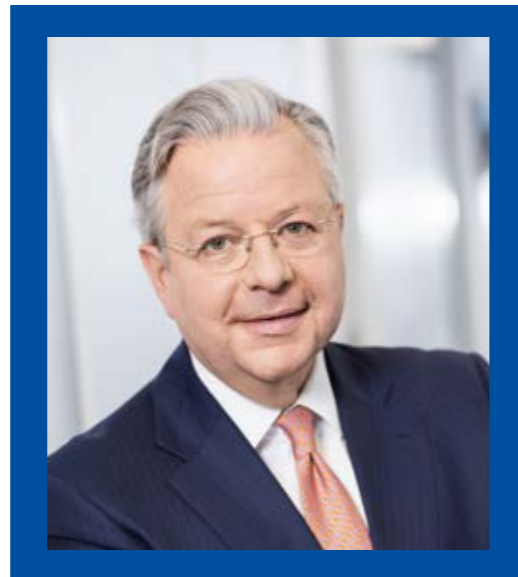
Frau Prof. Revedin, Herr Dr. Hain, vielen Dank für das Gespräch.

Architektur ist Dienst an der Gesellschaft, unsere Werke sind nicht ewig und unantastbar, sondern leben und verändern sich mit den Menschen.

PROF. JANA REVEDIN



Wohnen ist mehr, als ein Dach über dem Kopf zu haben. Wie wichtig werden Sozialmanagement und Dienstleistungen in Zukunft sein?



DR. CONSTANTIN WESTPHAL

Geschäftsführer Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

Flexibel auf Trends zu reagieren, wird bald die wichtigste Fähigkeit eines Wohnungswirtschaftsunternehmens sein. Die Umbrüche sind einfach zu unvorhersehbar und komplex für langfristig starre Planungen. Ein Beispiel: Wir bewirtschaften zum großen Teil ältere Mietshäuser aus den 50er- bis 70er-Jahren. Mit ihren versetzten Halbgeschossen ist dieser Bautyp selbst mit großem Aufwand nicht barrierearm zu gestalten.

Das kompensieren wir über haushaltsnahe Dienstleistungen für die Bewohner, die immer spezifischere Bedürfnisse haben. 140 Mitarbeiter unserer Wohn-Service-Teams unterstützen dabei schon rund 36.000 Wohneinheiten in Hessen bei Einkäufen und Behördengängen, beim Wechsel einer Glühbirne oder bei der Haushaltsreinigung. Unsere „Power Bande“ bietet zusätzliche Spielangebote bei Mieterfesten und in den Ferien – direkt im Wohnumfeld. Und wir kümmern uns darum, dass Jugendliche in unseren Quartieren bei der Müllbeseitigung helfen und so ihr Taschengeld aufbessern können.

Wohnungsbewirtschaftung heißt für uns auch, immer aktives Sozialmanagement zu betreiben und kontinuierlich zu prüfen, welche Dienstleistungen wo benötigt werden – vom kostenlosen Reparaturservice über Internetanschlüsse bis hin zur Mietschuldenberatung. Das oberste Ziel ist: Die Bewohnerstruktur muss stabil und vielfältig bleiben, weil dadurch ein Quartier nachhaltig belebt wird.

Letztlich zahlt sich diese Strategie aus. Denn es wird langfristig schwierig sein, 60.000 Wohnungen allein mit Mieteinnahmen zu betreiben – zumal rund drei Viertel davon zu weniger als sieben Euro pro Quadratmeter vermietet werden. Den Wandel

hin zu einem Unternehmen, das systematisch Gemeinschaftsdienste in den Quartieren anbietet, haben wir deshalb längst angestoßen. Mit unserer Strategie „2018+“ wollen wir verstärkt zusätzliche Geschäftsfelder prüfen, die es uns ermöglichen, über ergänzende Einnahmen das Kernprodukt Wohnung weiterhin preisgünstig zu halten.

Immobiliennahe Services bilden also nicht nur einen sozialen, sie bilden auch einen wirtschaftlichen Anker für die öffentliche Wohnungswirtschaft. Wir müssen bei solchen Dienstleistungen übrigens auch immer mehr neue Technologien einbeziehen. Wenn nachhaltig in einem Quartier zum Beispiel künftig autofrei bedeutet, muss ein anderes Transportsystem her. In einigen Pilotsiedlungen bringen wir deswegen schon heute Leih-Pedelecs, Ladesäulen und Elektro-Carsharing in den öffentlichen Raum.

Wir wollen daraus für eine künftige Rolle lernen – etwa als Lieferant von Transportdiensten oder von Energie über unsere Mieterstromprojekte. 2018 haben wir die Grundlagen gelegt, damit wir in den nächsten Jahren sukzessive die Potenziale unserer Siedlungen für Mieterstromangebote aus Solarstrom und aus Blockheizkraftwerken heben können. Die Mieter profitieren dabei von regenerativer Energie zu günstigen Tarifen.

Ergänzende Dienstleistungen sind indes nur das eine Ende des Spektrums – die Akquisition von Grundstücken zu vertretbaren Preisen das andere. Auch darum kümmern wir uns seit einigen Jahren als öffentliches Wohnungsunternehmen sehr intensiv. Denn nur dadurch können wir Druck aus den angespannten Wohnungsmärkten nehmen.



MONIKA FONTAINE-KRETSCHMER

Geschäftsführerin Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

Ich bin davon überzeugt, dass das menschliche Miteinander in einer Wohnsiedlung gut ist, wenn die Siedlung auch bautechnisch auf dem neuesten Stand der Nachhaltigkeit ist. Beides entscheidet über die Wohnqualität eines Quartiers. Und beides benötigt aus Sicht eines öffentlichen Wohnungsunternehmens immer intensivere Planung und zielgruppenspezifische Betreuung.

Unser Anspruch ist es dabei, den Bewohnerinnen und Bewohnern Wohnungen und Siedlungen zu bieten, die mit nachhaltigen Materialien, Methoden und Techniken errichtet und betrieben werden. In diese Richtung strebt auch der deutsche und EU-Rechtsrahmen, in dem wir tätig sind. Das verwundert nicht, zählt der Bausektor doch zu den größten CO₂-Emittenten, der gleichzeitig auch erhebliche Abfallmengen produziert.

Der Einsatz von sogenannter „grauer“ Energie rückt vor diesem Hintergrund immer stärker in den Fokus – der Energieeinsatz also, der in Baustoffe und Baumaterialien gesteckt wurde, bevor sie verbaut werden. Für deren Erzeugung sind enorme Mengen an Primärenergie erforderlich und es erscheint klar, warum Gebäude immer stärker energetisch ganzheitlich beurteilt werden und nicht nur im Hinblick auf den Energieverbrauch während ihrer Lebensdauer.

Parallel explodieren die Bau- und Baunebenkosten, während ein öffentliches Wohnungsunternehmen wie die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt Wohnraum weiterhin zügig und kostengünstig erstellen und vermieten möchte. Deshalb müssen zwei Prinzipien im öffentlich geförderten Wohnungsbau weiter vorangetrieben werden – das digital unterstützte standardisierte und gleichzeitig klimaneutrale Bauen.

Wie nachhaltig müssen Planungsmethoden und Bautechnik künftig sein?

Wir beschäftigen uns daher aktuell mit der Anwendung moderner Building-Information-Modeling-Verfahren (BIM), also einer softwaregestützten Entwurfs- und Ausführungsplanung sowie Bauabwicklung. Ziel ist es, dass Materialeinsatz, Kosten, Prozesse und bauphysikalische Daten für alle Projektbeteiligten nachvollziehbar werden – und zwar über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes hinweg. BIM-Verfahren, so erwarten wir, werden langfristig zu niedrigeren Kosten und mehr Standardisierung von Prozessen und Materialeinsatz führen – Effekte, welche direkt die Nachhaltigkeit unserer Tätigkeit fördern.

Zusätzlich haben wir in den letzten zwei Jahren unsere Standardbaubeschreibungen harmonisiert und novelliert. Damit wird der Einsatz verschiedener Produkte für gleiche Bauteile sukzessive minimiert werden und damit sinken auch die Kosten für Wartung und Instandhaltung. Aber auch bei der Nachhaltigkeitsbewertung von Materialien und Bauprodukten kommen wir voran. Rund 120 Produkte – von Duschwannen, über Lichtschalter und Bodenbeläge bis hin zu Haustüren – wurden unter anderem nach Kosten, Gestaltung, Ästhetik, Dauerhaftigkeit und Wartungsaufwand bewertet.

Zudem wurden spezifische Nachhaltigkeitsaspekte geprüft: Ob jeweils ein Nachhaltigkeitszertifikat oder eine Environmental Product Declaration (EPD) vorliegt, ob das Produkt in einer Nachhaltigkeits-Produktdatenbank enthalten ist oder das herstellende Unternehmen Nachhaltigkeit in seine Prozesse eingebunden hat. Boden- und Dachbeläge wurden, über diese Prüfungen hinaus, durch die TÜV-Rheinland-Tochter ifes-Institut einer eingehenden Ökobilanzprüfung unterzogen.

Optimierungen dieser Art werden von unseren Mieterinnen und Mietern im Alltag nicht wahrgenommen. Gleichwohl helfen sie uns im Hintergrund, die Mietniveaus niedrig zu halten.

Die Horizontale gehört der Natur, die Vertikale gehört dem Menschen

URBAN FARMING

Damit kurze Lieferwege und nachhaltige Lebensqualität in Zukunft möglich sein können, wird die Nutzung urbaner Gebäudeflächen in Form von Fassaden- und Dachgärten notwendig. Urban Farming ist längst keine Fantasie mehr.

Neben den Gebäudeflächen bieten auch Innenräume die Möglichkeit zum Anbau frischer Lebensmittel. Start-ups wie Agrilution oder In-farm machen schon heute den Gemüseanbau im Schrank möglich. Egal ob in der Wohnung,

im Supermarkt oder im Restaurant – Salate, Kräuter und Microgreens können mit 90 % weniger Wasser als im konventionellen Anbau und mit einer geringeren Pestizidbelastung angebaut werden. Die Branche boomt. Das Marktforschungsinstitut Global Market Insights beziffert den Wert der Ausrüstungsbranche für die künstlichen Gärten 2017 auf 2,3 Milliarden Dollar und prognostiziert ein Wachstum auf das Fünffache innerhalb der nächsten Jahre.

Timo Bongartz, General Manager Fluence EMEA bei Osram und beratendes Mitglied der Association for Vertical Farming, bleibt aber realistisch: „Der Mensch ist kein Hase, der von ein paar Blättern leben kann. Ähnlich wie im Energiesektor wird es auch bei der Ernährung um einen Mix gehen, bei dem vertikal gezogene Salate und Gemüse einen spürbaren Beitrag leisten können. Den Anbau auf dem Feld und im Gewächshaus wird es aber weiterhin geben.“

Erste Beispiele zeigen die Vorteile einer grünen Stadt und können zur Inspiration für zukünftige Planungen dienen:



Stuttgart



Die schwäbische Metropole mit Kessellage gilt als deutsche „Gründachhauptstadt“: 10% der Dachflächen sind begrünt. Grüne Dächer können die Umgebungsluft von Gebäuden nachweislich abkühlen und Schadstoffe aus der Luft absorbieren.

Dessau-Roßlau



Orte in Ostdeutschland kämpfen mit einer schrumpfenden Bevölkerung. Dessau-Roßlau begreift das als Chance und bietet freie Flächen Anwohnern zur Bewirtschaftung an. Die Idee: Die Stadt versorgt sich selbst.

Frankfurt-Niederrad



Gemeinsam mit den Quartiersbewohnern hat die Nassauische Heimstätte im Rahmen der Modernisierung der Siedlung in Frankfurt-Niederrad Kräuterbeete, Beeresträucher und Obstbäume gepflanzt. Den Abschluss krönte 2018 eine Esskastanie.

In der Welt



Weltweit sind einige Städte schon sehr weit. So wird die Hälfte des Gemüsebedarfs Pekings in der Stadt angebaut und verkauft. Absoluter Vorreiter aber ist Havanna. Die kubanische Stadt produziert 90 % des Gemüses im lokalen Anbau.

„Nichtnachhaltigkeit ist das neue Risiko“



Abbildung: © Privat

PROF. DR. THOMAS LÜTZKENDORF

Inhaber des Lehrstuhls für Ökonomie und Ökologie des Wohnungsbaus am Karlsruher Institut für Technologie (KIT)

Wie geht es weiter mit dem nachhaltigen Planen, Bauen und Betreiben von Wohnbauten in Deutschland? Welche Konsequenzen hat dies für die Wohnungsunternehmen? Und wie wird Nachhaltigkeit für die Wohnungswirtschaft überhaupt interpretiert?

Wir sprachen mit Prof. Dr. Thomas Lützkendorf, Inhaber des Lehrstuhls für Ökonomie und Ökologie des Wohnungsbaus am Karlsruher Institut für Technologie (KIT), früher bekannt als Universität Karlsruhe.

Sie forschen jetzt seit etwa 20 Jahren zum Thema Nachhaltigkeit im Wohnungsbau. Wo stehen wir heute?

In den letzten zehn Jahren ist es gelungen, ein einheitliches Nachhaltigkeitsverständnis zu etablieren, das zur Wohnungs- und Immobilienwirtschaft passt. Auch die Branche selbst hat einen Nachhaltigkeitskodex entwickelt. Es besteht Konsens, dass sich nachhaltige Wohnbauten durch eine überdurchschnittliche ökonomische (Lebenszykluskosten und Wertstabilität), ökologische (u.a. Nutzung von Ressourcen und Umweltwirkungen) und soziale Qualität (u.a. Gesundheitsverträglichkeit und Komfort) in Verbindung mit der Erfüllung technischer und funktionaler Anforderungen im vollständigen Lebenszyklus auszeichnen. Mit Nachhaltigkeitsbewertungssystemen wie NaWoh und DGNB stehen hierfür Orientierungshilfen zur Verfügung.

Wie sieht es mit den Mehrkosten aus?

Die Frage der Mehrkosten sollte in einem größeren Zusammenhang gesehen werden. Zunächst ist der Aufwand in der Planung durch Variantenvergleiche,

die Ökobilanzierung und eine erweiterte Dokumentation höher. Die Baukosten können moderat steigen, sich jedoch unter günstigen Bedingungen im Lebenszyklus ausgleichen. Praxisbeispiele von engagierten Wohnungsunternehmen zeigen, dass sich bei optimaler Planung Gebäude, die als nachhaltig ausgezeichnet werden, im üblichen Kostenrahmen realisieren lassen. Was langfristig zählt, ist die Sicherung der Vermietbarkeit und die Wertstabilität.

Was können Wohnungsunternehmen zusätzlich tun, um den Wert nachhaltigen Wohnens gegenüber Gesellschaft, Kommunen und Mietern zu verdeutlichen?

Insbesondere Wohnungsunternehmen versuchen, ihrer Verantwortung gegenüber Umwelt und Gesellschaft gerecht zu werden. Dies drückt sich in ihren Nachhaltigkeitsberichten aus. Es wird so z.B. nachgewiesen, wie zur Ressourcenschonung und zum Klimaschutz durch die energetische Modernisierung im Bestand beigetragen werden kann. Gezeigt werden aber auch Ergebnisse von Befragungen zur Mitarbeiter- und Mieterzufriedenheit. Auf letztere wirken sich – neben einer guten Betreuung – auch ein höherer Komfort und ein guter Schallschutz sowie die gesunde Raumluft aus, wie es für nachhaltige Gebäude auch erwartet werden kann. Und – Wohnungsbau ist Städtebau – Wohnungsunterneh-

men leisten ihren Beitrag zur nachhaltigen Quartiers- und Stadtentwicklung, z.B. durch Gestaltung der Freiflächen sowie die gestalterische und städtebauliche Qualität der Gebäudeensembles.

Vor einigen Jahren haben Sie in einem Interview gesagt: Nichtnachhaltigkeit ist das neue Risiko. Wie riskant ist die Wohnungswirtschaft unterwegs?

Auch die Unternehmen der Wohnungswirtschaft haben ein Interesse daran, ihre Zukunftsfähigkeit zu sichern. Über das Thema der Nachhaltigkeit hinaus geht es zunächst darum, Gebäude an heutige Bedürfnisse anzupassen und auf die Erfüllung künftiger Anforderungen vorzubereiten. Dies sind insbesondere der Wandel in den Wohnwünschen und Lebensformen, Alterungsprozesse in der Gesellschaft, sich verschärfende Anforderungen an Ressourcenschonung und Energieeffizienz, sich ändernde Finanzierungs- und Versicherungskonditionen, die Pflicht zur Nachhaltigkeitsberichterstattung sowie die bereits einsetzenden Folgen des Klimawandels. Nachhaltige Gebäude sind hierauf die Antwort. Gebäude, die diese Anforderungen nicht oder künftig nicht mehr erfüllen können, werden zum Risiko: Sie könnten an Wert verlieren, nicht mehr so gut vermietbar sein und den guten Ruf des Unternehmens gefährden.



Energieversorgung im Quartier der Zukunft

1 Die eigene Stromerzeugung

In der Zukunft werden Bewohner ihren Strom selbst erzeugen – auf Dächern mit Photovoltaik und Kleinwindrädern sowie im Keller mit Blockheizkraftwerken. Strom, der gerade nicht benötigt wird, fließt nicht ins öffentliche Netz, sondern wird gespeichert. Speichersysteme leiten ihn weiter, wenn Nachbarn mehr benötigen, als gerade produziert wird. Sonnen- und Windstrom kann in Gas umgewandelt und so ebenfalls gespeichert werden. Mit diesem Gas kann ein Blockheizkraftwerk betrieben werden, um Strom oder Wärme für die Bewohner zu erzeugen.

2 Smartes Energiemanagement

Von Beleuchtung über Heizung bis zum Sicherheitssystem wird alles per App bedient. Geräte werden mit dem Gebäude digital vernetzt und stimmen sich intelligent ab. Mit dem nicht benötigten, ins gemeinsame Quartiersnetz eingespeisten Strom entsteht ein optimierter Selbstversorgungskreislauf. Verbrauch und Abrechnungen werden über Blockchain-Konten geführt. Stromgebühren entfallen und Verbrauch und Herstellung von Energie im Quartier können gesenkt werden. So entsteht ein „Plus Energie Quartier“, das mehr Energie produziert, als es benötigt, und damit sogar Geld verdienen kann.

3 Intelligente Stromverteilung

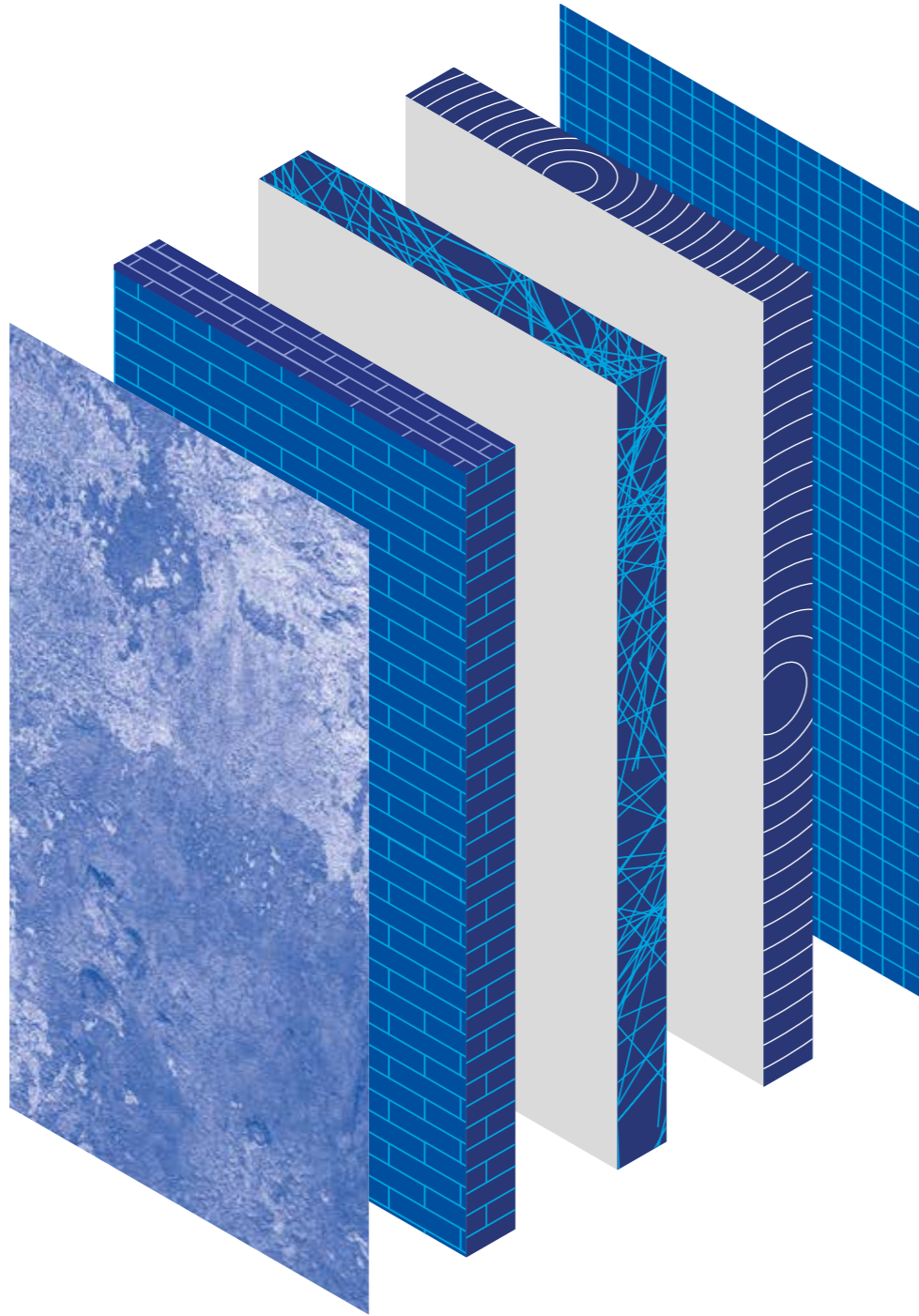
Organisiert und koordiniert wird der Stromaustausch im Haus oder im ganzen Wohnquartier über intelligente Stromnetze, auch „Smart Grids“ genannt. Sie stimmen die Erzeugung, Speicherung und den Verbrauch optimal aufeinander ab. Leistungsschwankungen gleichen sich so aus. Über intelligente Stromzähler können Bewohner ihren eigenen Verbrauch transparent prüfen und optimieren. Betriebsfehler werden automatisch erkannt und schneller behoben.

4 Strom und Wärme verbinden

Durch dezentrale Blockheizkraftwerke auf Quartiersebene werden gleichzeitig Strom und Wärme erzeugt. Dabei wird auch Abwärme zur Stromerzeugung genutzt und so ein höherer Wirkungsgrad erreicht. In deutschen Großstädten wird bereits heute die Wärme aus den Produktionsprozessen großer Industriebetriebe genutzt, um ganze Wohnquartiere in der Nachbarschaft mit Energie zu versorgen.

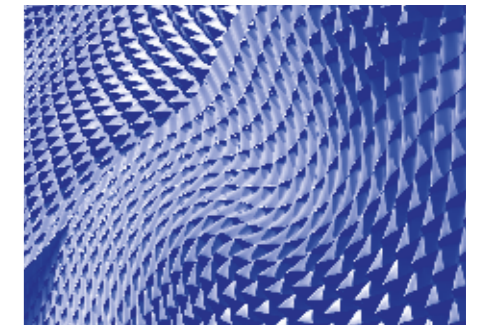
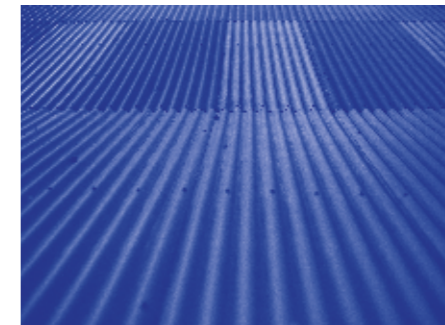
5 E-Mobility als Energiespeicher

Auch Ladesäulen für die E-Mobilität lassen sich in das dezentrale Stromnetz der Zukunft integrieren. So können E-Autos, E-Roller und E-Bikes in Zeiten geringer Energienutzung, zum Beispiel mitten am Nachmittag oder spät in der Nacht, mit dem aktuell produzierten Stromüberschuss „betankt“ werden. Umgekehrt können die Batterien stehender E-Fahrzeuge auch als Schwarmstromquelle für den Energiebedarf eines Wohnquartiers genutzt werden. Bei hohem Strombedarf kann auf die gespeicherte Energie über die Ladesäulen zurückgegriffen werden.



Ich war ein Stahlträger

Wohnungen, Büros und Fabriken zu bauen, verschlingt jedes Jahr rund 800 Millionen Tonnen Baustoffe. Nur ein lückenloser und möglichst sortenreiner Baustoffkreislauf würde unsere Städte attraktiv für die Rohstoffschürfer der kommenden Generationen machen. Umdenken im Sinne der Nachhaltigkeit ist gefragt.



Ganz vereinzelt gibt es bereits den perfekten Recyclingkreislauf in Deutschlands Gebäudelandschaft. Die Städte Groß-Gerau und Neuss haben zum Beispiel je eine Hälfte eines Parkhauses aus dem Münchner Stadtteil Riem bei sich wiedererrichtet. Und gleich über die Grenze in Dänemark gibt es Häuser, die komplett aus Abbruchziegeln aus der direkten Nachbarschaft hochgezogen wurden.

Mit alten Steinen nach der Lego-Methode immer wieder Neues zu bauen, ist zukunftsweisend. Denn Ressourcen wie etwa Zement und Sand für Beton oder Eisenerz und Energie für Stahl sind endlich und die Abfallmengen im Bausektor riesig. Ihr Energieverbrauch macht die Baustoffbranche ohnehin schon zu einem der größten Produzenten von klimaschädlichem CO₂. So verbraucht etwa ein Mauerziegel, nach einer vom Bundesumweltamt veröffentlichten Studie, in der Herstellung rund zwei Kilowattstunden (kWh) Strom – gewonnen aus etwa 0,2 Litern Öl. Ein Handwaschbecken zu fertigen, bedarf schon 130 kWh Energie und ein Kunststofffenster 270 kWh.

Zu viele Bauabfälle landen noch auf der Mülldeponie

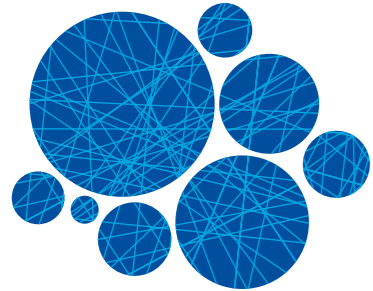
Viele dieser Bauteile werden beim Abriss weggeworfen und sorgen dafür, dass Bau- und Abbruchmaterialien mittlerweile zum größten Einzelabfallposten geworden sind. Auf 54 % beziffert eine Veröffentlichung des Bundesumweltministeriums den Anteil des Bausektors am Abfallaufkommen in Deutschland. Zwar wird wegen der immer weiter steigenden Rohstoffpreise in der Tendenz auch immer mehr Metall am Bau recycelt. Profilstahl, Aluminium, Kupfer und Messingteile etwa werden wegen ihres Werts fast schon standardmäßig aussortiert.

Doch gerade die Wiederverwertung der großen Mengen mineralischer Stoffe wie Beton oder ganzer Betonteile funktioniert bisher kaum lückenlos. „In Deutschland landen immer noch Bauabfälle mit Bodenaushub, Betonresten oder Straßenaufbruch auf der Mülldeponie. Dabei lässt sich gerade Beton bestens verwerten“, sagt Angelika Mettke, Professorin für Baurecycling an der Brandenburgischen TU Cottbus-Senften-

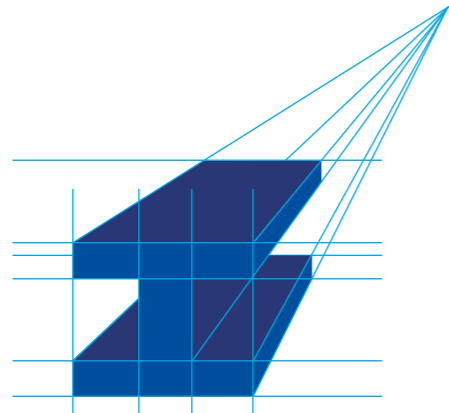
berg. Sie schätzt, dass mit heutigen Aufbereitungsverfahren mehr als 15 % der natürlich gewonnenen Baustoffe durch wiederverwertete Stoffe ersetzt werden könnten.

Städte zu leistungsstarken Rohstofflagern machen

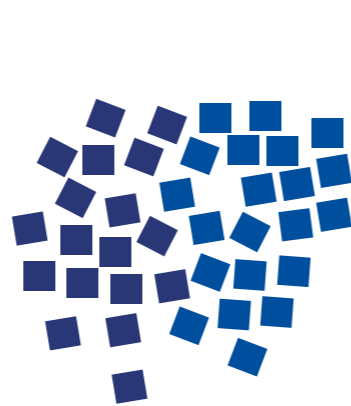
Endliche Bodenschätze immer wieder neu zu nutzen, ist denn auch eine Forderung der „Cradle-to-Cradle“-Bewegung unter Baufachleuten, die sich für möglichst abfallfreie Kreisläufe der diversen Baustoffe starkmachen. Vorgeschlagen wird etwa, für verbaute Materialien Dokumentationspapiere auszustellen, um beim Abriss eines Gebäudes transparent zu machen, wie alt etwa ein Betonteil oder ein Stahlträger ist, welche Qualität und Zusammensetzung das Material hat und zu welchem Zweck es wiederverwertet werden könnte. Über eine solche Erfassung könnten sich unsere Städte in leistungsfähige Rohstofflager für künftige Generationen verwandeln.



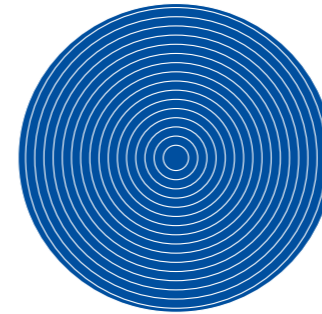
9,7 Mrd. t
mineralische Baustoffe



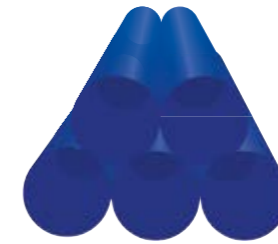
103 Mio. t
Baustahl



7,6 Mio. t
Kunststoffe



247 Mio. t
Holz



2,6 Mio. t
Kupfer

Der Gesamtbestand an Bauwerken in Deutschland birgt etwa 50 Mrd. t Material, wobei über 10 Mrd. t im Wohn- und Gewerbebau verbaut sind.



Potenziell ist das Depot gigantisch. Denn auf deutschem Boden stehen Gebäude im geschätzten Materialgewicht von 50 Milliarden Tonnen. Wohn- und Gewerbegebäude bringen allein geschätzte 10 Milliarden auf die Waage, heißt es in der Studie „Instrumente zur Wiederverwendung von Bauteilen und hochwertigen Verwertung von Baustoffen“ des Umweltbundesamtes. Das ist jede Menge Holz, Beton, Kupfer, Stahl, Bitumen, Kunststoff und Glas – Materialien, die in den immer dichteren Ballungsräumen der Zukunft direkt wieder verbaut werden könnten.

Mineralische Baustoffe haben es am schwersten

„Vor allem im Hochbau werden noch immer fast ausschließlich Primärrohstoffe nachgefragt, während Recyclingprodukte trotz Qualitätssicherung mit einem negativen Image zu kämpfen haben“, sagt Angelika Mettke. Dabei bieten wiederverwendete Bauteile und Materialien, jenseits der besseren Umweltbilanz, auch direkte Kostenvorteile. Die Materialexpertin taxiert die Einsparungen der Rohbaukosten für Bauherren von Wohnbau- und Gesellschaftsbauprojekten, durch die Ver-

wendung von schon einmal in Nutzung gewesenen Betondeckenplatten, Wandplatten oder fertiger Treppen, auf bis zu 30%.

Bisher seien es jedoch oft schon die Ausschreibungsbedingungen für Hochbauvorhaben, welche die Verwendung von Recyclingbaustoffen ausschließen. „In Deutschland wird ganz oft noch nicht produktneutral ausgeschrieben. Es fehlt häufig die Kenntnis, dass etwa Beton mit rezykliertem Gesteinskörnung identische Eigenschaften hat wie Beton aus Primärrohstoffen“, so Mettke.

Baustoffe müssen wieder besser trennbar werden

Immer mehr regionale Bauteilbörsen stellen Plattformen für einen transparenten zweiten Verwendungsweg zur Verfügung. Über solche Clearinglager können heute schon nicht verwendete Bauteile den Besitzer für eine neue Verwendung wechseln. Für das Gros der Abbruchreste von großen Bauvorhaben gibt es solche Börsen indes nicht. Wiederverwertungsexperten sind sich zudem einig, dass moderne Baumaterialien häufig auch zu

komplex miteinander verbunden sind, um sie schnell und kostengünstig trennen und recyceln zu können. Die Lösung sehen einige Experten in sogenannten „trockenen Verbindungen“, also etwa verschraubte Träger, die sich leicht wieder voneinander lösen lassen.

Nachhaltigkeit im Bauprozess gibt es seit Jahrhunderten

Nachhaltig wiederverwendetes Baumaterial gab es immer wieder in der Geschichte. Frühere Architekten bauten Säulen aus antiken Tempeln in christliche Kathedralen ein. In ländlichen Gegenden wurden baufällige Schlösser und Burgen als „Rohstoffmine“ freigegeben. Und nach dem Zweiten Weltkrieg wurden brauchbare Steine aus dem Schutt gelesen, da es weder eine funktionierende Ziegelindustrie noch die Energie zur Herstellung der Bausteine gab. Der nachhaltige Umgang mit Baustoffen ist also tatsächlich nichts bahnbrechend Neues. Sie großflächig und als lückenloses Kreislaufprinzip zu nutzen dagegen schon.

Ein Tag mit Paul

3/7

... Die Flotte von Leihscotern und magnetischen Schwebboards ist gut verteilt für den anstehenden Mittagsan Sturm auf die kugelförmigen Sandwich- und Cafépods im Wohnquartier. Alle Wassersprinkler laufen an den hydroponischen Hauswandgärten, die zum Teil bis in den achten Stock reichen und an heißen Tagen Kühlung versprechen.

Seit 2050 zählt der Mai als Sommermonat. Die optimale Bewässerung der vertikalen Plantagen, Dachgärten und Quartiersäcker ist entscheidend für den Ernteertrag. „50° 4' 41" WS" hat etwa bei den Proteinlieferanten Quinoa, Soja und Linsen durch gute gärtnerische Pflege eine mittlere Selbstversorgerquote von 73 % erreicht und dafür Auszeichnungen erhalten. Kein anderes Wohnquartier mit vergleichbarer Größe kann da in Deutschland mithalten.

Für dieses Jahr ist der neunte Rekordsommer in Folge vorhergesagt, und die Selbstversorgungsrate bei hydroponisch gezogenen Kartoffeln von „50° 4' 41" WS" sollte dadurch deutlich über 80 % steigen ...

[weiter auf Seite 23](#) →

Schneller. Seltener. Kürzer.



Wie kommen wir künftig von A nach B? Digital vernetzte Verkehrssysteme werden rascher kommen, als wir denken. Die Mobilitäts- und Quartiersplanung müssen deshalb Hand in Hand gehen, um Lebensqualität für die Bewohner zu bewahren.

Abbildung: © Lilium Aviation

Einfach mal abheben

Das Münchner Start-up Lilium hat bereits 2018 die ersten Testflüge seiner Lufttaxis erfolgreich abgeschlossen und will schon 2025 die ersten regulären Flüge anbieten. Das Versprechen: 100 % emissionsfrei und fünfmal schneller ans Ziel kommen als mit herkömmlichen Transportmitteln.

Abflug in Wiesbaden. Nach rund 15 Minuten setzt der weiße Quadrokopter mit fünf Sitzplätzen leise am Frankfurter Mainufer auf. Dort nehmen per App bestellte RoboTaxis die Passagiere für die Fahrt in die Innenstadt auf – voll elektrisch, automatisiert und als fahrbares Büro ausgestattet.

So reibungslos organisiert könnte laut Steffen Braun die Pendlerreise in einem Ballungsraum schon in ein paar Jahren aussehen. „Für bestimmte Destinationen in Deutschland könnte ein Lufttaxi auf mittlere und längere Distanzen wirtschaftlicher, schneller und komfortabler sein“, sagt der Leiter des Forschungsbereichs Stadtsystem-Gestaltung am Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation IA0.

In kleinem Maßstab sind unsere Wohnquartiere dann von ähnlich eng vernetzten Mobilitätsnetzwerken durchzogen. Vom E-Scooter bis zum autonomen Flug-

taxi bilden die geliehenen oder geteilten Beförderungsmittel reibungslose Transportketten, auch auf der kurzen Strecke. Massenhaft vor der Haustüre geparkte Privatautos könnten dann noch als Erinnerungsfoto auf der Kommode stehen – innerstädtischer Platz wird dafür zu wertvoll sein.

Bewohner und Autos rangeln um urbane Flächen

Denn weltweit gehen Wissenschaftler von explodierendem Bevölkerungswachstum und damit von einer Verdopplung des Mobilitätsbedarfs zur Mitte des Jahrhunderts aus. In Industrieländern wie Deutschland dürfte die Bevölkerung zwar insgesamt leicht schrumpfen, die Landflucht wird aber weiter zunehmen. Wir werden uns also noch viel stärker in Ballungsräumen wie Berlin, Rhein-Main oder Rhein-Ruhr drängeln.

Ein Tag mit Paul

4/7

... Erreicht die Mietergemeinschaft das ausgegebene Ziel durch aufmerksame Betreuung, gibt es automatisch einen Nachlass auf die Stromrechnung. Schließlich wurden Transportkilometer und Wasser bei der Lebensmittelversorgung gespart. Paul hat das gerade erst durchgerechnet: Betriebswirtschaftlich ist es sinnvoll.

„Na, alles grün? Brummt die Stadt?“, ruft Neyla im Vorbeigehen. Paul blickt auf. Rund 80 % der Einwohner in „50° 4' 41" WS" – ob angestellt oder selbstständig – arbeiten mittlerweile von zu Hause oder sie mieten sich in „private shared spaces“ ein, Wohnungen, die stundenweise als Büros genutzt werden können. Denn zur Erreichung der Klimaziele hatte die Bundesregierung 2030 per Gesetz die Pendlerwege für fast alle Berufsgruppen auf maximal fünf Kilometer pro Tag beschränkt.

Neyla ist Rechtsanwältin. Über die Mieterapp hat sie ab 11 Uhr einen Schreibtisch für drei Stunden in der Wohnung eines Richters a.D. gebucht, der heute am Main wandern ist ...

[weiter auf Seite 24](#) →

Abbildung: Visualisierung Landeplatz für Flugtaxis der Zukunft, © Lilium Aviation





Abbildung: Das Auto der Zukunft wird geteilt, fährt elektrisch und ohne Fahrer.

Ein Tag mit Paul

5/7

... Die Juristin ist auf Erbsachen spezialisiert – ein kluger Schachzug. Denn ein Fünftel der Einwohner der „50° 4' 41" WS" sind mittlerweile über 80 Jahre alt und damit eine lukrative Klientel für eine Expertin, die Nachlässe aller Art regelt.

Paul lacht Neyla an: „Hallo! Ja, alles ist bestens, der District brummt. Ich hoffe deinen Fällen schenkst du mehr Beachtung als den Sicherheitsvorschriften für E-Scooter“, flacht er und errötet dabei leicht. Er hat die junge Frau schon lange in sein Herz geschlossen – zu sehr, wie er manchmal auf seinen Serviceflügen durch „50° 4' 41" WS" grübelt. Soll er Neyla mal zum Abendessen einladen?

Die Unternehmensgruppe hat vor acht Jahren im ganzen Quartier die Photovoltaik erneuert. Selbst begrünte Dächer tragen, wie auch alle Balkonbrüstungen, Straßenbeläge und Fassaden, hauchdünn schimmernde, blaue Siliziumfolien ...

weiter auf Seite 25 →

Damit werden Wohnflächen zum großen Rivalen der Verkehrsflächen. Laut Zukunftsforscher Braun würde etwa die Umstellung in einer Großstadt wie München auf ein geteiltes RoboTaxi-System dazu führen, dass potenzielle Bauflächen im Wert von 50 Milliarden Euro frei würden. Der Zustrom an immer neuen Bewohnern könnte dadurch aufgefangen werden.

Mehr Fläche steht dann auch durch den Einsatz digitaler Technologien zur Verfügung. Denn „auf Echtzeit-Daten und -Anwendungen gestützt und über geteilte Transportmittel lässt sich Mobilität viel präziser und bedarfsgerechter anbieten als heute. Die Bewohner werden also komfortabler und schneller an ihr Ziel kommen, wodurch etwa die Hälfte des heutigen Individualverkehrs eingespart werden könnte, also eine echte Revolution im ÖPNV“, sagt Braun voraus.

Die diversen Car-Sharing-Angebote in Großstädten sind der bescheidene Anfang solch komplexer Transportnetze. Noch legt jeder Einwohner hierzulande pro Jahr 14.000 Kilometer im individuellen Auto zurück – und steht in Metropolregionen wie Berlin, Hamburg oder Stuttgart 44 Stunden pro Jahr im Stau. Hinzu kommt die enorme Umweltbelastung.

Etwa 18 % der CO₂-Emissionen gehen laut Bundesumweltministerium auf den Straßenverkehr zurück. Besonders in den Städten ist der Veränderungsdruck hin zu nachhaltigen Transportsystemen daher enorm geworden.

Quartiersdurchmischung zielt auf Lebensqualität

Mobilitätsexperten, Städte- und Infrastrukturplaner propagieren bereits seit den 80er-Jahren die „Stadt der kurzen Wege“, die auf das Privatauto verzichten kann. Jede zweite Autofahrt ist schon heute kürzer als fünf Kilometer. In Zukunft sollen Bewohner ihre Alltagswege – ins Büro, zum Arzt oder ins Museum – im besten Fall zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurücklegen können. „2050 erwarte ich, dass unsere Städte so organisiert sind, dass wir uns alle mit der halben Kilometerleistung von heute bewegen“, umreißt Helmut Holzapfel, Hochschullehrer, Verkehrswissenschaftler und Leiter des Zentrums für Mobilitätskultur in Kassel, seine Transportvision der Zukunft.

Die Lösung sehen viele Mobilitätsexperten in multifunktionalen Quartieren. Erdgeschoss und Zwischengeschosse in klassischen Wohngebieten sollen für die

gewerbliche Nutzung und die Etagen über Gewerbeflächen für Wohnzwecke freigegeben werden, schlägt Verkehrswissenschaftler Holzapfel vor. So durchmischte und weitgehend autofreie Quartiere würden dazu führen, dass Menschen sich ihre Lebenswelt selbst gestalten könnten, argumentiert er. „Die Kneipen und Cafés kommen dann ganz von allein. Und wer im Café sitzt, nimmt nicht am Straßenverkehr teil. Das primäre Ziel ist ja nicht, Staus zu beseitigen, sondern Städte lebenswert zu machen.“

Ein Wermutstropfen bei alledem sei, so Holzapfel, dass Quartiere mit so viel Lebensqualität schnell der Gentrifizierung zum Opfer fallen könnten. Das könne dann wiederum die Mieten nach oben treiben. „Dort wohnen dann nur noch die, die es sich leisten können. Sozialer Wohnungsbau muss daher auch in Zukunft integraler Bestandteil dieser Quartiere sein, um eine gesellschaftliche Spaltung in der Stadt zu verhindern.“

Abbildung: Selbstfahrende Fahrzeuge sind keine fantastische Zukunftsmusik mehr. ©ZF Friedrichshafen AG



Ein Tag mit Paul

6/7

... Zusätzlich wird aus der Bewegungsenergie und Druckbelastungen auf Gehwegen und Wohnräumen Elektrizität „geerntet“. „50° 4' 41" WS" hat damit vollständige Selbstversorgung mit erneuerbarem Strom erreicht. Ein Glücksfall, denn damit können die gesetzlichen Vorgaben zur Deckelung der Mieten eingehalten werden. Denn den Strom selbst herzustellen, hat die Kosten für die Gemeinschaft erheblich reduziert.

Paul geht nun in die Mittagspause. Er verzieht das Gesicht und reibt sich erneut die schmerzende Schulter. Gestern Nachmittag hat er sich böse geprellt, als er – über Earplug tief ins Gespräch mit seiner Chefin versunken – mit Schwung durch seine Haustüre wollte. Denn die ultraleichte Türe aus recyceltem Kohlefasermaterial war nicht geräuschlos zur Seite gegliedert wie sonst immer. Sie blockierte, weil gerade ein Sicherheitsupdate über die zentralen Betriebssysteme lief.

Solche Systempausen werden eigentlich unfällig auf den Mieter-Informationsscreens aller Wohneinheiten angekündigt. Auch Paul hätte es auf der Medienwand in seinem Wohnzimmer sehen können. In solchen Fällen müssen die Bewohner – wie in Uraltzeiten – für ein paar Minuten alles von Hand steuern, was sonst aus Gründen maximaler Energieeffizienz vollautomatisch läuft: Türen öffnen, Heizungen regulieren, Wasserhähne abdrehen und Fenster kippen ...

weiter auf Seite 31 →

Fahrerlos und voll elektrisiert

Verschiedene Anbieter von Bosch, Daimler über ZF bis hin zu Local Motors arbeiten an autonomen fahrenden Shuttles. Dabei reicht die Bandbreite von der Umgestaltung bekannter Automodelle bis hin zu futuristisch anmutenden Kleinbussen mit 8 bis 12 Sitzen. Vorreiter für elektrisch betriebene Shuttle-Busse ist der französische Hersteller Navya. Aber auch in Deutschland gibt es erste Projekte. Ab Frühjahr 2019 sollen in der Hamburger Hafen-City autonome Kleinbusse erst im Testbetrieb und ab 2020 dann als Ergänzung des öffentlichen Nahverkehrs eingesetzt werden.

Ein Besuch in der Zukunft

Smart Cities – moderne Mobilitätskonzepte, viel Grünflächen, weniger Energieverbrauch und Schadstoffe, digital vernetzte Nachbarschaften, intelligente Abfall- und Recyclingsysteme: Was sich zu schön anhört, um wahr zu sein, gibt es schon. Im südkoreanischen Songdo entsteht seit 2003 der International Business District – eine am Reißbrett konzipierte, nachhaltige Stadt. Anders der Ansatz im brasilianischen Curitiba: Dort wird seit den 1960er-Jahren Schritt für Schritt eine nachhaltige Stadt entwickelt. Beide Städte wurden für ihre Nachhaltigkeitskonzepte mehrfach ausgezeichnet.

Abbildung: Songdo International Business District in Südkorea

Die Smart City vom Reißbrett – Songdo International Business District in Südkorea

Die „Stadt der Pinien“, so der Name des Songdo International Business District (IBD) übersetzt, ist eine grüne Oase: 40 % der Stadtfläche sind Parks, Grünanlagen und Erholungsflächen. Umweltschonender Individual- und öffentlicher Verkehr genießen Vorfahrt. Straßen und Nahverkehr sind so angelegt, dass Arbeitsplätze, Schulen und Freizeiteinrichtungen zu Fuß in 15 Minuten erreichbar sind. Ampeln und Straßenbeleuchtung springen erst an, wenn Autos oder Fußgänger unterwegs sind. Auf den Flussarmen durch den 40 Hektar großen Central Park fahren elektrobetriebene Wassertaxis.

Wo steht Deutschland?

Im Ranking „Sustainable Cities Index 2018“ der nachhaltigsten Großstädte der Welt liegen München auf Platz 7, Frankfurt am Main auf Platz 10. Hamburg und Berlin folgen auf den Rängen 17 und 18.

100.000 Menschen leben auf durchschnittlich 32 qm Wohnfläche. Die 4,7 Mio. qm Büro-, Handels- und öffentliche Flächen bieten Raum für 60.000 Arbeits-

Bis 2020 soll das Projekt fertig gebaut sein. 35 Mrd. US-Dollar wurden dafür investiert.



Abbildung: Curitiba in Brasilien

plätze. Die Stadt ist vom internationalen Flughafen Incheon in knapp 20 Minuten über eine 21 km lange Brücke erreichbar.

In Songdo IBD gibt es keine Müllabfuhr. Die Bürger sortieren ihren Abfall, packen ihn in gekennzeichnete Tüten und geben ihn an Sammelautomaten ab. Der Zugang wird über einen Sensor im Personalausweis gesteuert. Der Hightech-Müllschluckerk prüft den Abfall und die Tüten. Ein unterirdisches Rohrsystem transportiert den Müll per Druckluft in ein Kraftwerk zur Biogasgewinnung. Trink- und Grauwasser werden getrennt, letzteres wird für Bewässerung, Industrie, öffentliche Toiletten und Straßenreinigung genutzt. Die Bewohner können mit ihren Nachbarn via Videochat kommunizieren. Vom Fernseher aus können sie die Stadtverwaltung kontaktieren. Licht und Jalousien lassen sich über Smartphones steuern. Sensoren, Kameras und Chipkarten für Wohnungstür, Bankdienste, ÖPNV, Krankenversorgung erfassen Nutzung und Verbrauch. Die Daten laufen in der städtischen Steuerungszentrale zusammen und werden dort permanent ausgewertet. So spart die City 30 % Energie und Ressourcen ein.

2007 wurde Songdo IBD mit dem „People's Choice Award for Urban Design“ ausgezeichnet. 2008 erhielt sie den internationalen „Sustainable Cities Award“ (Urban Land Institute, Financial Times).

Die Stadt ist vor allem bei wohlhabenden Koreanern und Rentnern beliebt. Heute leben dort bereits ein Drittel mehr Menschen als ursprünglich geplant. Doch das Wachstum fordert seinen Tribut. Die Zukunft wird zeigen, ob es der Stadt gelingt, die Bedürfnisse der Bewohner stärker zu integrieren.

Curitiba in Brasilien verbindet Nachhaltigkeit und Lebensqualität

Anders als Songdo hat sich Curitiba im Süden Brasiliens organisch zu einer nachhaltigen Stadt entwickelt. Typische Probleme schnell wachsender Städte hat die Hauptstadt der Provinz Parana in den letzten 60 Jahren mit kostengünstigen und einfachen Mitteln gelöst und dabei soziale, ökologische und wirtschaftliche Aspekte verbunden. In dieser Zeit ist die Stadt von 180.000 auf heute 2 Mio. Einwohner gewachsen.

Initiator der Entwicklung war der ehemalige Bürgermeister Jaime Lerner. Er gilt als Erfinder der modernen nachhaltigen Stadtentwicklung. 1970 hat er das Institut für städtische Planung und Forschung gegründet. Die „gestapelten“ Holzhäuser

der heutigen Freien Universität für Umweltforschung sind über einen spiralförmig ansteigenden Steg erreichbar.

Zug um Zug wurden die Grünflächen der Stadt um das 300-Fache vergrößert und 1.000.000 Bäume gepflanzt. Ein Teil der Flächen dient als Überflutungsgebiet bei Hochwasser. Kleine Dämme helfen in der Regenzeit, steigende Flüsse zu bändigen. In den Parks haben sich kleine Seen gebildet. Auf jeden Einwohner kommen im Schnitt 54 qm Grünfläche, in Brasiliens größter Stadt São Paulo sind es lediglich 4 qm. Wo früher eine Müllkippe war, ist heute ein Botanischer Garten. Zu Beginn der 1990er-Jahre wurde aus recycelbaren Metallröhren, Draht und Glas in kurzer Zeit und mit wenig Geld ein großer Glaspavillon erbaut – heute eines der Wahrzeichen der Stadt.

Hochhäuser stehen nur entlang der Buslinien und an Knotenpunkten. Ein ausgeklügeltes Schnellbussystem vernetzt die Stadt. Jeder Bewohner benötigt maximal 400 Meter bis zur nächsten Busstation. Die Aktion „Müll, der kein Müll ist“ sorgt dafür, dass 70 % des Abfalls wiederverwertet werden. Wer Müll einsammelt und abgibt, erhält als Gegenleistung Bus-tickets, Schulbücher und Lebensmittel. In jedem Stadtviertel gibt es kostenlose Bibliotheken und freien Internetzugang. Um die Bedürfnisse der Bewohner zu berücksichtigen, werden laufend Statistiken ausgewertet.

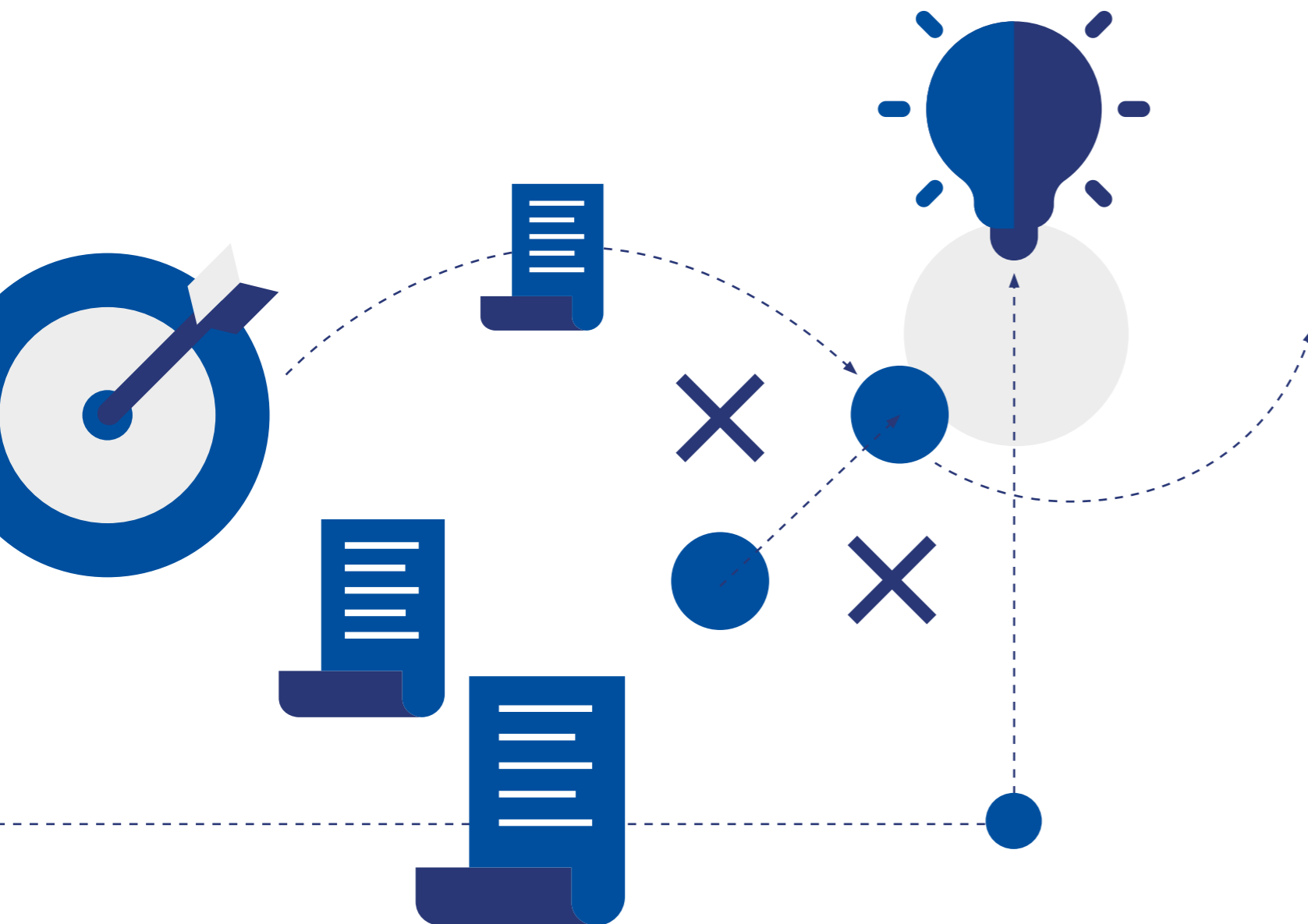
Bereits 1996 wurde Curitiba auf dem Kongress der Stadtplaner zur „innovativsten Stadt der Welt“ gekürt. 2010 erhielt sie den „Global Sustainable City Award“.

Doch auch Curitiba kämpft mit den Folgen des starken Zuzugs: Über 70.000 Menschen stehen auf Wartelisten für Wohnraum. An den Stadträndern sind illegale Siedlungen entstanden. Das Wohnen ist teurer geworden, die Busse sind überfüllt. Sie gehören heute zu den teuersten in ganz Brasilien. 2013 gab es Proteste gegen Preiserhöhungen. Viele Einwohner steigen auf das Auto um – für die neue Mittelschicht auch ein Status-symbol. Doch anders als in anderen brasilianischen Städten sind die Bürger so gut wie sicher vor Gewaltübergriffen.

UNSERE ÜBERARBEITETE NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

Nachhaltigkeit ist die Lösung

Nachhaltigkeit betrifft die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt ganz konkret: als Teil einer gerechten und verantwortungsbewussten Gesellschaft und in unserem Geschäftsfeld, in dem wir seit vielen Jahren so umweltschonend und sozialverträglich wie möglich agieren. Ein Meilenstein ist die erste planmäßige Fortschreibung der Nachhaltigkeitsstrategie und die Erarbeitung des Handlungsfeldmodells.



Bei der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt gehört zum Thema Nachhaltigkeit mehr dazu, als nur ein Bestreben abzugeben. Wir messen uns selbst an ausgegebenen Zielen und setzen hierfür gezielte Maßnahmen um. Maßgeblich für eine ambitionierte Weiterentwicklung und ständige Verbesserung ist dabei unsere Nachhaltigkeitsstrategie 2018+, die wir im vergangenen Jahr erstmals fortgeschrieben und angepasst haben. Mit dieser Strategieentwicklung kümmern wir uns bereits heute um Zukunftsthemen, damit wir frühzeitig die wichtigen Weichen stellen und in den langen Planungs- und Investitionszyklen richtig planen zu können. Umso wichtiger ist es, sich auf mittelfristige Herausforderungen frühzeitig vorzubereiten und die Fachbereiche in die Lage zu versetzen, selbstständig relevante Nachhaltigkeitsthemen für ihren Verantwortungsbereich zu identifizieren und Handlungserfordernisse abzuleiten.

Die Vielzahl der Themen ist abteilungsübergreifend in acht Handlungsfelder gegliedert:

- Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement / Energetische und soziale Quartiersentwicklung
- Nachhaltigkeit im Bau und Betrieb
- Verantwortungsvolle Beschaffung
- Nachhaltige Stadtentwicklung
- Mitarbeiter/-innen und Arbeitswelten
- Strategie
- Investitionsmanagement/-strategie
- Nachhaltige Mobilität

Nachhaltigkeitsberichterstattung

Die Transparenz über nichtfinanzielle Aspekte der Unternehmensführung bekommt seit Jahren eine immer stärker wachsende Bedeutung für Unternehmen. Auch für eine zukunftssichere Unternehmenssteuerung sind neben ökonomischen auch soziale und ökologische Kennzahlen wesentlich. Seit 2017 ist die Berichterstattung von nichtfinanziellen Leistungen für viele Unternehmen in Deutschland verpflichtend und im CSR-Richtlinien-Umsetzungsgesetz (CSR-RUG) festgelegt. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt berichtet seit fünf Jahren freiwillig. Mit dem Nachhaltigkeitsbericht 2017 haben wir es in die Top Ten des Rankings des Instituts für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW) und future e.V. bei kleinen und mittleren Unternehmen geschafft (mehr Informationen finden Sie im Nachhaltigkeitsbericht 2018 auf Seite 14).

Diese werden von Handlungsfeldbeauftragten im Unternehmen verantwortet und mit Zielen und Maßnahmen unterfüttert. Im Nachhaltigkeitsmanagement laufen alle Fäden zusammen. Hier werden Maßnahmen koordiniert, die Lenkungsgruppe Nachhaltigkeit geleitet und relevante Zahlen und Daten erfasst, die jährlich mit dem Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht werden. Unser Engagement wird so transparent kommuniziert.

Ein zentrales Ziel der Strategiefortschreibung: Die Unternehmensgruppe will als Wohnungsgesellschaft die Nummer eins in der Mitte Deutschlands mit dem besten Preis-Leistungs-Verhältnis im mittleren und unteren Mietensegment sein. Zudem soll mehr Wohnraum geschaffen werden: Aus rund 58.000 Wohneinheiten sollen in den nächsten Jahren 75.000 Wohnungen werden. Dabei ist uns wichtig, dass das Wachstum sozial verträglich und klimaschonend geschieht. Und genau hier setzt die Nachhaltigkeitsstrategie an, die Teil der Unternehmensstrategie ist. So stellen wir sicher, dass nachhaltiges Handeln noch stärker in das Kerngeschäft der Unternehmensgruppe integriert wird.

Mehr zur neuen Strategie lesen Sie im Nachhaltigkeitsbericht auf den Seiten 13 - 26.

Wenn Sie Fragen oder Feedback haben, freuen sich Felix Lüter und Gregor Steiger, Nachhaltigkeitsbeauftragte der Unternehmensgruppe, auf Ihre E-Mail:



FELIX LÜTER

felix.lueter@naheimst.de



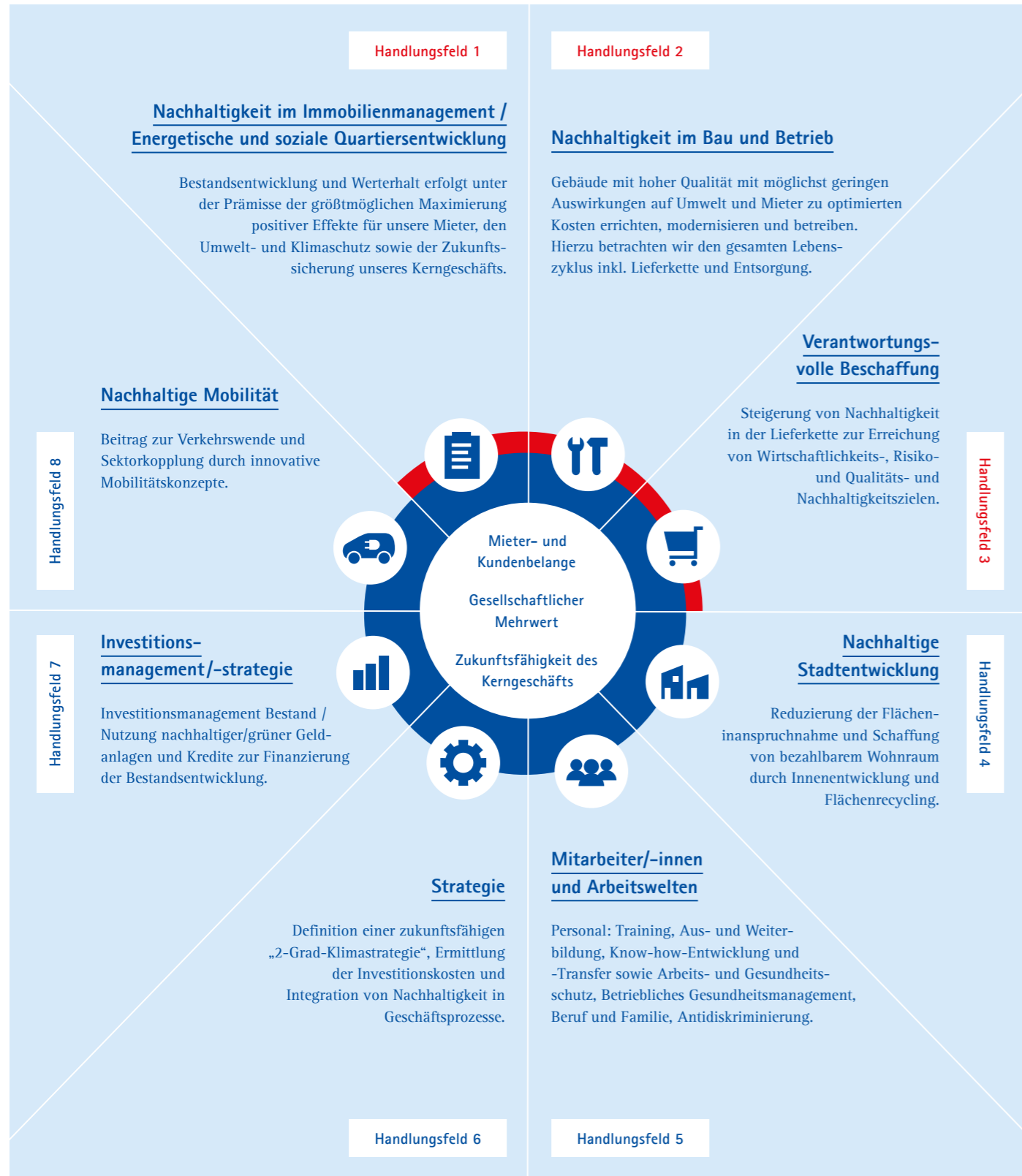
GREGOR STEIGER

gregor.steiger@naheimst.de

Nachhaltigkeit im Konzern



Das Handlungsfeldmodell der Unternehmensgruppe



Schwerpunktt Themen ■



7/7



Paul macht Feierabend

„Unfallfrei von A nach B kommen war noch nie mein Ding“, schüttelt Paul den Kopf. „Nicht dramatisch“, entgegnet ihm die Orthopädin. Die 78-jährige Medizinerin praktiziert am Nordende des Ernst May-Boulevards und hat sich über einen Video-Chat Pauls Bewegungseinschränkungen vorführen lassen. „Schmerzsalbe drauf, etwas Entlastung und am Mittwoch ist es wieder gut. Sie sind doch noch Heimarbeiter, oder?“

„Derzeit bin ich weniger draußen als sonst, weil ich meine Mutter pflege. Sie wissen ja: Ich habe gesetzliche Pflegepflicht, weil mein Beruf in die Flexibilitätsstufe 3 fällt und ich noch unter 50 Jahre bin. Aber man kommt damit eben auch an tolle Wohnungen“, erklärt Paul der Medizinerin. Die Unternehmensgruppe hat in Pauls Wohnung, mit flexiblen Wänden, ein Extrazimmer als Pflegeraum eingerichtet.

„Ich habe mich gerade verkleinert“, berichtet die Ärztin. „Ein junger Kollege ist dazustoßen, der hier mal übernehmen soll. Das ist eine praktische Sache, mit den konfigurierbaren Arbeits- und Wohnräumen. Wir haben jetzt eben zwei Behandlungszimmer“, sagt die Medizinerin und tippt einen Liefercode in die MEDELIVERY-App. „Die Schmerzsalbe ist unterwegs – und grüßen Sie Ihre Mutter von mir!“ Dann erlischt der Videoschirm.

Ein Sirren erfüllt plötzlich die Luft, als Paul nach der Mittagspause wieder vor die Türe tritt und den Jetpack festzurrt. Von der Wiese aus sieht der Quartiersmanager, wie ein kleiner weißer Quatrokopter auf seinem Balkon aufgesetzt hat. Ein Roboterarmchen scannt die längliche Salbenpackung, setzt sie behutsam auf Pauls Kleinwarenschleuse ab und schwirrt wieder ab.

Paul blickt ihr hinterher, als plötzlich eine Nachricht in seine Datenbrille ploppt. „Hey, Zeit für Abendessen in der ‚Little Global Canteen‘ unten am Rhein? Würde mich freuen – Neyla.“ Ein breites Lächeln huscht über Pauls Gesicht: „Ja, klar! 20 Uhr?“, schickt er sogleich mit Herzklopfen zurück.

E N D E

Quellen

*Der Weltenergierrat (World Energy Council) gab 2016 eine Studie heraus, die besagt, dass sich die Nachfrage nach Elektrizität im Jahr 2060 im Vergleich verdoppeln wird. Dabei wird sich vor allem der Energiemix verändern: Der Verbrauch fossiler Brennstoffe solle sinken und Solar- und Windenergie um bis zu 20 % bis 39 % steigen. World Energy Scenarios 2016. Hrsg. World Energy Council. Online: https://www.worldenergy.org/wp-content/uploads/2016/10/World-Energy-Scenarios-2016_Full-Report.pdf (Stand: 12.10.2016)

Daten zum Verkehr. 2012. Hrsg. Umweltbundesamt. Dessau-Roßlau: 2012.

Eröffnung von Anpassungsfähigkeit für lebendige Orte. Verbundprojekt im Forschungsprogramm „Bauen und Wohnen im 21. Jahrhundert“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF). Hrsg. Dipl.-Ing. Heike Brandt, Prof. Dr.-Ing. Helmut Holzapfel, Dipl.-Geogr. Ilka Hopmeier. Kassel: 2004.

Feed the World. Hrsg. National Geographic. Jonathan Foley. Online: www.nationalgeographic.com/foodfeatures/feeding-9-billion (Stand: 04.03.2019).

HEAG 2040. Die Stadtwirtschaft von morgen. Eine Studie des Zukunftsinstituts. Hrsg. v. HEAG Holding AG – Beteiligungsmanagement der Wissenschaftsstadt Darmstadt (HEAG). Darmstadt: 2012.

Inrix Global Traffic Scorecard 2018. Hrsg. v. INRIX. Online: <http://inrix.com/scorecard> (Stand: 04.03.2019).

Vertical Farming Market Statistics - Industry Size, Share Report 2024. Hrsg. v. Global Market Insights. Online: www.gminsights.com/industry-analysis/vertical-farming-market (Stand: 01.03.2019).

Wohntrends 2035. Studie. Hrsg. v. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Branchenbericht 7. Berlin: 2018.

Wohnungsmarktprognose 2030. Hrsg. v. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Bonn: 2015.

Ressourcenschonung im Anthropozän. Studie. Hrsg. v. Umweltbundesamt, März 2017.

Instrumente zur Wiederverwendung von Bauteilen und hochwertiger Verwertung von Baustoffen. Texte 93/2015. Hrsg. v. Bundesumweltamt, 2015.

Impressum

Herausgeber

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt
Schaumainkai 47, 60596 Frankfurt am Main
Tel.: 069 6069 - 0
post@naheimst.de
www.naheimst.de

Projektleitung

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

Felix Lüter,
Nachhaltigkeitsbeauftragter der Unternehmensgruppe
felix.luetter@naheimst.de

Konzept und Redaktion

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

Script Consulting, München
www.script-consult.de

Gestaltung

loveto GmbH, Berlin
www.loveto.de

Bildnachweis

Titel © unsplash.com/@qrupt, © unsplash.com/@nevenkrmarek und © unsplash.com/@ryansearle; S. 1, 8, 10, 11, 12, 13 und 29 © Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt; S. 2 und S. 6 © unsplash.com/@photohunter; S. 2 und 20 © unsplash.com/@bfigas; S. 2, 22 und 23 © Liliium Aviation; S. 2, 3 und 31 © shutterstock.com/StockStudio; S. 14 © unsplash.com/@danicalifornia; S. 14 © unsplash.com/@chuttersnap; S. 14 © unsplash.com/@markusspiske; S. 14 © unsplash.com/@trehehaeuser; S. 15 © Privat; S. 19 © unsplash.com/@themasterelse; S. 19 © unsplash.com/@samuelzeller; S. 19 © unsplash.com/@ripato; S. 24 © unsplash.com/@lin_alessio; S. 26 © istockphoto.com/ GoranQ; S. 27 © shutterstock.com/@ziviani

Druck

Druckcenter Berlin
www.druckcenter-berlin.de

Aus Gründen der Lesbarkeit wurde im vorliegenden Magazin auf eine geschlechterspezifische Differenzierung verzichtet und überwiegend die männliche Bezeichnung gewählt. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichstellung grundsätzlich für alle Geschlechtsidentitäten.



