



*Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt*

Nachhaltigkeitsbericht 2021

Berichtsprofil

Mit dem vorliegenden Bericht legt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt zum achten Mal transparent Kennzahlen, Ziele, strategische Entwicklungen und Aktivitäten im Bereich Nachhaltigkeit dar.

GRI 102-52

Seit 2014 besteht ein jährlicher Berichtszyklus.

GRI 102-54

Dieser Bericht wurde unter Berücksichtigung des GRI Standards: Option „Kern“ erstellt. Für den Content Index Service lag der Global Reporting Initiative (GRI) unser Nachhaltigkeitsbericht 2021 vor. Die korrekte Erstellung des GRI-Inhaltsindex wurde von dem GRI-Service-Team bestätigt.

Darüber hinaus sind die Leitlinien des Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) zur Nachhaltigkeitsberichterstattung für die Wohnungswirtschaft mit den entsprechenden Kennziffern berücksichtigt worden. Eine Übersicht der behandelten GRI Angaben und GdW Indikatoren findet sich hier.

GRI 102-10

Es gab gegenüber dem Vorjahr weder relevante Veränderungen innerhalb des Unternehmens noch in der Lieferkette.

GRI 102-45

Die im Bericht aufgeführten Kennzahlen haben Gültigkeit für die gesamte Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt, inklusive ihrer Töchter MET, ProjektStadt und Bauland-Offensive Hessen.

GRI 102-48

Abweichungen sind an entsprechender Stelle gekennzeichnet. Aufgrund von Abgrenzungs- oder Berechnungskorrekturen kann es vorkommen, dass Werte für das Jahr 2020 rückwirkend angepasst wurden. Wesentliche Bestandsveränderungen erforderten darüber hinaus eine Anpassung des Basisjahres und der Bilanzgrenzen für die Treibhausgasbilanzierung. Da es sich bei den von der NHW im Berichtsjahr 2019 getätigten Zukäufen von rund 1.200 Bestandswohnungen um einen wesentlichen Bestandszuwachs handelte, wurden die historischen CO₂-Emissionen auch für die Vorjahre in die Bilanzgrenzen der NHW eingebunden. Durch die Verschiebung der Bilanzgrenzen sind die im vorliegenden Bericht dargestellten Energie- und Emissionsdaten nicht direkt mit jenen im Bericht 2020 vergleichbar.

Daneben berücksichtigt die Darstellung der CO₂-Intensität seit dem Bericht für das Jahr 2020 auch den Bilanzrahmen für Wohngebäude, gemäß GdW Arbeitshilfe 85 zum CO₂-Monitoring und Festlegungen im Rahmen der Initiative Wohnen.2050. Die CO₂-Intensität basiert demnach auf den Scope 1- und 2-Emissionen, die sich im Einflussbereich der Unternehmensgruppe befinden. Die Emissionen des Scope 3 dagegen sind der Energiewirtschaft zuzuordnen, da sie die Herstellung und Verteilung der Energie in der Vorkette beinhalten. Um hier zusätzlich die bisherige Betrachtungsweise fortzuschreiben, berichtet die NHW sowohl die CO₂-Intensität ohne Scope 3-Emissionen (siehe hier) als auch die Fortschreibung der CO₂-Intensität inkl. Scope 3-Emissionen (siehe hier).

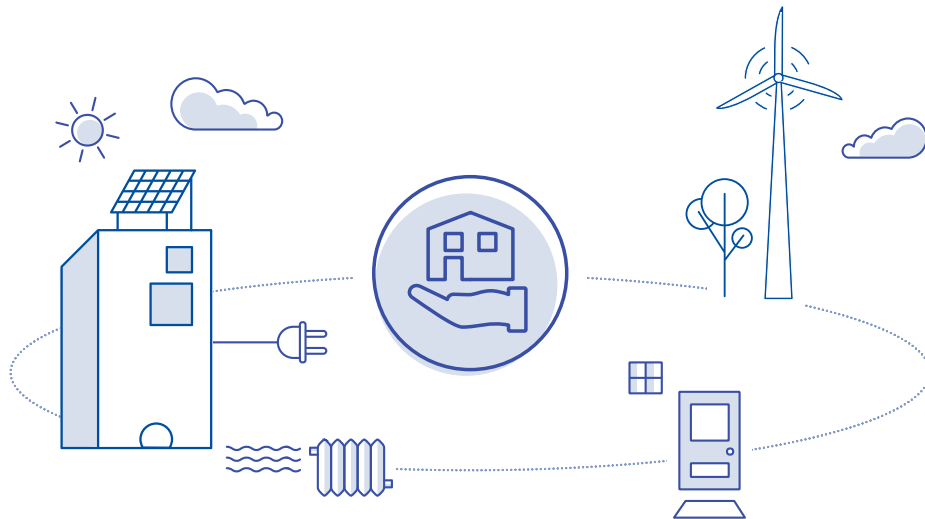
Berichtszeitraum und redaktionelle Hinweise

GRI 102-50

Die Angaben beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2021, das dem Kalenderjahr entspricht. Redaktionsschluss für diesen Bericht war der 30.04.2021. Wesentliche Entwicklungen bis zum 15.05.2021 wurden berücksichtigt.

GRI 102-51

Die Veröffentlichung des Nachhaltigkeitsberichts 2021 erfolgte im Juli 2022. Im Sinne der Gleichberechtigung aller Geschlechter wurde im vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht eine geschlechtergerechte Sprache verwendet.



Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement | Energetische und soziale Quartiersentwicklung

Wir verfolgen das Ziel, bis zum Jahr 2045 über einen klimaneutralen Gebäudebestand zu verfügen. Hierfür reduzieren wir den Energieverbrauch bei der Wärme- und Warmwasserversorgung der Wohnungen mithilfe energetischer Modernisierungen. Dabei achten wir gemäß unserem Gesellschafterauftrag darauf, dass Mieterhöhungen in einem sozial verträglichen Maß bleiben. Flankiert werden unsere Klimaschutzbemühungen durch den Bezug von Ökostrom und die CO₂-Kompensation von Erdöl und Erdgas. Unser Anspruch ist es, die Lebensqualität unserer Mieter:innen zu erhöhen und dabei den ökologischen Fußabdruck zu verkleinern.



Energetisch modernisieren

Klimaschutz durch Modernisierungen

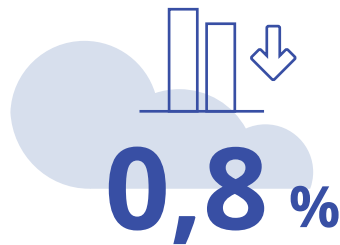
Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt hat laut ihrer bisherigen Klimastrategie das Ziel, bis zum Jahr 2050 über einen klimaneutralen Gebäudebestand zu verfügen (siehe auch [Klimastrategie](#) →). Dies entspricht einem Kleiner-2-Grad-kompatiblen Primärenergiebedarf des Wohnungsbestandes im Jahr 2050 von möglichst 27 kWh / m²a für Heizwärme, Warmwasser, Hilfs- und Allgemeinstrom. Umgerechnet auf CO₂-Emissionen meint das für uns einen Zielwert von ca. 7 kg CO₂ / m²a¹.

Innerhalb des Gebäudesektors können wir als Branche aber nur ca. 70-80 Prozent CO₂-Reduktion direkt beeinflussen. Um unser Ziel der Klimaneutralität (0 kg CO₂ / m²a) zu erreichen, müssen weitere 20-30 Prozent Reduktion aus der Sektorkopplung mit dem Energiesektor erfolgen. Dazu bekennen wir uns auch gemeinsam mit unseren Partner:innenunternehmen im Rahmen der [Initiative Wohnen.2050](#) ↗.

Die Unternehmensgruppe hat seit 1990 ihre CO₂-Emissionen um ca. 50 Prozent gesenkt. Zu dieser Einsparung der letzten 30 Jahre kommt nun die Herausforderung hinzu, die Emissionen bis 2045 nochmals um 80 Prozent zu senken, um das Klimaziel zu erreichen. Dies soll mit sämtlichen wohnungswirtschaftlichen Werkzeugen, wie Modernisierung, Abriss, Neubau und Zukauf, erreicht werden. Zentral sind hierbei die energetischen Modernisierungen von Hülle und Wärmeversorgung. Denn: Als Wohnungsbauunternehmen liegt der größte Hebel für mehr Klimaschutz in der Reduktion der durch die Mieter:innen verursachten CO₂-Emissionen bei der Wärme- und Warmwasserversorgung der Wohnungen. Die andere Säule eines ganzheitlichen Klimaschutzkonzeptes bildet der energieeffiziente Neubau von Wohngebäuden – dieser Schwerpunkt wird im Handlungsfeld [Nachhaltigkeit im Bau und Betrieb](#) → ausführlich beschrieben. Im Wesentlichen ist beim Neubau die Zielsetzung des Konzerns, den derzeitigen Mietwohnungsstandard von rund 32 kWh / m²a Primärenergie (KfW 55-Standard) ab 2025 auf rund 23 kWh / m²a Primärenergie (KfW 40-Standard) zu verringern. Sowohl für Neubau als auch für den Bestand gilt, dass der Schlüssel zur Zielerreichung in einer regenerativen Wärmeversorgung der Gebäude liegt.

GRI 103 [305, 302]

¹ Definition gemäß Wissenschaftlichem Beirat der Bundesregierung Globale Umweltveränderungen



beträgt die **Reduktion**
der CO₂-Emissionen

je m² vermieteter Wohnfläche
im Vergleich zum Vorjahr

Klimaschutz durch Modernisierungen

Die Auswahl der richtigen Gebäude ist entscheidend für den Einspareffekt

Für die zu modernisierenden Wohngebäude wird als Hüllstandard der in den vergangenen Jahren etablierte Ausführungsstandard der Unternehmensgruppe als Kosten-Nutzen-Optimum beibehalten. Im Zusammenwirken der kompletten Hüllflächendämmung und der immer effizienter werdenden Heizungsanlagen erreichen wir CO₂-Emissionen unter 15 kg / m² im Jahr. Um das langfristige Ziel zu realisieren, ist es entscheidend, dass vor allem in der ersten Hälfte der 2020er Jahre die Skalierung auf regenerative Energiequellen in der Wärmeversorgung von heute rund 5 Prozent Anteil am Wärmemix des jeweiligen Modernisierungsprogramms vollständig gelingt. Des Weiteren muss die jährliche Modernisierungsquote im gleichen Zeitraum um ca. 50 Prozent angehoben und auf diesem Niveau gehalten werden. Dies ist der größte Kostenfaktor.

Die Unternehmensgruppe hat damit ein klares Ziel definiert, das mit aktuell am Markt verfügbaren Technologien erreicht werden kann. Die Herausforderung liegt in der jährlichen Höhe des Zuschussbedarfs zur energetischen Modernisierung – begründet in der Kernaufgabe des sozialen Wohnungsbaus und dem Anspruch, weiterhin preisgünstige Mieten anbieten zu können. Infolge des Mietrechtsanpassungsgesetzes und der darüber hinaus gehenden NHW-internen Mietenstrategie legt die Unternehmensgruppe seit Anfang 2019 bei dem überwiegenden Teil der Bestandswohnungen, nämlich bei Wohnungen mit einer Kaltmiete von unter 7 € / m² vor der Modernisierung, nur rund 3-4 Prozent der umlagefähigen Modernisierungskosten um. Ohne eine angemessene Zuschussförderung können die Klimaziele nicht erreicht werden.

Ein weiterer wesentlicher Erfolgsfaktor liegt in der zeitlichen Dimension. Gemäß der Klimastrategieannahmen würde die Unternehmensgruppe ungefähr zwei Drittel ihres Bestandes bis 2045 klimaneutral modernisieren können. Darin sind allerdings Verwerfungen wie der Krieg in der Ukraine, Fachkräftemangel und Baukostenexplosionen nicht eingepreist. Ein zielgerichtetes Vorgehen in vollem erforderlichem Umfang ist also ab Beginn der 2020er Jahre erforderlich, um das zwei-Grad-Ziel einzuhalten.

Klimaschonendes Wohnen durch Vollmodernisierung

Klimaschutz durch Vollmodernisierungen startet bei den Wohngebäuden mit dem größten CO₂-Einsparpotenzial. Deshalb analysiert die NHW ihre rund 4.000 unternehmenseigenen Gebäude mithilfe einer Datenbank. Ein Katalog mit Kriterien für alle Bauteile hilft, eine Reihenfolge der anstehenden Modernisierungen zu bilden.

Dabei stehen beispielsweise die Fragen nach der energetischen Beschaffenheit der Fassade, des Kellers, des Dachbodens sowie der Wärmeversorgung und weiteren Kriterien zur Bewertung der technischen Objektqualität im Fokus. Darüber hinaus spielen für eine Investitionsentscheidung sowohl die standortbezogene Eignung, wirtschaftliche Erwägungen und die Perspektive der Mieter:innen eine wesentliche Rolle.

Energiebedarf vermieteter Flächen

Der Primärenergiebedarf der vermieteten Flächen lag zum 31.12.2021 bei 557.141 MWh (2020: 560.979 MWh). Bis zum Stichtag konnte die Unternehmensgruppe den Energiebedarf um 1.852 MWh (2020: 6.150 MWh) durch Modernisierungsmaßnahmen reduzieren.²

Dies entspricht einer Verringerung des Primärenergiebedarfs der 2021 modernisierten Bestände um knapp 51 Prozent. Dadurch wurden 438 t CO₂ / a (2020: 1.467 t CO₂ / a) eingespart. Aufgrund der pandemiebedingten Rahmenbedingungen konnten im Berichtsjahr deutlich weniger Wohneinheiten modernisiert werden, als in der Klimastrategie vorgesehen. Weitere Veränderungen des Primärenergiebedarfs und der Treibhausgasemissionen resultieren aus dem Verkauf von 305 Wohneinheiten. Zugleich wurden im Berichtszeitraum rund 347 Bestandswohneinheiten angekauft. Die 347 im Berichtsjahr zugekauften und darüber hinaus 458 neugebauten Wohneinheiten entsprechen einem Primärenergiebedarf von insgesamt 1.202 MWh / a, umgerechnet in Treibhausgase sind das rund 307 t CO₂ / a zusätzlich. Im Vorjahresvergleich ergibt sich somit eine Primärenergieeinsparung von 3.838 MWh / a, wodurch die Gesamtemissionen aus dem Primärenergiebedarf um 437 t CO₂ / a gesunken sind. Das entspricht den durchschnittlichen Jahresemissionen, die von ca. 2.500 Vier-Personen-Haushalten durch Fernsehen und Computernutzung verursacht werden.

GRI 302-4
GRI 305-5

² Darin enthalten sind sowohl die energetisch modernisierten Gebäude aus 2020 als auch die durch Corona bedingten Verschiebungen auf 2021.

Energie- und CO₂-Intensität

Die Energieintensität des Gebäudebestandes³ bezogen auf die beheizte Fläche und Warmwasseraufbereitung konnte gegenüber 2020 (151,5 kWh / m²) auf 148,1 kWh / m² reduziert werden. Die CO₂-Intensität sank also von 30,4 kg CO₂ / m²a im Jahr 2020 auf 30,2 kg CO₂ / m²a im Berichtsjahr.⁴

GRI 302-3
GRI 305-4
GdW BM5/6
GdW BM8/9

³ Bezieht sich auf Primärenergie.

⁴ Umfasst Scope 1- und 2-Emissionen und referenziert damit auf den Bilanzrahmen für Wohngebäude, gemäß GdW Arbeitshilfe 85 zum CO₂-Monitoring und Festlegungen im Rahmen der Initiative Wohnen.2050, da er von der Wohnungswirtschaft beeinflussbar ist. Die Emissionen des Scope 3 umfassen die Herstellung und Verteilung der Energie in der Vorkette und sind deshalb der Energiewirtschaft zuzurechnen.

Wärmebedarf

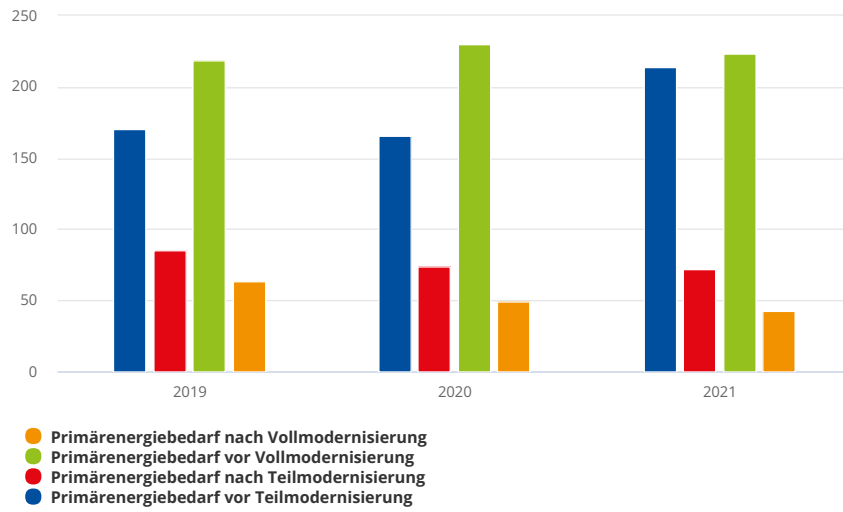
Rund 9,2 Prozent der Wohneinheiten der Unternehmensgruppe werden mit Wärmeenergie für Heizung und Warmwasseraufbereitung durch Heizzentralen der Tochtergesellschaft MET (Medien-Energie-Technik) gedeckt. Für die Erzeugung der Heizwärme kommt annähernd 100 Prozent Gas zum Einsatz. Im Berichtsjahr wurden durch die MET insgesamt 38.326 MWh (2020: 34.328 MWh) Heizwärme erzeugt und an die Mieter:innen verkauft.

GRI 302-1
GdW GP3

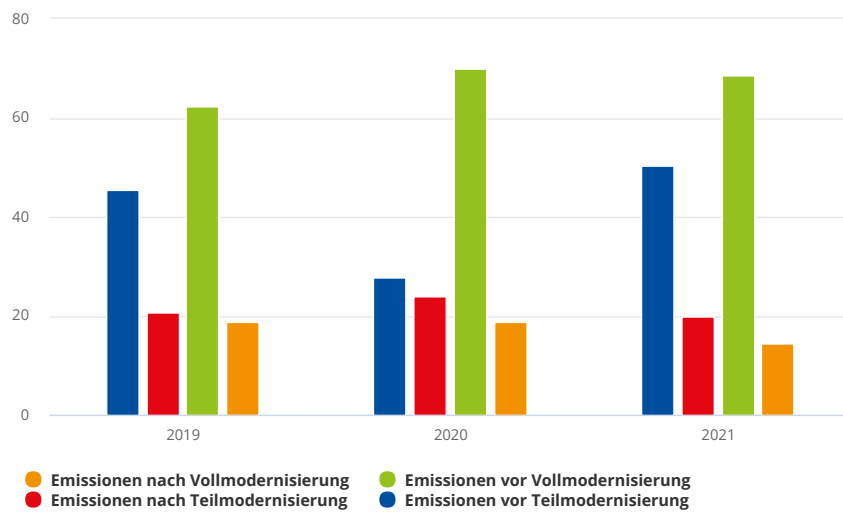


438 t
CO₂ / a werden durch
Modernisierungen
2021 eingespart

Energieeinsparungen durch energetische Modernisierungen (in kWh / m²a)



CO₂-Einsparung durch Modernisierungen (in kg / m²a)



Energiebedarf, Energieintensität und CO₂-Intensität des Gebäudebestands

GdW BM 5/6
GdW BM 8/9

Energiebedarf in MWh / a

2019	575.131
2020	561.399
2021	557.141

Energieintensität in kWh / m²a

2019	154,9
2020	151,5
2021	148,1

CO₂-Intensität in kg CO₂ / m²a⁵

2019	31,3
2020	30,4
2021	30,2

Übererfüllung Energieeinsparverordnung – Modernisierung (EnEV) von 2014 bis 2021

Die Modernisierungsmaßnahmen der Unternehmensgruppe erfüllen zunehmend ambitionierte Energiestandards, die über die gesetzlich vorgeschriebene Energieeinsparverordnung (EnEV) hinausgehen. Eine entsprechende Darstellung für die Übererfüllung (EnEV) Neubau befindet sich [hier](#) →.

Angaben in %	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
EnEV – nur gesetzliche Vorgabe	7	7	4	-	10	8	1	-
EnEV-/KfW-Einzelmaßnahmenförderung	78	59	43	39	51	33	27	26
EnEV-/KfW-Heizungspaket	-	-	5	8	6	22	8	
KfW-EEH115	2	8	20	21	4	23	12	9
KfW-EEH100	-	8	9	14	22	3	22	13
KfW-EEH85	13	18	19	12	6	7	14	30
KfW-EEH70	-	-	-	5	-	3	17	15
KfW-EEH55								7
Aufstockung in KfW-EEH55 (Anzahl)	-	-	-	1	1	-	1	9

Klimaschutz im eigenen Haus

Verbräuche reduzieren

Klimaschutz beginnt für die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt im eigenen Haus. Es ist unser Anspruch, neben den Emissionen des Wohnungsbestands auch den Energieverbrauch der Unternehmensgruppe zu reduzieren. Im Fokus stehen Büro- und Betriebsflächen, Neubauprojekte sowie die Fahrzeugflotte (siehe auch Handlungsfeld **Nachhaltige Mobilität** →).

GRI 103 [305]

Energiebedarf der Unternehmensgruppe

Der gesamte Energieverbrauch der Unternehmensgruppe belief sich im Berichtsjahr auf rund 3.699 MWh (2020: 3.993 MWh) und beinhaltet Strom und Wärme für eigengenutzte Büro- und Betriebsflächen, Baustrom und Wärme für Neubauprojekte sowie den Treibstoffverbrauch für die Fahrzeugflotte. Umgelegt auf die Anzahl der Mitarbeiter:innen als Vollzeitäquivalente beträgt der jährliche Energieverbrauch für die Betriebsflächen rund 4,8 MWh / MA (2020: 5,4 MWh / MA). Die THG-Emissionen der Betriebsgebäude beliefen sich auf 747 t CO₂-Äquivalente (2020: 897 t CO₂-Äquivalente). Dies entspricht 0,97 t CO₂-Äquivalenten (2020: 1,2 t CO₂-Äquivalente) pro Mitarbeiter:in.

GRI 302-1
GRI 302-3
GRI 305-4
GdW GP1
GdW GP2
GdW GP3

Treibhausgasemissionen verantworten

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

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

Energieverbrauch der Unternehmensgruppe (ohne Wohnungsbestand)

GRI 302-1

in MWh	2019	2020	2021
Heizanlagen der MET	44.944	43.638	47.502
Energieverbrauch der Organisation	3.737	3.993	3.699
davon Stromverbrauch	756	808	1.004
davon Heizwärme	2.200	1.900	1.797
davon Bauwärme	105	544	237
davon Kraftstoffverbrauch	676	741	661



3.699 MWh

**eigener Energieverbrauch
der Unternehmensgruppe**
(2019: 3.737 MWh 2020: 3.993 MWh)

Treibhausgasemissionen Scope 1 – Scope 3 ⁶

(Gesamtmenge 2021: 141.337 t CO₂-Äquivalente, Gesamtmenge 2020: 141.365 t CO₂-Äquivalente) ⁷

GRI 305 1
GRI 305-2
GRI 305-3
GdW GP4

in t CO ₂ -Äquivalenten	Scope 1		Scope 2 location-based ⁸		Scope 2 market-based ⁹		Scope 3	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
								Indirekte Emissionen außerhalb der Unternehmensgruppe, z. B. Emissionen aus Herstellung, Transport und Verteilung von Energieträgern sowie Geschäftsreisen
								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
WOHNUNGSBESTAND								
Allgemeinstrom	-	-	4.042	3.641	116	88	234	235
Wärme	81.795	79.123	30.856	33.754	30.856	33.754	27.466	27.391
EIGENE GESCHÄFTSGEBÄUDE								
Strom	-	-	232	299	0	0	13	18
Wärme	383	362	-	-	-	-	92	87
WEITERE AKTIVITÄTEN								
Fuhrpark	181	161	4	2	0	0	42	37
Geschäftsreisen	-	-	-	-	-	-	1	4
NEUBAU								
Strom	-	-	54	23	42	15	8	4
Wärme	110	47	-	-	-	-	26	11
SUMME	82.468	79.693	35.189	37.719	31.014	33.857	27.883	27.787

⁶ Aufgrund von Rundungen, kann es vorkommen, dass die summierten Einzelwerte nicht exakt den dargestellten Summenwert ergeben.

⁷ Für die im Berichtsjahr zugekauften 1.200 Bestandswohneinheiten wurden die historischen Emissionen auch für die Vorjahre in die Bilanzgrenzen der NHW eingebunden. Durch die Verschiebung der Bilanzgrenzen sind die Angaben im vorliegenden Bericht nicht direkt mit jenen im Bericht 2019 vergleichbar.

⁸ Nach der Location-based-Methode werden bezogene Strommengen mit dem Emissionsfaktor für den deutschen Strommix bilanziert.

⁹ 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.



Entwicklung der
Treibhausgasemissionen 2021
(2019: -2,28 % 2020: -2,94 %)

Ökostrom und klimaneutralisiertes Erdgas und Heizöl

Der Einkauf von regenerativem Strom und CO₂-neutralisiertem Erdgas und Heizöl ist ein wesentlicher Baustein zur Erreichung der gesetzten Klimaziele. Der Bezug von Strom für die Geschäftsgebäude und den Allgemeinverbrauch des Wohnungsbestands erfolgt seit 2017 nahezu ausschließlich aus erneuerbaren Energien. Aufgrund administrativer Herausforderungen verbleibt lediglich ein geringer Anteil von weniger als 1 Prozent aus regulären Stromtarifen.

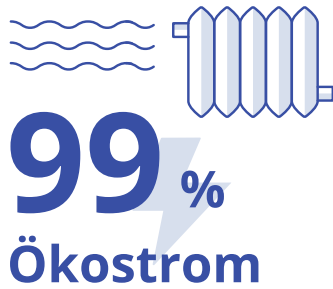
Auch wenn 99 Prozent des Stroms der Unternehmensgruppe aus Erneuerbaren Energien stammen, weisen wir aus Transparenzgründen eine Location-based-Berechnung mit dem Emissionsfaktor des deutschen Strommixes aus. Dieses Vorgehen wurde 2015 durch den Scope 2 des Greenhouse Gas Protocol eingeführt. Die Kompensation von CO₂-Emissionen im Rahmen der Klimaneutralisierung von Erdgas und Heizöl wird im Handlungsfeld **Verantwortungsvolle Beschaffung** → dargestellt.

GRI 302
GdW GP3
GdW BM7

Emissionsfaktoren

Die Berechnungen von Treibhausgasemissionen in diesem Bericht werden – soweit nicht anders angegeben – mithilfe des Globalen Emissions-Modells integrierter Systeme (GEMIS) des Darmstädter Internationalen Instituts für Nachhaltigkeitsanalysen und -strategien (IINAS) durchgeführt. Die Emissionsfaktoren berücksichtigen neben Kohlendioxid als vorrangige Emissionsquelle zudem 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 Erzeugung, Transport und Verteilung der Energieträger anfallen. Diese werden in Scope 3 ausgewiesen. Zur Berechnung der Emissionswerte wurden folgende Emissionsfaktoren zugrunde gelegt: Strom market-based 394 g / kWh (location-based 425 g / kWh); Erdgas 250 g / kWh; Heizöl 319 g / kWh; Diesel 301 g / kWh; Benzin 305 g / kWh; Fernwärme 254 g / kWh. Diese Angaben enthalten die Treibhausgasemissionen aus Herstellung, Transport und Verteilung der Energieträger. Emissionsfaktoren von Brenn- und Kraftstoffen beziehen sich auf den Brennwert.

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



und vollständiger Bezug
von klimaneutralisiertem
Heizöl und Erdgas

Mieter:innen einbeziehen

Mieter:innen für Klimaschutz sensibilisieren

Neben baulichen und technischen Aspekten basiert Klimaschutz auch auf individuellem Nachhaltigkeitsverhalten. Deshalb stellt die Sensibilisierung der Mieter:innen für ein verantwortungsvolles Heiz- und Lüftungsverhalten und eine effiziente Nutzung von Strom einen weiteren Parameter für wirksamen Klimaschutz im Gebäudesektor dar. Um die Aufmerksamkeit für einen bewussten Energieverbrauch zu erhöhen, hat die Unternehmensgruppe 2016 gemeinsam mit dem Energiereferat der Stadt Frankfurt und dem Caritasverband Frankfurt e.V. eine kostenlose Energiesparberatung für Mieter:innen in Frankfurt eingerichtet. Rund 550 Mieter:innenhaushalte haben sich bisher beraten lassen. Sie bekamen beispielsweise Besuch von einer / m Energieberater:in, der / die zunächst eine Bestandsaufnahme durchführte, um dann zu eruieren, wie viel Energie in den jeweiligen Haushalten verbraucht wird. Bei einem zweiten Besuch brachte sie / er die passenden Energiesparartikel wie eine Kippschaltersteckerleiste oder LED-Lampen mit. Die Maßnahmen zeigten ihre Wirkung: Jeder Haushalt konnte jährlich über 300 kWh Strom sparen und seine Stromkosten damit um mehr als 10 Prozent reduzieren. Gerade bei Neumieter:innen ergab sich sogar ein noch größeres Sparpotenzial von bis zu 400 kWh Strom. Das Projekt wurde auch 2020 unter pandemiebedingten Einschränkungen fortgesetzt – insgesamt führte die NHW im Berichtsjahr 58 Beratungen durch.

GRI 103 [302]

Mieter:innen befragen

Turnusmäßig hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt ihre Mieter:innen zuletzt 2018 nach ihrer Zufriedenheit befragt. Die Umfrage belegt: Konsequente Arbeit am Service fördert die Kund:innenbindung. Insbesondere das Verhältnis zwischen Mieter:innen und Vermieter:innen hat sich im Vergleich zur letzten Umfrage vor vier Jahren deutlich verbessert: Die Gesamtzufriedenheit kletterte um 4,8 Indexpunkte auf nunmehr 74,1 von möglichen 100 Punkten. Die Unternehmensgruppe

schnitt in allen befragten Kategorien mit gut (Note Zwei) oder sehr gut (Note Eins) ab. Vor allem in den Kategorien seriös, freundlich, kinderlieb und sozial räumten die Bewohner:innen der rund 59.000 Wohneinheiten der NHW als Vermieterin höchste Kompetenz ein. 93 Prozent der Befragten würden die NHW als Vermieterin Freund:innen und Bekannten empfehlen.

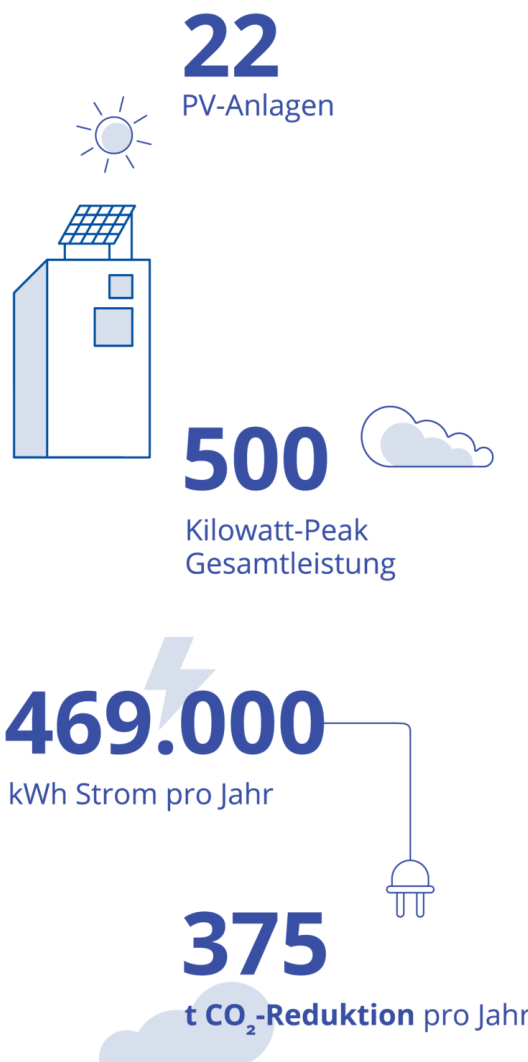
GRI 102-43
GRI 102-44
GdW MB

Solarstrom lokal gewinnen

Erneuerbare Energien lokal gewinnen und verbrauchen – auf diese zukunftsweisende Art der Energieversorgung setzt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt im Rahmen ihrer Klimastrategie. Insgesamt betreibt die Unternehmensgruppe bzw. ihre Tochter MET 22 PV-Anlagen mit insgesamt 500 kWp und erzeugte damit im Berichtsjahr ca. 469.000 kWh Ökostrom, was einer CO₂-Einsparung von rund 375 t entspricht. Unter Berücksichtigung der zum 01.01.2021 in Kraft getretenen EEG-Novelle, prüft die NHW den weiteren Ausbau der Produktion von erneuerbarem Strom – unter Berücksichtigung von Wirtschaftlichkeit sowie Chancen und Risiken.

GRI 103 [302]
GdW GP3

Photovoltaik-Anlagen der Unternehmensgruppe



Mietpreise begrenzen

Die Unternehmensgruppe bietet dauerhaft bezahlbaren Wohnraum an. Sie deckelt bis 2023 für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen anstehende Mieterhöhungen auf 1 Prozent pro Jahr. Diese Mietenbegrenzung betrifft etwa 55 Prozent der Mieter:innen von sogenannten freifinanzierten Wohnungen. Zur Finanzierung dieser Entscheidung verzichten die Gesellschafter:innen der Unternehmensgruppe auf die Auszahlung einer Dividende. Bei Haushalten, bei denen die genannte Regelung nicht greift, werden Mieterhöhungen bei Bestandsmieten 15 Prozent innerhalb von drei Jahren nicht überschreiten. Damit weitet die Nassauische Heimstätte die Kappungsgrenzenverordnung des Landes Hessen, die sich auf 49 hessische Städte und Gemeinden bezieht, auf alle ihre Bestandsstandorte aus. Darüber hinaus beauftragten die Gesellschafter:innen das Unternehmen damit, den Anteil an geförderten Wohnungen im Neubau von durchschnittlich 30 Prozent zu realisieren. Bei rund 2.000 Wohnungen, die bis 2023 aus der Bindung fallen, hat die NHW die Belegbindung freiwillig um zehn Jahre verlängert.

GRI 103 [203]

Mieter:innen unterstützen

Seit dreizehn Jahren bietet das Wohn-Service-Team (WST) für Menschen mit Behinderung und ältere Mieter:innen der NHW haushaltsnahe Dienstleistungen. Dazu zählen neben Putzdiensten und Haushaltstätigkeiten auch die Erledigung von Einkäufen sowie Kleintransporte. Begleitgänge zu Ärzt:innen oder Botengänge zu Ämtern werden kostenfrei angeboten. Im Jahr 2021 investierte die Unternehmensgruppe in diese Leistung 340.000 EUR. Die DiQDienste im Quartier GmbH realisierte die Dienstleistungen für die NHW auch im zweiten Corona-Jahr für rund 36.000 Wohnungen in 24 hessischen Kommunen. Damit führte das Unternehmen im Berichtsjahr rund 11.000 Aufträge im Rahmen haushaltsnaher Dienstleistungen aus. Als Beitrag zum Corona-Schutz galt der Einkaufsservice während des Lockdowns Anfang 2021 als kostenfrei und wurde rund 400mal in Anspruch genommen.

Auch im Jahr 2021 wirkte sich die pandemische Lage auf die Mieter:innenbetreuung aus und erfolgte in Lockdown-Phasen im Rahmen des Telefon-Service. Der persönliche Kontakt in den Servicecentern fand auch weiterhin unter Anwendung aller notwendigen Schutzmaßnahmen und Hygienevorgaben statt.

Für das Sozialmanagement in den Quartieren, welches Mieter:innenveranstaltungen, Mieter:innenberatung, Konfliktvermittlung, Kinder- und Jugendarbeit sowie Quartiersarbeit umfasst, stellt die Unternehmensgruppe jährlich rund 1,1 Mio. EUR zur Verfügung – Personalkosten sind nicht inkludiert. Gemeinsam mit dem Wohnungsamt Frankfurt prüfen wir im Rahmen eines Runden Tisches alle zwei Monate Möglichkeiten zur adäquaten Bereitstellung von Wohnraum für Personen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind. Im Mittelpunkt stehen dabei Menschen, die aufgrund besonderer Lebensumstände ihre Wohnung verloren haben.

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



Sicheres Wohnen

Betreiberverantwortung

Die Betreiberverantwortung für Wohngebäude, Anlagen und Liegenschaften liegt bei der Unternehmensgruppe. Unter diese Verantwortung fällt vor allem der Schutz der persönlichen Rechtsgüter Leben, Körper, Gesundheit, Freiheit, Eigentum und der Schutz der Umwelt.

Die Unternehmensgruppe betrachtet es als ihre Aufgabe, alle erforderlichen und zumutbaren Schritte zu ergreifen, um Nachteile oder Gefahren in Hinblick auf diese Rechtsgüter zu vermeiden oder zu verringern, und verpflichtet sich dazu mittels der konzerneigenen Richtlinie zur Betreiberverantwortung. Um eine anspruchsgerechte Verkehrs- und Betriebssicherheit zu gewährleisten, werden alle mit entsprechenden Aufgaben betrauten Mitarbeiter:innen qualifikationsgerecht ausgewählt und fortgebildet. Bei der Übertragung solcher Pflichten an Drittparteien wird gleichfalls sichergestellt, dass diese adäquat qualifiziert sind. Wiederkehrende Sicherheitsbeurteilungen, insbesondere in Form von Begehungen der Liegenschaften durch die Verantwortlichen oder durch beauftragte Dritte, sind für die Unternehmensgruppe selbstverständlich. Sämtliche Liegenschaften werden mindestens einmal jährlich begangen.

GRI 103 [416]
GRI 416-1

Schutzmaßnahmen

Im Fall 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 Mieter:innen zur Verfügung gestellt. Im Fokus stehen einerseits Gebäude, Anlagen und Liegenschaften, die unterjährig regelmäßig hinsichtlich ihrer Verkehrs- und Betriebssicherheit begangen werden, sowie die Objekte, für die in der Vergangenheit bereits ein Verbesserungspotenzial identifiziert wurde. Im Fall wesentlicher Verletzungen eines Rechts- oder

Schutzgutes werden die Aspekte, die dazu geführt haben, analysiert. Auf dieser Basis können die notwendigen Maßnahmen ergriffen werden, um eine Wiederholung zu verhindern. Im Berichtsjahr sind keine Fälle mit wesentlichen Gefährdungen von Schutzgütern bekannt geworden.

GRI 416-1
GRI 416-2

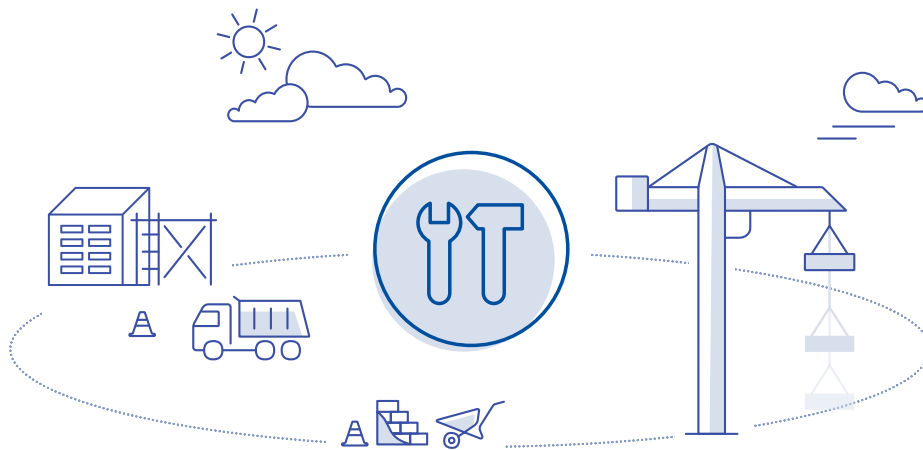
Beschwerdeverfahren

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

Barrierearme/-freie Wohnungen

Im Jahr 2021 wurden 278 (2020: 687) barrierearme und 64 barrierefreie (2020: 98) Neubauwohnungen fertiggestellt. Im Bestand der Unternehmensgruppe waren 2021 insgesamt 5.329 Hauseingänge barrierearm sowie 451 barrierefrei erreichbar.

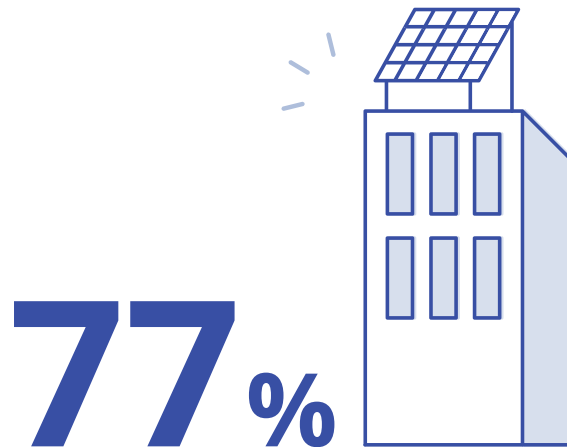
GdW BM10
GdW BM11



Nachhaltigkeit im Bau und Betrieb

Neben der energetischen Bestandsmodernisierung bildet der energieeffiziente Neubau für die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt einen weiteren zentralen Hebel zur Erreichung der gesetzten Klimaziele. Die neu gebauten Wohnungen der Unternehmensgruppe entsprechen dem Standard KfW Effizienzhaus 55. Das Ergebnis unserer Ambitionen bei der energetischen Modernisierung der Bestände konnten wir auch im Berichtsjahr erneut steigern: Im Durchschnitt konnten wir den Primärenergiebedarf der in 2021 vollmodernisierten Gebäude um 80 Prozent reduzieren. Dies ist ein neuer Rekordwert trotz eines Kosten-Nutzen-optimierten Hüllstandards.

GRI 103 [302, 305]



CO₂-Einsparung bei den 2021
vollmodernisierten Gebäuden

Nachhaltiges Bauen

Klimagerechte Bestandsmodernisierung

Die energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes stellt den größten Hebel für die Klimaschutzambitionen der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt dar (weitere Informationen dazu finden Sie im Handlungsfeld **Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement** →). Entsprechend ist die klimagerechte Bestandsmodernisierung ein zentraler Bestandteil der Klimastrategie. Federführend für die Umsetzung ist bei der Unternehmensgruppe der Unternehmensbereich Modernisierung / Großinstandhaltung. Es sind sowohl qualitative als auch quantitative Herausforderungen zu meistern, die sich in einer energetischen Verbesserung und einer deutlichen Steigerung der Modernisierungsquote bei den Vollmodernisierungen der energetisch schlechtesten Gebäude widerspiegeln. Ein wesentlicher Meilenstein auf dem langfristigen Weg zu einem Zwei-Grad-konformen Bestand ist die Einführung messbarer Ziele für die Modernisierungen der Unternehmensgruppe. Mit der Festlegung auf Primärenergiebedarf-Zielwerte nach Modernisierung – differenziert nach Voll- und Teilmodernisierung – schafft die Unternehmensgruppe eine wichtige Bezugsgröße für die jährliche Planung. Im Rahmen der

Fortschreibung der Klimastrategie werden CO₂-Zielwerte ergänzt. Die Einhaltung der Ziele auf Gebäudeebene wird fortlaufend geprüft und hilft bei Bedarf, die Planung anzupassen. Im Berichtsjahr konnten die seit 2019 geltenden Zielvorgaben für die Primärenergieeinsparung nach Vollmodernisierungen erneut deutlich übertroffen werden. So wurde mit 42,5 kWh / m²a bereits im Jahr 2021 annähernd der Zielwert für 2030 erreicht. Die Zielerreichung für das Modernisierungsprogramm wird gebäudescharf verifiziert. Unsere Klimastrategie passen wir regelmäßig daraufhin an.

Trotz der auch im Jahr 2021 anhaltenden Einschränkungen haben 67 Prozent aller geplanten vollmodernisierten Wohnungen den gesetzlich geforderten Primärenergiebedarf für Neubauten unterschritten. Bereits bei knapp 70 Prozent aller in 2021 vollmodernisierten Gebäude, die dezentral beheizt werden kommen regenerative Wärmepumpen-Anlagen zum Einsatz. Bei 87,5 Prozent aller nicht mit Fernwärme versorgten vollmodernisierten Gebäude bilden Erneuerbare Energien einen Teil der Wärmeversorgung. Der Einsatz von kombinierten Photovoltaik und Solarthermie (PVT)-Modulen erfolgt erstmals in der Liegenschaft in der Bürgeler Straße in Frankfurt am Main, die Evaluation übernimmt das Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme Freiburg (ISE).

GRI 103 [302]

GRI 103 [305]

Modernisieren während der Pandemie

Die auch im Jahr 2021 existente pandemische Lage mit ihren Einschränkungen erforderte die weitere Einhaltung erschwerender Rahmenbedingungen – um Mieter:innen und Handwerker:innen zu schützen und den eingeführten Vorschriften des Bundes und des Landes Hessen zu entsprechen. Alle beauftragten oder zugesagten Modernisierungen und Instandsetzungen innerhalb abgeschlossener Wohnungen oder solche, für die diese betreten werden müssten, wurden nur in Abwesenheit der Mieter:innen durchgeführt. Davon ausgenommen waren Notfall-Situationen oder Reparaturen, bei denen Gefahr im Verzug war oder erheblicher wirtschaftlicher Schaden drohte. Außenarbeiten wurden in verzögertem Tempo fortgesetzt.

Innenmodernisierungen wurden auch im Jahr 2021 in Abwesenheit der Mieter:innen durchgeführt. Dafür stellte die NHW allen von einer Vollmodernisierung Betroffenen eine Ausweichwohnung bzw. Hotelunterkunft zur Verfügung, meist in örtlicher Nähe. Zudem wurden fest definierte Zeitfenster gesetzt, um den Bauablauf zeitlich zu entzerren und zu gewährleisten, dass in der gleichen Wohnung immer nur ein / e Handwerker:in arbeitet.

Energieeffizient bauen

Die energetische Modernisierung der Bestandsgebäude sowie der energieeffiziente Neubau sind für die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt zentrale Werkzeuge zur Erreichung der gesetzten Klimaziele. Bei der Planung von Neubauten achtet die Unternehmensgruppe konsequent auf hohe energetische Standards. Alle Neubauten der letzten vier Jahre erfüllen den KfW Effizienzhaus 55 Standard. Der dahinterliegende Primärenergiebedarf von rund 33 kWh / m²a wird seit den Planungen 2019 bei sämtlichen Bestands-Neubau-Maßnahmen (Anlagevermögen) umgesetzt und wurde bereits im Jahr 2018 erstmals zu 100 Prozent erreicht. Bei Projekten mit Planungsbeginn 2023 wird der Primärenergiebedarf nochmal auf rund 23 kWh / m²a gesenkt, was dem KfW 40 Standard entspricht. Für die Projekte des Bauträgergeschäftes (Umlaufvermögen) sind die

übergeordneten wirtschaftlichen Ziele maßgebend. In deren Rahmen wird der Standard KfW Effizienzhaus 55 oder der ökonomisch bestmögliche Standard angestrebt. Projektbezogene Ausnahmen ergeben sich ausschließlich aus technisch-wirtschaftlichen Aufwands- und Nutzenerwägungen. Bei allen Neubaumaßnahmen gilt, dass der Kosten-Nutzen-Vergleich entscheidend ist. Dies wird am Beispiel des Neubauprojekts Elisabethentor in Wiesbaden-Delkenheim deutlich. Ein optimiertes energetisches Konzept behält den KfW 55 Effizienzhausstandard bei und ergänzt ihn um die Förderstufe Erneuerbare-Energien-Klasse sowie den Bau einer Photovoltaikanlage. Das Neubauprojekt wird an ein bestehendes Nahwärmenetz angeschlossen, welches mit einer Kraft-Wärme-Kopplungsanlage auf Basis von Biomethan versorgt wird. Hierdurch können die CO₂-Emissionen gegenüber einem KfW-40-Effizienzhaus halbiert werden. Im Vergleich zum ursprünglich anvisierten KfW 55 Effizienzhausstandard werden die Emissionen sogar um 60 Prozent auf rund 2 kg CO₂ / m²a reduziert werden. Für die gesetzlichen Vorgabe des KfW 40 Standards gilt ab 2023 entsprechend, dass Abweichungen erlaubt sind, wenn mit geringerem wirtschaftlichem Aufwand eine höhere CO₂-Einsparung ermöglicht wird.

GRI 103 [302]



100%

aller Neubauten der
vergangenen vier Jahre
entsprechen dem
KfW 55 Standard

Neubau stärken

In Hessen fehlen Wohnungen – rund 350.000 werden bis 2040 benötigt. Um dieser Herausforderung zu begegnen, intensiviert die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt ihr Neubauprogramm. Allein bis 2026 investiert die NHW 1,2 Mrd. EUR in den Neubau. Perspektivisch will sie den Bestand von derzeit gut 59.000 kontinuierlich vergrößern. 2021 hat die Unternehmensgruppe mehr als 2.867 Wohnungen in 45 Neubauvorhaben in Bau oder in Planung:

Übererfüllung Energieeinsparverordnung (EnEV) – Neubau von 2012 bis 2021¹

Die neu gebauten Wohnungen der Unternehmensgruppe erfüllen zunehmend ambitionierte Energiestandards, die über die Vorgaben der gesetzlich vorgeschriebenen Energieeinsparverordnung (EnEV) hinausgehen.

Angaben in Prozent	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
EnEV – nur gesetzliche Vorgabe	45	-	37	0	52	8	0	0	0	0
EnEV – 20 %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
KfW 70	-	60	-	54	-	63	-	-	-	-
EnEV 2009 – 30 %	45	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EnEV 2014 – 30 %	-	-	29	-	48	-	-	-	-	-
EnEV 2014 – 20 %	-	-	34	-	-	-	-	-	-	-
KfW 55	-	-	-	35	-	29	100	100	100	100
Passivhaus	-	40	-	11	-	-	-	-	-	-
Energie Plus	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-

¹Darstellung der im jeweiligen Berichtsjahr eingereichten Bauanträge.

Nachhaltiges Bauen in die Breite bringen

Der Know-how-Aufbau zum Thema Nachhaltiges Bauen und Modernisieren bildet für die NHW eine zentrale Voraussetzung, um die Baupraxis weiterzuentwickeln. Aufbauend auf den Fachkenntnissen und Praxiserfahrungen der Bauingenieur:innen, Architekt:innen und Planer:innen der Unternehmensgruppe, haben wir in Zusammenarbeit mit der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) im Jahr 2017 eine Schulung zum DGNB-Consultant durchgeführt, die seitdem im eigenen Haus jährlich aufgefrischt wird – im Jahr 2020 pandemiebedingt als Online-Format. So kann die Unternehmensgruppe den individuellen Bedarf an internen Fachexpert:innen weitgehend decken. Unter anderem wurde anhand von konkreten Fallbeispielen aus der Quartiersentwicklung und der Gebäudemodernisierung Wissen vertieft und reflektiert. Seit 2017 haben sich zwölf Mitarbeiter:innen zum DGNB-Consultant weitergebildet. Mittlerweile haben sich zwei Kollegen und eine Kollegin auf dieser Basis zu DGNB-Auditor:innen weiterqualifiziert. Die Zertifizierung ausgewählter Quartiere erfolgt v. a. unter dem Aspekt des Lernens für die Standard-Planungsprozesse der NHW. Was kann übernommen und integriert werden? Welche Checklisten und Datenbanken erleichtern den Planungsprozess? Zudem werden so Erfahrung gesammelt, vorbereitend für die ab 2023 förder technisch verpflichtenden Zertifizierungen nach den Richtlinien des Qualitätssiegels Nachhaltiges Bauen (QNG). DGNB und Nachhaltiger Wohnungsbau (naWoh) sind anerkannte Zertifizierungsstellen für das QNG. Zertifizierungsprozesse nach DGNB laufen zum Beispiel im Schönhof-Viertel in Frankfurt, welches derzeit entwickelt wird. Zwei weitere Projekte befinden sich in Umsetzung, bei denen erstmals das Siegel Nachhaltiger Wohnungsbau beantragt und ein DGNB-Gold- Zertifikat angestrebt wird.

Um den Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung im Bereich Neubau transparenter und besser messbar zu machen (siehe auch „Sozialbeitrag“ im Kapitel **Strategie** →), wurden Kriterien für den Nachhaltigkeitsbeitrag definiert. Darüber wird der direkt ableitbare Kostenaufwand abgebildet, der für die Nachhaltigkeit eines Projekts maßgeblich ist. Berücksichtigt wird beispielsweise, ob auf dem Grundstück Erneuerbare Energie erzeugt, eine Gebäudebegrünung und / oder Regenwasserversickerung umgesetzt wird und ob die Vorhaltung alternativer Mobilitätsoptionen, wie Lastenrad- oder Carsharing, stattfindet.

CO₂ durch Bestandsbäume binden

2021 wurden Bestandsbäume der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt im Regionalcenter Kassel untersucht, um die Speicherkapazität von CO₂ zu ermitteln. Der Bestand von rund 6.800 Bäumen in den Liegenschaften besitzt eine Speicherkapazität von ca. 16.000 t CO₂ im Holz und im Wurzelwerk der Bäume. Dies entspricht der Menge an Kohlenstoffdioxid, die durchschnittlich von 3.427 Menschen pro Jahr ausgestoßen wird – ausgehend von knapp fünf Tonnen je Kopf und Jahr.

**GRI 103
[305]**



Rund
16.000 t co₂

werden durch ca. 6.800 Bäume auf den NHW-Liegenschaften des RC Kassel gespeichert.

Biodiversität erhalten

Neben dem Klimawandel gehört der Erhalt der Artenvielfalt – und damit unserer Lebensgrundlage – zu den wichtigsten globalen Herausforderungen. Städte können hier einen wertvollen Beitrag zur Biodiversität leisten. Um das Thema in der Unternehmensgruppe zu verankern, hat die NHW Anforderungen des Natur- und Artenschutzes bei der Entwicklung und Bewirtschaftung von Immobilien definiert und bereits 2015 in einer Richtlinie zur Biodiversität festgehalten. Grundsätzlich werden in den Anlagen und Freiflächen keine Herbizide und Insektizide mehr eingesetzt. Es ist das erklärte Ziel, durch die Tätigkeiten der Unternehmensgruppe keine geschützten Arten unmittelbar zu gefährden. Um diesem Anspruch Rechnung zu tragen, hat die Unternehmensgruppe als eines der ersten Unternehmen in Hessen im Jahr 2016 eine Selbstverpflichtung für biologische Vielfalt mit dem Land Hessen abgeschlossen. Seitdem integriert die Unternehmensgruppe im Rahmen ihrer Modernisierungsarbeiten sowie im Neubau beispielsweise standardmäßig Nistkästen für Mauersegler und Fledermäuse in die Wärmedämmung ihrer Bestandsgebäude. Allein im Berichtsjahr hat die Unternehmensgruppe 333 Nistkästen für Mauersegler und 74 Nisthöhlen für Fledermäuse an verschiedenen Standorten anbringen lassen.

Mit der Patenschaft für sechs Bienenvölker füllt die Unternehmensgruppe ihren Biodiversitätsanspruch im Berichtsjahr weiterhin mit Leben. Die Völker sind am eigenen Unternehmensstandort sowie in einer Kleingartenanlage angesiedelt. Im Zuge der Strategiefortschreibung 2018+ ist im Jahr 2020 die Aufnahme von Insektenwiesen in den Grundprüfungskatalog zur Eignung der Freiflächen im Rahmen der modernisierungsvorbereitenden Begehung erfolgt. Diese dienen nicht nur dem Erhalt der Artenvielfalt, sondern erhöhen aufgrund der, über weite Teile des Jahres blühenden Pflanzen, auch die Aufenthaltsqualität des Wohnumfeldes. Der hauseigene Fachbereich Freiflächenmanagement im Unternehmensbereich Modernisierung / Großinstandhaltung hat folgende Insektenwiesen angelegt bzw. umgewidmet:

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

GRI 103 [304]

Kreislaufwirtschaft und Entsorgung

Ökobilanzierung von Baumaterialien

Auch bei der Beschaffung von Materialien und Bauprodukten für Bestand und Neubau verfolgt die Unternehmensgruppe Ansätze, um Nachhaltigkeitskriterien systematisch einzubeziehen. Eine lebenszyklusorientierte Bewertung von Baumaterialien unterstützt die Unternehmensgruppe darin, umweltorientierte Entscheidungen auf Basis umfassender Informationen zu treffen. Hierfür wurde ein einheitliches Produktdatenblatt zur bereichsübergreifenden Bewertung entwickelt. Die Hauptbewertungskategorien lassen sich bereits den Dimensionen der Nachhaltigkeit zuordnen: Anschaffungspreis; Gestaltung, Ästhetik und technische Bewertung; Verlässlichkeit, Dauerhaftigkeit und Wartungsaufwand. Darüber hinaus bewertet eine ergänzende Rubrik weitere Nachhaltigkeitsaspekte, wie zum Beispiel die Frage, ob das Produkt mit einem anerkannten Nachhaltigkeitszertifikat wie Der Blaue Engel versehen ist. Das Ergebnis der Bewertung liefert wichtige Erkenntnisse zur Priorisierung weiterer Materialprüfungen.

Im Rahmen einer Maßnahme aus der Geschäftsfeldstrategie des Bereichs Neubau werden verschiedene Baumaterialien und -teile bezüglich ihrer Relevanz bei der Fortschreibung und Weiterentwicklung der Standardbaubeschreibung mit Hilfe von Materialstudien geprüft. Das Nachhaltigkeitsmanagement ist bei dieser Priorisierung eingebunden. Daraus folgend wurden Arbeitsgruppen gebildet, in denen Bewertungsparameter für verschiedene Baumaterialien und -teile, wie Farben, Lacke und Kleber, Wandaufbauten und Dämmstoffe, definiert wurden. Anhand dieser Parameter werden anschließend unterschiedliche Produkt- und Konstruktionsalternativen jeweils in einer Studie untersucht und eingeordnet. Nachhaltigkeitsaspekte spielen dabei eine wesentliche Rolle.

GRI 103 [301]

Altlasten und Gebäudeschadstoffe

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

Aufgrund der möglichen Gefährdung von Mieter:innen, Beschäftigten, Dienstleister:innen und der Umwelt agiert die Unternehmensgruppe sehr sorgfältig in Hinblick auf diese Thematik. Bei Neubauvorhaben wird jedes Grundstück in Hinblick auf Altlasten geprüft. Sollte dabei eine Beeinträchtigung des Bodens oder des Grundwassers ermittelt werden, erfolgt den gesetzlichen Regelungen entsprechend eine Sanierung. Bei allen geplanten Modernisierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen führt eine / ein ausgewiesene:r Expert:in vor Arbeitsbeginn eine Schadstofferkundung durch. Alle Bauteile / Baumaterialien, die als belastet gelten, werden entfernt und ordnungsgemäß entsorgt, wobei der Rückbau von schadstoffbelasteten Bauteilen unter Aufsicht eines Fachingenieurbüros erfolgt und dokumentiert wird. Diese Maßnahmen gehen teilweise über die gesetzlich geforderten Standards hinaus.

GRI 306

Sanierungen kontaminierter Flächen

Vereinzelt können Grundstücksflächen mit Altlasten und Schadstoffen kontaminiert sein. Die Unternehmensgruppe leistet mit der Inwertsetzung dieser Flächen nicht nur einen Beitrag zur Neuschaffung von Wohnraum, sondern auch zur Flächenkreislaufwirtschaft.

Im Berichtsjahr gab es im Bereich Projektentwicklung keine als potenziell kontaminiert geltenden Flächen, da nur unbebaute Grundstücke erworben wurden.

Im Wohnungsbestand wurden 2021 insgesamt 663 Wohneinheiten auf kontaminierte Flächen / Bauteile untersucht und identifizierte Schadstoffe fachgerecht beseitigt (2020: 553).

Dabei wurden insgesamt 155 t belastete Bauteile beziehungsweise Baumaterialien ausgebaut und als gefährliche Abfälle deponiert (2020: 107 t). Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 477 Wohnungen modernisiert; davon 27 Teilmodernisierungen und 450 Vollmodernisierungen.

GRI 103 [306]
GRI 306-2

Müllaufkommen

In den Geschäftsgebäuden der Unternehmensgruppe ist im Berichtsjahr Restmüll in Höhe von rund 217 t angefallen. Für elektronische Kleingeräte standen separate Sammelbehälter zur Verfügung. Unternehmensweit wird der Müll in Verpackung, Papier und Restmüll getrennt.

Die Erfassung der Mengen an Mieter:innenabfällen ist nicht oder nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand zu leisten, da zahlreiche Entsorger:innen 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



Papier- und Wasserverbrauch

Seit Anfang 2016 hat die Unternehmensgruppe ihren Papierbezug nahezu vollständig auf klimaneutrales und umweltschonendes Papier umgestellt. Im Berichtszeitraum wurden rund 3,8 Mio. Blatt Papier (2020: 3,6 Mio.) verbraucht. Im Jahr 2021 wurden in den Betriebsgebäuden rund 3.257 m³ (2020: rund 3.371 m³) Wasser verbraucht. Der Wasserverbrauch in den Mieter:innenliegenschaften belief sich im Berichtsjahr auf 4.760.553 m³ (2020: 4.770.077 m³).



Verantwortungsvolle Beschaffung

Wir haben den Anspruch, potenzielle Umweltbelastungen und unmenschliche Arbeitsbedingungen in der Lieferkette zu vermeiden. Aus diesem Grund achten wir beim Einkauf – neben Wirtschaftlichkeit und Qualität – zunehmend auch auf ökologische und soziale Standards. Mit einem Verhaltenskodex für Dienstleister:innen und Lieferant:innen adressieren wir unsere Erwartungen gezielt an unsere Lieferant:innen und Geschäftspartner:innen. Dieser wurde 2020 als Bestandteil aller neu geschlossenen Verträge aufgenommen und muss von den Auftragnehmer:innen unterzeichnet werden. Daneben verstärkt die NHW die Analyse ihrer Lieferkette – zuletzt mit einem Strategieworkshop zum Sorgfaltspflichtengesetz Anfang 2021. Auch Investitionen in hochwertige Klimaschutzprojekte, die CO₂-Emissionen kompensieren und Entwicklungshilfe leisten, sind Teil unserer verantwortungsvollen Beschaffung.

GRI 103 [308, 414]



60.000 t

CO₂ durch Klimaschutz-
und Entwicklungsprojekte
kompensiert

Nachhaltige Beschaffung

Beschaffung als Querschnittsthema

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 Verhaltenskodex für Dienstleister:innen und Lieferant:innen oder die Verankerung des Nationalen Aktionsplans Wirtschaft und Menschenrechte (NAP). Nachfolgende mit dem Thema Beschaffung assoziierte Themen werden an anderer Stelle dieses Berichtes dargestellt:

- Der Einkauf von Ökostrom, klimaneutralisiertem Erdgas und Heizöl wird in diesem Kapitel thematisiert, ist aber auch Gegenstand des Handlungsfeldes **Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement / Energetische und soziale Quartiersentwicklung** →.
- Nachhaltigkeit von Baumaterialien unter Einbezug von Lebenszyklusanalysen wird im Handlungsfeld **Nachhaltigkeit im Bau und Betrieb** → dargestellt.
- Die Beschaffung von klimafreundlichen Fahrzeugen und mobilitätsbezogenen Dienstleistungen ist Thema des Handlungsfeldes **Nachhaltige Mobilität** →.

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

Hebel Beschaffung

Die Unternehmensgruppe hat im Jahr 2021 Waren und Dienstleistungen in Höhe von rund 281 Mio. Euro (2020: rund 319 Mio. Euro) bezogen. Darüber hinaus investiert die Unternehmensgruppe in den Jahren 2022-2026 rund eine Mrd. Euro in die Bestandsentwicklung. Eine zentrale Rolle für das aufgestockte Budget spielen Nachhaltigkeitsaspekte, wie Maßnahmen zum Klimaschutz oder die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, die zusätzliche Investitionen notwendig machen.

Mit diesen umfangreichen Investitionen geht eine hohe Verantwortung einher. Denn globale Lieferketten sind oft 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 Lieferant:innen oder Dienstleister:innen, werden unter anderem vertraglich zur Einhaltung von Sozialstandards und Arbeitnehmer:innenrechten verpflichtet.

GRI 103-1 [308, 414]



Menschenrechte wahren

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

GRI 102-12

Risiken kennen und Strukturen aufbauen

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

Mit einem detaillierten Risikoprofil wurden 2019 anhand der fünf Kernelemente des NAP Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf menschenrechtliche Belange sowie daraus abgeleitete Handlungsempfehlungen erarbeitet. Der entwickelte Fragenkatalog, der themenabhängig von den zuständigen Fachverantwortlichen der Unternehmensgruppe beantwortet wurde, stellte die Grundlage dar. Auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse kam dieser Fragebogen Ende 2020 in erweiterter Form erneut zum Einsatz, um über den Status quo der Mechanismen und Maßnahmen in den verschiedenen Unternehmensbereichen – wie Einkaufs- und Vertragsmanagement, Compliance und Risikomanagement – Aufschluss zu geben. Parallel dazu hat die Abteilung Einkauf in einem ersten Schritt beispielhafte Warengruppen auf ihre potenziellen menschenrechtlichen Risiken hin analysiert. So wurden 2020 die Lieferketten von Fenster, Boden- und Dachbelägen abgebildet und auf die Einhaltung von Umwelt- und Sozialstandards untersucht. 2021 wurde die Wertschöpfungskette von Massivbausteinen (Ziegelstein, Kalksandstein und Porenbeton), Dämmmaterialien (Mineralwolle und Expandiertes Polystyrol) sowie von Farben, Lacken und Lasuren auf soziale und ökologische Risiken hin untersucht. Des Weiteren wurde der Entwurf einer menschenrechtlichen Grundsatzerklärung erarbeitet.

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

Verhaltenskodex als Basis

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

2018 wurde der CoC zunächst als fester Bestandteil in den Bauvertrag der Unternehmensgruppe aufgenommen. Seit 2020 ist er Bestandteil aller Verträge, die von den Auftragnehmer:innen unterzeichnet werden müssen. Damit hat die NHW die Anerkennung und Umsetzung des Verhaltenskodex zu einem verbindlichen Kriterium für die Auswahl von Lieferant:innen und Dienstleister:innen gemacht.

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

Auch für ein verantwortungsvolles Handeln im eigenen Haus hat die Unternehmensgruppe umfassende Regeln zur Einhaltung von sozialen, ethischen und ökologischen Standards aufgestellt, diese werden im Handlungsfeld **Mitarbeiter:innen und Arbeitswelten** näher erläutert.

GRI 102-16
GRI 103-2 für GRI
414 und GRI 308

Umfassende Forderungen

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

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

Kompensation von CO₂-Emissionen

In Klimaschutzprojekte investieren

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

GRI 103-2 [305]

Kompensation von Erdgas und Heizöl

Die 2016 begonnene Klimaneutralisierung der Erdgaslieferungen wurde im Berichtsjahr konsequent fortgesetzt. Die Unternehmensgruppe versorgt ihre Mieter:innen seit 2019 bei zentral beheizten Liegenschaften ausschließlich mit klimaneutralisiertem Erdgas und Heizöl. Die Lieferant:innen investieren dabei in Klimaschutzprojekte, die kumuliert die gleiche Menge an Treibhausgasen an anderer Stelle einsparen, die bei der Verbrennung des Erdgases in die Atmosphäre gelangt.

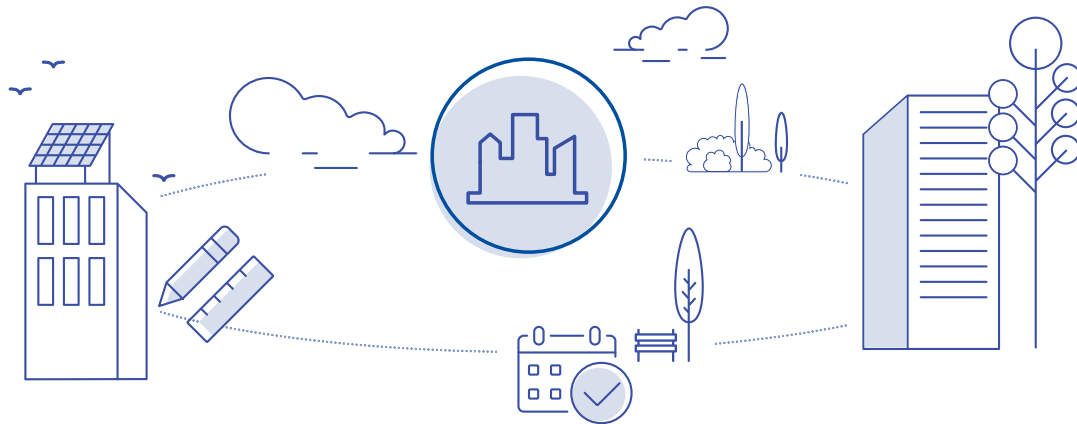
Durch die Belieferung mit klimaneutralisiertem Erdgas und Heizöl wurden im Jahr 2021 Investitionen angestoßen, die eine Reduktion von Treibhausgasemissionen um ca. 60.000 t CO₂-Äquivalente (2020: ca. 60.000 t CO₂) bewirken. Auch die Treibhausgasemissionen aus der Wärmebereitstellung durch Heizöl werden seit dem Energieeinkauf 2019 durch entsprechende Investitionen in Klimaschutzprojekte ausgeglichen.

GdW BM7

Auswahlkriterien für hochwertige Kompensationsprojekte

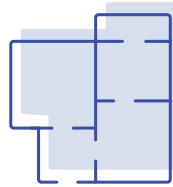
Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt hat den Anspruch, dass durch ihre Investitionen in Klimaschutz- und Sozialprojekte langfristig wirksam Treibhausgase eingespart werden – ohne negative Effekte für lokale Gemeinschaften oder Ökosysteme zur Folge zu haben. Seit dem Geschäftsjahr 2021 erwirbt sie eigenständig die entsprechenden Kompensationszertifikate und ist nicht mehr auf den Bezug über Versorgungsunternehmen angewiesen. Damit sichert sich die NHW mehr Einfluss auf Auswahl und Qualität der Klima- und Sozialprojekte. Bei der Auswahl der Kompensationsprojekte für das Jahr 2022 sind folgende Kriterien ausschlaggebend:

- Hochwertiger Kompensationsstandard wie beispielsweise Gold Standard CER oder VER sowie Verified Carbon Standard in Kombination mit anderen Zusatzstandards, beispielsweise Climate, Community & Biodiversity Standard (VCS+CCBS)
- Geografischer Fokus auf Schwellen- oder Entwicklungsländer
- CO₂-Reduktionserzielung im Zeitraum 2019-2021
- Berücksichtigung der für die NHW relevanten Sustainable Development Goals (SDGs) 3, 7, 8, 11, 12, 13



Nachhaltige Stadtentwicklung

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



539 Hektar
Fläche

im Rahmen der Bauland-Offensive
Hessen begutachtet, dies entspricht
einem **Wohnflächenpotenzial für
rund 17.200 Wohnungen**

Städte entwickeln

Partnerin für Städte und Gemeinden

Um Lebens- und Wohnräume ökologisch und sozial weiterzuentwickeln, begleitet die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt Entwicklungsprojekte von Städten, Gemeinden und privaten Unternehmen. Die Dienstleistungen umfassen neben dem Management und der Steuerung von Stadtentwicklungsprozessen inklusive Treuhandschaft und Fördermittelmanagement auch Nutzungskonzepte für Brachflächen, Projekte ökologischer Freiflächenentwicklung oder Klimaschutzprojekte. Ihre Kompetenzen in Fragen rund um die Stadtentwicklung bündelt die Unternehmensgruppe in ihrer Stadtentwicklungsmarke ProjektStadt. Im Berichtsjahr arbeiteten die Fachteams aus Frankfurt, Kassel und Weimar an insgesamt 216 Aufträgen für 126 Kommunen in Hessen, Thüringen, Baden-Württemberg und Niedersachsen.

Darunter waren 53 im Berichtsjahr neu akquirierte Projekte. Den Städten und Gemeinden, die von der Unternehmensgruppe beraten werden, wurden im Jahr 2021 42,3 Mio. Euro zugesprochen (2020: 39 Mio. Euro), davon in Hessen ca. 34,3 Prozent der gesamten Bewilligungen und in Thüringen ca. 10,6 Prozent. Von 2004 bis 2021 wurden rund 836 Mio. Euro an Fördermitteln für die Kunden bewilligt. Jeder Euro Zuschuss zieht durchschnittlich bis zu sieben Euro an weiteren privaten und öffentlichen Investitionen nach sich. Damit ergibt sich eine Summe von über 5,8 Mrd. Euro, die seit 2004 durch Aktivitäten der ProjektStadt initiiert und bewegt wurden.

GdW QM3

Kräfte bündeln für zukunftsfähige Innenstädte

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

GRI 102-13



42,3 Mio.
EUR

wurden den Städten und Gemeinden, die von der Unternehmensgruppe beraten werden, **2021 an Fördermitteln zugesprochen** (2020: 39,0 Mio. EUR, 2019: 32,8 Mio. EUR)

Klimafolgen abfedern

Neben energetischen Aspekten in der Stadtentwicklung konzentriert sich die Unternehmensgruppe auch auf Maßnahmen gegen die Überhitzung von verdichteten Innenstädten. Im Fokus steht dabei das Anlegen von Grün- und Freiflächen, um eine hitzestressresistente Bepflanzung und schattenspendende Begrünung zu erwirken. Das fördert neben einem angenehmen Stadtklima auch eine höhere Lebens- und Standortqualität. Daneben bekommen wenig aufheizbare Oberflächenbeläge auf Straßen und Gehwegen zunehmend Bedeutung, um Klimafolgen abzufedern. So managt die ProjektStadt für die Stadt Kelsterbach das Förderprogramm „Klimainsel Kelsterbach“ mit zahlreichen Maßnahmen auf verschiedenen Grün- und Freiflächen. Im Rahmen eines von der ProjektStadt gesteuerten europaweiten Wettbewerbs für den Südpark reagiert die Stadt Kelsterbach auf die wachsenden Herausforderungen des Klimawandels. 13 Planungsbüros hatten Entwürfe zur Realisierung des Vorhabens eingereicht. In die Entscheidung des landschaftsarchitektonischen Realisierungswettbewerbes wurden 200 Kelsterbacher Bürger:innen eingebunden: Gleichzeitig war dies die Premiere des neuen digitalen Beteiligungstools „Your Voice“, das allen Interessierten die Möglichkeit zur aktiven Mitgestaltung des eigenen Lebensumfeldes bietet. (Mehr Informationen dazu finden Sie [hier](#).)

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

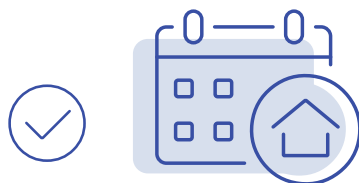
Biodiversität fördern

Eng mit dem Thema Klimafolgen verwandt ist das Thema Biodiversität. Denn unterschiedlich gestaltete Grünflächen tragen neben dem Erhalt der Artenvielfalt auch zur Abmilderung von Klimafolgen bei. Gefördert durch das Bundesamt für Naturschutz (BfN) hat sich die ProjektStadt in Zusammenarbeit mit dem Institut Wohnen und Umwelt (IWU) in Darmstadt und dem Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e.V. Dresden (IÖR) dem Thema Biodiversität in der Stadtentwicklung wissenschaftlich genähert. Im Fokus stand dabei die Frage: Wie kann es gelingen, den Schutz und die Wiederherstellung der biologischen Vielfalt im Rahmen der Stadtentwicklung bzw. -erneuerung als Querschnittsaufgabe auf kommunaler Ebene zu verankern? Die Forschungsarbeit finden Sie [hier](#).

Bürger:innenbeteiligung mit virtuellen Stadtmodellen

Um eine größtmögliche Akzeptanz von städtebaulichen Veränderungen zu erzielen, bezieht die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt nach Möglichkeit betroffene Bewohner:innen möglichst frühzeitig bei ihren Projektplanungen ein. Analoge Bürger:innenworkshops stellen dabei nach wie vor ein wichtiges Format für eine persönliche Begegnung dar, bilden aber immer nur das Meinungsbild eines physisch anwesenden Teils der Stadtgesellschaft ab. Vor diesem Hintergrund hat die ProjektStadt bereits seit 2019 verschiedene Formate der digitalen Bürger:innenbeteiligung etabliert, um Bürger:innen interaktiv und standortunabhängig einzubinden. Eine Auswertung der digitalen Bürger:innenbeteiligung an 14 Standorten hat eine hohe Akzeptanz ergeben: 7.000 Besucher:innen und 3.000 Kommentare konnten insgesamt verzeichnet werden.

GRI 102-43



216

Aufträge

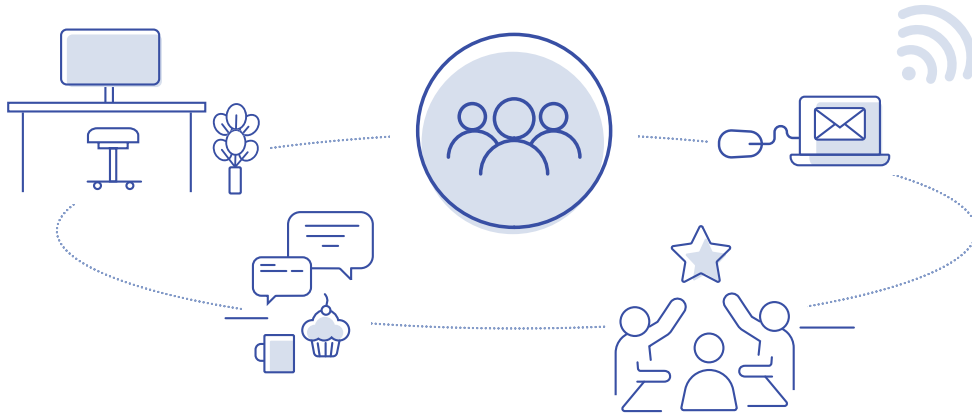
hat die ProjektStadt 2021
bearbeitet
(2020: 219 Aufträge)

Bauland erschließen

Bauland-Offensive Hessen

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

GRI 102-12



Mitarbeiter:innen und Arbeitswelten

Auch das Jahr 2021 hat von den Mitarbeiter:innen der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt erneut ein hohes Maß an Agilität gefordert. Im Zuge der Corona-Pandemie und der damit einhergehenden Digitalisierung von Geschäftsprozessen galt es, die kurzfristig etablierte neue Arbeitswelt auszubauen – erneut ist dabei deutlich geworden, dass viele überarbeitete Prozesse auch langfristig Bestand haben werden. Die NHW hat fortlaufend Lösungen für unterschiedliche Szenarien installiert, um auch weiterhin den persönlichen Kontakt und Austausch zur Sicherheit aller gering zu halten. Bewerber:innen-Interviews fanden auch weiterhin überwiegend digital statt. Mit dem Ergebnis, dass wir 60 neue Kolleg:innen in der Unternehmensgruppe begrüßen durften. Unsere jährliche Führungskräfteklausur sowie Weiterbildungen und Seminare wurden ebenso weitestgehend digital durchgeführt – aber auch in kleinen Runden wieder persönlich. Denn die Zukunftsfähigkeit unseres Unternehmens hängt maßgeblich von den fachlichen Fähigkeiten und der Entwicklung unserer Mitarbeiter:innen ab. Dem tragen wir während der Pandemie mit der Stärkung unserer Personalentwicklung Rechnung.



Unsere Mitarbeiter:innen

Mitarbeiter:innenstruktur und Beschäftigung

Zum Stichtag 31.12.2021 beschäftigte die Unternehmensgruppe 825 Mitarbeiter:innen sowie 24 Auszubildende. Das Verhältnis von 48,8 Prozent weiblichen und 51,2 Prozent männlichen Beschäftigten ist konstant ausgeglichen. Die Teilzeitquote lag im Berichtsjahr bei 22,6 Prozent. 8,7 Prozent der beschäftigten Mitarbeiter:innen haben einen Schwerbehindertenstatus.

Alle Mitarbeiter:innen und Auszubildende verfügen über einen Eltern- bzw. Pflegezeitanspruch. Dieser wurde 2021 von 25 Frauen und drei Männern wahrgenommen. 16 Frauen und neun Männer kehrten nach Beendigung ihrer Eltern- bzw. Pflegezeit zurück. Dies entspricht einer Rückkehrquote von 89 Prozent. Eine lange Betriebszugehörigkeit von durchschnittlich 15 Jahren und eine erklärbare Fluktuationsquote¹ von 6,04 Prozent, davon die Hälfte aufgrund von Renteneintritten, zeugen von einem guten Arbeitsklima und zufriedenen Mitarbeiter:innen. Verantwortlich für die strategische Ausrichtung und die Umsetzung der Personalthemen ist – in enger Abstimmung mit der Geschäftsführung – der Unternehmensbereich Personal und Recht.

GRI 102-7
GRI 102-8
GRI 401-3
GdW PE1
GdW PE3
GdW PE4
GdW PE6
GdW PE7

¹ Die Fluktuationsquote errechnet sich aus der Anzahl der Mitarbeiter:innen, die das Unternehmen verlassen haben, geteilt durch die Gesamtzahl der Mitarbeiter:innen.



89%

Rückkehrer:innenquote

nach Eltern- und Pflegezeit
(2020: 54 %, 2019: 58 %)

Anzahl der Mitarbeiter:innen²

	2021	2020	2019
Gesamtanzahl	825	789	750
davon Frauen	48,8%	49,1%	49,1%
davon Männer	51,2%	50,9%	50,9%

² Zum Stichtag 31.12.2021; Abweichung zum Geschäftsbericht 2021 ergibt sich aus unterschiedlichen Betrachtungszeiträumen.

GRI 102-7
GRI 405-1
GdW PE1

Mitarbeiter:innen in Teilzeit

	2021	2020	2019
Anteil Teilzeit	22,6%	22,4%	21,9%

GRI 102-8
GdW PE7

Betriebszugehörigkeit und Fluktuation

	2021	2020	2019
Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit (in Jahren)	15	16	16
Fluktuationsquote	6,0%	2,2%	2,3%

GRI 401-1
GdW PE6
GdW PE12

Mitarbeiter:innen in Eltern- und Pflegezeit

	2021	2020	2019
Anzahl der Mitarbeiter:innen in Eltern-/Pflegezeit	28	48	43
davon Frauen	25	36	31
davon Männer	3	12	12

GRI 401-3

Berufs- und Familienleben vereinbaren

Die Unternehmensgruppe bietet ihren Mitarbeiter:innen eine offene und familienfreundliche Unternehmenskultur. Seit 2013 ist die Unternehmensgruppe nach dem audit berufundfamilie als familienfreundliches Unternehmen zertifiziert. 2019 erhielt die Unternehmensgruppe die zweite Re-Auditierung für ihre familienfreundliche Unternehmenskultur. Turnusgemäß erfolgt die nächste Zertifizierung im Frühjahr 2022.

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

Die virtuellen Angebote des Familienservice kamen insbesondere während der coronabedingten Lockdowns zum Tragen. Sie decken nahezu alle Themenfelder ab und werden von den Beschäftigten zunehmend genutzt. So gab es beispielsweise 2021 vermehrte Anfragen rund um die Themen Kinderbetreuung oder Lebenslagen-Coaching.

Arbeitswelt im Umbruch

Arbeiten während der Pandemie

Im Berichtsjahr wurde begonnen, sich dem kulturellen Wandel der Arbeitswelten intensiv zu widmen. Daraus wird ein umfangreiches Projekt entstehen, das zu Beginn des Jahres 2022 seine Arbeit aufnehmen wird, um die nachhaltige Transformation der kulturellen und physischen Arbeitswelt voranzubringen. Die NHW stellt sich damit den zukünftigen Herausforderungen moderner und hybrider Arbeitswelten und wird dies mit Blick auf die Vereinbarkeit von Beruf und Familie, das betriebliche Gesundheitsmanagement sowie ökonomische und ökologische Herausforderungen konsequent verfolgen. Auch damit stellt die NHW ihre Zukunftsfähigkeit und -sicherheit unter Beweis. Mit dem neuen Social Intranet für die interne Kommunikation und dem Learning- Management-System der konzerneigenen Bildungsplattform wurden im Jahr 2021 zwei weitere zentrale Projekte umgesetzt, um die digitale Leistungsfähigkeit und die interne Kommunikationsfähigkeit der NHW zu erhöhen.

Sonderbefragung zum mobilen Arbeiten

Die Unternehmensgruppe erarbeitet auf Grundlage der unternehmensweiten Befragungsergebnisse aus dem Jahr 2020 und den positiven Erfahrungen der Mitarbeiter:innen ein ausgewogenes Modell für mobiles Arbeiten, das die Interessen der Beschäftigten und der NHW gleichermaßen berücksichtigen wird. Auch nach der Pandemie wird mobiles Arbeiten in vollem Umfang möglich sein.

GRI 102-43

Qualifikation und Mitarbeiter:innenentwicklung

Personalentwicklung

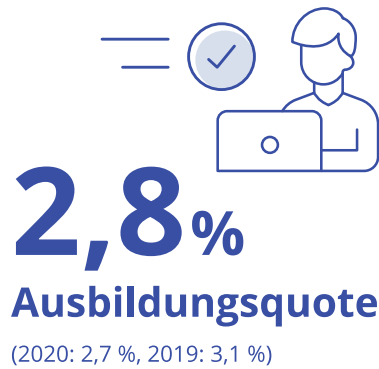
Zu Beginn des Jahres 2020 nahm der neue Fachbereich Personalentwicklung seine Arbeit auf. Dadurch wurden die wichtigen Themenbereiche „Aus- und Weiterbildung sowie Karriereentwicklung“ in der NHW insgesamt aufgewertet.

Ausbildung

Zum Stichtag am 31.12.2021 hat die Unternehmensgruppe elf weibliche und dreizehn männliche Auszubildende beschäftigt. Dies entspricht einem Anteil von 2,8 Prozent, gemessen an der Gesamtzahl der Mitarbeiter:innen. Die angehenden Immobilienkaufleute absolvieren ihren schulischen Unterricht am Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Bochum. Bei den Abschlüssen lag die Erfolgsquote 2021 bei 100 Prozent. Alle Auszubildenden mit Abschluss wurden anschließend zunächst befristet für ein Jahr übernommen. Auf die gesamte Belegschaft bezogen gestaltet sich die Qualifikationsstruktur in der Unternehmensgruppe im Berichtsjahr folgendermaßen: 69 Prozent der Mitarbeiter:innen haben eine anerkannte Berufsausbildung abgeschlossen, 34 Prozent einen Hochschulabschluss erworben.

Im Jahr 2021 wurden mehrere neue Ausbildungsberufe etabliert; z. B. Kaufleute für Digitalisierungsmanagement, Fachinformatiker:innen für Digitale Vernetzung sowie Daten- und Prozessanalyse und Rechtsanwaltsfachangestellte. Zudem wurde mit dem Studiengang Bauingenieurwesen Hochbau-Projektentwicklung das erste Angebot für Duale Studiengänge in der NHW eingeführt.

GdW PE5
GdW PE8
GdW PE9



Weiterbildung und Qualifizierung

Das Führungskräfte-Entwicklungsprogramm Gemeinsam gesund in die Zukunft, das im Frühjahr 2020 gestartet ist, wurde im Spätsommer 2021 erfolgreich beendet und wird pandemie-bedingt mit einem Nachholangebot Anfang 2022 komplettiert. Im Ergebnis haben alle Führungskräfte in der NHW einschließlich der Geschäftsführung ein neues, zukunftsweisendes Führungsverständnis entwickelt, das die Unternehmensgruppe dabei unterstützt die strategischen Zielsetzungen (seit der Strategieklausur im Jahr 2018) nachhaltig und erfolgreich zu entwickeln. Das neue Führungsverständnis wird im Frühjahr 2022 offiziell über einheitliche Führungsleitlinien verabschiedet und eingeführt.

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

In Rahmen von 266 Einzelseminaren wurden 2021 verschiedene Weiterbildungsangebote umgesetzt. Dazu zählten Seminare zu u. a. Work-Life-Balance, Achtsamkeit & Resilienz und aktiven Bewegungspausen. Die Weiterbildungsintensität im Jahr 2021 betrug 2,96 Prozent. Das bedeutet, dass im Durchschnitt jede:r Vollzeitmitarbeiter:in rund drei Arbeitstage zu Weiter- bildungszwecken nutzte. Im Jahresdurchschnitt absolvierten die Mitarbeiterinnen im Berichtszeitraum 3,3 Weiterbildungsstunden. Bei den Mitarbeitern lag der Wert bei 2,6 Stunden.

GRI 404-2

Auszubildende

	2021	2020	2019
Auszubildende gesamt	24	21	23
Ausbildungsquote	2,8%	2,7%	3,1%
davon Frauen	11	12	12
davon Männer	13	9	11

GdW PE8

Weiterbildungstage

Durchschnittlich genutzte Tage der Vollzeitmitarbeiter:innen zu Weiterbildungszwecken

	2021	2020	2019
Weiterbildungstage	2,96	0,6	1,1

GRI 404-1

Ausbildung während der Pandemie

Wie fast alle Beschäftigten der NHW arbeiten auch die Auszubildenden in Zeiten des Lockdowns überwiegend mobil. Möglich wird das durch eine gute digitale Vernetzung und die durchgehende Ausstattung der Auszubildenden mit Notebooks und Firmenhandys. Mit ihren Lehrer:innen und Ausbilder:innen treten die Auszubildenden dabei überwiegend virtuell in Verbindung – beispielsweise über eine Kollaborationssoftware.

Alle Ausbildungsbeauftragten im Unternehmen wurden daher zum Thema virtuelles Ausbilden geschult, was in diesem Zuge zu einem Standardangebot ausgebaut worden ist.

Mitarbeiter:innengespräche und Karriereentwicklung

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

Im Berichtsjahr hat der Fachbereich Personalentwicklung die Entwicklung des neuen ganzheitlichen NHW-Karrieremodells fortgeführt. Hiervon erhofft sich die Unternehmensgruppe, den Mitarbeiter:innen zukünftig noch bessere und persönliche Weiterentwicklungsperspektiven aufzeigen zu können und insgesamt zu einer Professionalisierung der Personalentwicklungsarbeit beizutragen. Daneben hat die NHW zum Beginn des Jahres 2021 ein Learning-Management-System (LMS) erfolgreich eingeführt, das die Mitarbeitenden und Führungskräfte in der NHW in lebenslangem und eigenverantwortlichen Lernen unterstützen soll. Das Leistungsangebot der NHW Akademie umfasst vielfältige (Pflicht-)Schulungsangebote sowie Kurse, welche kompetenzbasiert die Qualifizierung und Weiterentwicklung der Belegschaft auch im digitalen Zeitalter sicherstellen sollen.

GRI 404-3

Vielfalt und Chancengleichheit

Chancengleichheit sicherstellen

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

Um Frauen im Unternehmen stärker zu fördern, unterstützt die Entscheidungswerkstatt bei der Karriereplanung. Das seit 2020 installierte Führungskräfte-Nachwuchsprogramm wird zu zwei Dritteln von Frauen besucht. Mit einem Anfang 2021 gegründeten Frauennetzwerk, das im Bereich berufundfamilie angesiedelt ist, erhöht die NHW zudem die Chancengleichheit für Frauen im Unternehmen und ermöglicht einen bereichsübergreifenden Informations- und Wissenstransfer. Schirmherrin des Projekts ist Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer.

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

GRI 102-12
GRI 102-16

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 Prozent bis 2021 festgelegt. Die Unternehmensgruppe strebt darüber hinaus eine Besetzung der zweiten Führungsebene zu 33 Prozent und der dritten Führungsebene zu 35 Prozent mit Frauen an. Im Berichtszeitraum waren 33,3 Prozent der ersten Führungsebene, 31,3 Prozent der zweiten Führungsebene und 25,4 Prozent der dritten Führungsebene Frauen. Im Aufsichtsrat stellten im Berichtsjahr die Mitarbeiter:innen sieben von 21 Aufsichtsrät:innen. Davon sind sechs Mitarbeiter:innenvertreter männlich und eine weiblich. Mit insgesamt fünf Frauen im Aufsichtsrat liegt der Frauenanteil bei 31,3 Prozent.

GRI 405-1



Anzahl der Führungskräfte nach Geschlecht

	2021		2020		2019	
	männlich	weiblich	männlich	weiblich	männlich	weiblich
1. Führungsebene	2	1	2	1	2	1
2. Führungsebene	11	5	10	3	10	3
3. Führungsebene	44	15	38	17	35	17

GRI 405-1

Altersvorsorge

Gut die Hälfte der Beschäftigten waren im Berichtszeitraum über 50 Jahre alt. Entsprechend ist für die NHW die ganzheitliche Altersvorsorge ein zentrales Thema. Die betriebliche Altersvorsorge ist tarifvertraglich geregelt und gewährleistet durch unterschiedliche Angebote einen Beitrag zur Zukunftssicherung aller Beschäftigten. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, durch Arbeitgeber:innenleistungen eine zusätzliche Altersversorgung aufzubauen. Alle Beschäftigten werden zu den Möglichkeiten der betrieblichen Altersvorsorge informiert. Der Tarifvertrag gilt für alle Beschäftigten, die mehr als sechs Monate Betriebszugehörigkeit aufweisen, mit Ausnahme von Mitarbeiter:innen in der Probezeit, befristet Beschäftigten und leitenden Angestellten.

GRI 401-2

Altersstruktur der Mitarbeiter:innen 2021

Alter	Anzahl	Anteil in Prozent
< 20 Jahre	0	0
20-29 Jahre	61	7,4
30-39 Jahre	158	19,2
40-49 Jahre	191	23,2
50-59 Jahre	307	37,2
60-65 Jahre	107	12,9
> 65 Jahre	1	0,1

GdW PE2



50,2%
der Mitarbeiter:innen sind
über 50 Jahre alt

Vergütung und Anreizsysteme

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

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

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

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

Kollektivvereinbarungen

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

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

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

Arbeits- und Gesundheitsschutz

Gesundheitsprävention

Gesundheitsmanagement und Arbeitsschutz der Beschäftigten stellen für die Unternehmensgruppe die oberste Priorität dar. Um die Themen Gesundheit und Sicherheit in den Arbeitsalltag zu integrieren, bietet die Unternehmensgruppe Gesundheitskurse zur aktiven Stärkung der Gesundheit und zur Vermeidung von Arbeitsunfällen an. Das virtuelle Schulungsangebot erfolgte 2021 größtenteils durch den pme Familienservice. Im Fokus standen dabei virtuelle Unterstützungsangebote im Rahmen der Corona-Pandemie, wie medizinische und psychologische Beratung, virtuelle Arbeitssituationsanalysen oder Kursangebote im Lebenslagen-Coaching z. B. zu den Themen Umgang mit Ängsten sowie zu Bewegung und Entspannung im Homeoffice.

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

GRI 403-6

GRI 403-5

Betriebliches Gesundheitsmanagement online

Mit einer eigenen Website hat das Betriebliche Gesundheitsmanagement (BGM) sein Angebot für die Beschäftigten der NHW Ende 2020 ausgebaut. Alle Informationen rund um Angebote zu Gesundheit und Fitness mit den dazugehörigen Ansprechpartner:innen sind nun gebündelt und mobil unter <https://gesund.naheimst.de/> zugänglich.

Der Anspruch der NHW ist es, auch diejenigen Beschäftigten zu erreichen, die während der Corona-Pandemie mobil arbeiten. Neben den Gesundheitsangeboten ist auch ein integrierter Blog vorgesehen, in dem Erfahrungsberichte eingesehen werden können. Für die Erstellung der Beiträge sollen Autor:innen aus allen Hierarchieebenen gewonnen werden. Die Idee zur eigenen BGM-Website ist im Rahmen des Mitarbeiter:innenkreises gesund entstanden. Dieser wurde 2019 zur Weiterentwicklung einer gesundheitsförderlichen Unternehmenskultur ins Leben gerufen.

Arbeitssicherheit

Ein Arbeitnehmer:innenausschuss zur Arbeitssicherheit, der alle Angestellten und Arbeiter:innen repräsentiert, verantwortet das Thema Arbeitssicherheit. Neben unserem umfangreichen Betrieblichen Gesundheitsmanagement, der erfolgreichen Vereinbarkeit von Beruf und Familie stellen Arbeitssicherheit und -schutz wesentliche Aufgaben in unserem Unternehmen dar. Um das Thema weiter zu stärken, wurde 2020 zudem eine Teilzeitstelle für Arbeitsschutz im Personalbereich geschaffen.

Im Berichtszeitraum kam es zu zehn meldepflichtigen Betriebsunfällen, die zu 268 Ausfalltagen führten. Im Berichtszeitraum gab es keine tödlichen Arbeitsunfälle. Den Ursachen der Betriebsunfälle wurde in jedem Fall engmaschig nachgegangen und – wenn erforderlich – Verbesserungen in den betrieblichen Abläufen veranlasst.

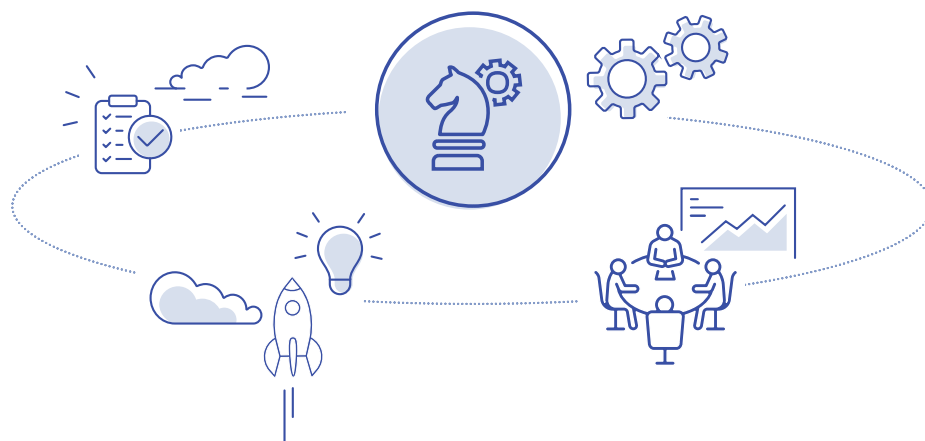
GdW PE11

Unfallstatistik und Ausfallzeiten

Betriebsunfälle

	2021	2020	2019
Ausfalltage	268	215	270
Betriebsunfälle	10	12	20
Krankenquote	5,2%	5,7%	6,5%

GdW PE11



Strategie

Wir begreifen nachhaltiges Handeln als Voraussetzung für unseren Geschäftserfolg. Im Vordergrund stehen dabei zwei Ziele: Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt möchte als Wohnungsgesellschaft die Nummer eins in der Mitte Deutschlands mit dem besten Preis-Leistungs-Verhältnis im mittleren und unteren Mietensegment sein. Und sie möchte auf einen Bestand von 75.000 Wohnungen wachsen. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf dem Klimaschutz. Die NHW wird im Rahmen ihrer Klimastrategie mehr Wohneinheiten pro Jahr modernisieren, den Anteil von Vollmodernisierungen erhöhen sowie auf erneuerbare Energien in der Wärmeversorgung setzen. Dabei werden wir gemäß unserem Gesellschafterauftrag darauf achten, dass Mieterhöhungen in einem sozial verträglichen Maß bleiben. Um den Hebel der Wohnungswirtschaft auf den Klimaschutz wirkungsvoll zu nutzen, hat die NHW mit der Initiative Wohnen.2050 einen Zusammenschluss engagierter Wohnungsbauunternehmen ins Leben gerufen – der mittlerweile über 170 Unternehmen und elf institutionelle Partner zählt und den Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) sowie die Regionalverbände der Wohnungswirtschaft bei ihrer politischen Arbeit tatkräftig unterstützt.

GRI 102-14

Nachhaltiges Handeln steuern

Nachhaltigkeit als Querschnittsthema

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt hat den Anspruch, das beste Preis-Leistungs-Verhältnis im mittleren und unteren Mietensegment anzubieten und damit bezahlbares Wohnen für alle Einkommensschichten zu ermöglichen. Gleichzeitig liegt ein großes Augenmerk auf dem Klimaschutz. Bis 2045 möchten wir unseren gesamten Wohnungsbestand klimaneutral entwickeln – und das möglichst ohne zusätzliche Belastungen für die Mieter:innen.

Neben dem Klimaschutz wächst auch die Bedeutung weiterer Themen, wie der Einkauf von Baustoffen, die Einflussnahme auf das Energieverhalten der Mieter:innen oder die Emission von grünen Schuldscheinen.

Die damit einhergehenden Herausforderungen betreffen nahezu alle Unternehmensbereiche und müssen aktiv gesteuert werden. Das macht bei der NHW das fünfköpfige Team des Kompetenzzentrums Nachhaltigkeitsmanagement. Neben den acht Handlungsfeldern verantwortet das Kompetenzzentrum auch die Aufgaben der Geschäftsstelle, des geschäftsführenden Vorstands sowie des Fachteams der Initiative Wohnen.2050.

Der Leiter des Kompetenzzentrums berichtet direkt an den leitenden Geschäftsführer und steuert die Lenkungsgruppe Nachhaltigkeit, die sich aus Vertreter:innen verschiedener Unternehmensbereiche zusammensetzt. Die Gesamtverantwortung für eine nachhaltige Unternehmensführung liegt bei der Geschäftsführung der Unternehmensgruppe.

GRI 102-14

GRI 102-18

Ausgezeichnete Nachhaltigkeitsleistung

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 des Leitfadens zur Nachhaltigkeitsberichterstattung des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW).

Die Berichterstattung und Nachhaltigkeitsleistung der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt wird auch von extern honoriert. So wurde die NHW 2020 mit dem CSR-Preis der Bundesregierung ausgezeichnet. Die Unternehmensgruppe hat zudem beim letzten Ranking der Nachhaltigkeitsberichte des Instituts für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW) und future e.V. 2021 mit 62,3 Punkten erneut überdurchschnittlich (=58,5 Punkte) gut abgeschnitten.

Nachhaltigkeitsmanagement

bei der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt



Nachhaltigkeitsstrategie verankern

Die Nachhaltigkeitsstrategie der Unternehmensgruppe

Die Unternehmensgruppe sieht die Integration nachhaltigen Handelns im Kerngeschäft als wesentliche Aufgabe im Sinne ihrer gesellschaftlichen Verantwortung. Sie strebt Meinungsführerschaft im Bereich Nachhaltigkeit an, will Branchenstandards setzen und mit dem Thema Nachhaltigkeit in der Errichtung und Bewirtschaftung von Immobilien identifiziert werden. Durch die Integration konkreter Maßnahmen der bereits formulierten Nachhaltigkeitsstrategie in die jeweiligen Geschäftsfeld- und

Funktionalstrategien wird nachhaltiges Handeln in allen relevanten Geschäfts- und Unternehmensbereichen sichergestellt. Die Handlungsstränge der Nachhaltigkeit beruhen prinzipiell auf der Balance zwischen ökonomischen, ökologischen und sozialen Belangen.

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

¹ Definition gemäß Wissenschaftlichem Beirat der Bundesregierung Globale Umweltveränderungen

Unternehmens- mit Nachhaltigkeitsstrategie verzahnt

Die Unternehmensgruppe hat bereits 2018 mit ihrer Strategie 2018+ die Nachhaltigkeitsstrategie zum integralen Bestandteil ihrer Unternehmensstrategie gemacht. Unterteilt in die drei Säulen Ökonomie, Ökologie und Soziales bildete die Strategie 2018+ den Handlungsrahmen für sämtliche Aktivitäten der Unternehmensgruppe der letzten Jahre. Für das Jahr 2022 steht eine Fortschreibung der Nachhaltigkeitsstrategie an.

GRI 102-14

Das Handlungsfeldmodell der Unternehmensgruppe

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

GRI 102-44

Das Handlungsfeldmodell der Unternehmensgruppe

Mieter:innen- und Kund:innenbelange

Gesellschaftlicher Mehrwert

Zukunftsfähigkeit des Kerngeschäfts



Handlungsfeld 1

Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement/
Energetische und soziale Quartiersentwicklung

Bestandsentwicklung und Werterhalt erfolgt unter der Prämisse der größtmöglichen Maximierung positiver Effekte für unsere Mieter:innen, den Umwelt- und Klimaschutz sowie die Zukunftssicherung unseres Kerngeschäfts.

Verantwortlich
**Leitung Koordination
Immobilienmanagement**



Handlungsfeld 2

Nachhaltigkeit im Bau und Betrieb

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

Verantwortlich
**Leitung Modernisierung /
Großinstandhaltung Leitung
Neubau**



Handlungsfeld 3

Verantwortungsvolle Beschaffung

Steigerung von Nachhaltigkeit in der Lieferkette zur Erreichung von Wirtschaftlichkeits-, Risiko-, Qualitäts- und Nachhaltigkeitszielen.

Verantwortlich
Leitung Einkauf und Vertragsmanagement



Handlungsfeld 4

Nachhaltige Stadtentwicklung

Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch Innenentwicklung und Flächenrecycling.

Verantwortlich
Leitung Stadtentwicklung



Handlungsfeld 5

Mitarbeiter:innen und Arbeitswelten

Personal: Training, Aus- und Weiterbildung, Know-how-Entwicklung und -Transfer sowie Arbeits- und Gesundheitsschutz, Betriebliches Gesundheitsmanagement, Beruf und Familie, Antidiskriminierung.

Verantwortlich
Personalbetreuung und Personalrecruiting



Handlungsfeld 6

Strategie

Definition einer zukunftsfähigen Zwei-Grad-Ziel-Klimastrategie, Ermittlung der Investitionskosten und Integration von Nachhaltigkeit in Geschäftsprozesse.

Verantwortlich
Leitung Nachhaltigkeitsmanagement

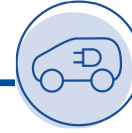


Handlungsfeld 7

Investitionsmanagement / -strategie

Investitionsmanagement
Bestand / Nutzung nachhaltiger
/ grüner Geldanlagen und
Kredite zur Finanzierung der
Bestandsentwicklung.

Verantwortlich
**Leitung Portfolio- und
Mietenmanagement
Leitung
Unternehmensfinanzierung**



Handlungsfeld 8

Nachhaltige Mobilität

Beitrag zur Verkehrswende und
Sektorkopplung durch
innovative Mobilitätskonzepte.

Verantwortlich
**Leitung Konzernservices
Leitung Personal und Recht
Leitung Regionalcenter
Wiesbaden**

Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung

Wirkungsmessung mit den Sustainable Development Goals (SDGs)

Wo hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt ihre wirkungsvollsten Hebel für eine nachhaltige Entwicklung? Um dieser Frage auf den Grund zu gehen, hat die NHW im Jahr 2021 eine umfassende Analyse auf Basis der SDGs durchgeführt. Ziel war es, relevante SDGs für die NHW zu priorisieren, den Beitrag der NHW zu den Zielen zu quantifizieren und diesen perspektivisch auszubauen. Hierbei hat sich die Unternehmensgruppe als erstes Wohnbauunternehmen Deutschlands des Future-Fit Business Benchmarks bedient. Das wissenschaftlich basierte Framework speist sich aus 23 Break-even-Zielen, die jedes Unternehmen – unabhängig von seiner Größe oder Branche – erreichen muss, um im Rahmen der planetaren Grenzen zukunftsfähig zu sein.

Vorgehen und Ausblick

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

GRI 102-16

Beitrag der NHW zu den SDGs

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



SDG 3: Gesundheit und Wohlergehen

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

Unternehmensbeitrag NHW (Auswahl):

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

Relevante Handlungsfelder:



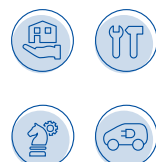
SDG 7: Bezahlbare und saubere Energie

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

Unternehmensbeitrag NHW (Auswahl):

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

Relevante Handlungsfelder:





SDG 8: Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum

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

Unternehmensbeitrag NHW (Auswahl):

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

Relevante Handlungsfelder:



SDG 11: Nachhaltige Städte und Gemeinden

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

Unternehmensbeitrag NHW (Auswahl):

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

Relevante Handlungsfelder:





SDG 12: Nachhaltige / r Konsum und Produktion

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

Unternehmensbeitrag NHW (Auswahl):

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

Relevante Handlungsfelder:



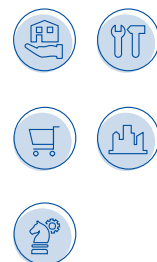
SDG 13: Maßnahmen zum Klimaschutz

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

Unternehmensbeitrag NHW (Auswahl):

- Konzernweite Klimastrategie mit dem Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestandes im Jahr 2045
- InitiativeWohnen.2050 zur Mobilisierung der Wohnungsbranche
- Klimaschutz und Klimafolgenanpassung in der Stadtentwicklung bspw. durch Entwicklung von Maßnahmen zur Energiereduktion und gegen Überhitzung von Städten
- Sensibilisierung der Mieter:innen für klimaschonendes Nutzungsverhalten durch kostenlose Energiesparberatung

Relevante Handlungsfelder:



Sozialbeitrag

Die NHW besitzt als ein Unternehmen in öffentlicher Hand zwar erwerbswirtschaftlichen Charakter, zu einem wesentlichen Teil erfüllt sie aber den Zweck, breite Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen und diesen unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitszielen zu bewirtschaften. Neben unserem Kerngeschäft erbringen wir eine Reihe von sozialen Leistungen, die sowohl unseren Mieter:innen als auch der Gesellschaft zugutekommen. Die Definition des NHW-Sozialbeitrags sowie die zugrunde liegenden Ermittlungsschritte wurden in den Jahren 2020 und 2021 durchgeführt und dahingehend operationalisiert, dass der jährliche Sozialbeitrag der Unternehmensgruppe seit dem Berichtsjahr automatisiert abgerufen werden kann. Im aktuellen Berichtsjahr 2021 beträgt der NHW-Sozialbeitrag 18,7 Mio. Euro. Die Neudefinition des NHW-Sozialbeitrags bildet einen weiteren konsequenten Schritt in der Fortentwicklung der Governance-Strukturen zur ganzheitlichen Implementierung von Nachhaltigkeitskriterien in das Management- und Steuerungskennzahlensystem der Unternehmensgruppe. Zur transparenten Außenkommunikation wurde die Neudefinition erstmals im Nachhaltigkeitsbericht 2020 dargestellt. Das interne Kennzahlensystem wurde 2021 entwickelt und getestet. Seit dem Berichtsjahr 2021 wird die Veröffentlichung des Kennwerts im Rahmen des neuen Unternehmensberichts vorgenommen.



18,7 Mio.
EUR

beträgt der Sozialbeitrag 2021



1) Verzichten

Das heißt für uns, alle ökonomischen Beiträge im Rahmen des Vermietungsgeschäfts, die zur Entlastung der Mieter:innenhaushalte beitragen (v. a. Ausrichtung der Mieten nicht am marktmöglichen Maximum, sondern unter Berücksichtigung sozialer Aspekte der Mietkund:innen und des Gesellschafterauftrags; z. B. Übernahme von Kleinreparatur-Regelungen über den Mieter:innen-TÜV), zu berücksichtigen.



2) Anbieten

Damit meinen wir alle sozialen Leistungen im Bereich Sozialmanagement, Mietschuldner:innenberatung, Gemeinwesenprojekte und die Aufrechterhaltung eines Barzahlungsverkehrs.



3) Weiterentwickeln

Darunter verstehen wir die ökologischen Beiträge der Unternehmensgruppe zur Transformation des eigenen Konzerns und der Branche (z. B. nachhaltiges Bauen und Baustoffstudien, Maßnahmen zur Erreichung der Klimaziele und die zunehmende Inanspruchnahme nachhaltiger Finanzierungsinstrumente).

Klimastrategie

Klimaneutral bis 2045

Wir haben uns über unsere Klimastrategie dazu verpflichtet, bis 2050 einen Primärenergiebedarf von durchschnittlich 27 kWh/m²a, in Verbindung mit sieben bis fünf Kilogramm CO₂/m²a zu erreichen. Damit verbunden werden 1,8 Mio. t CO₂ eingespart. Durch die veränderten Rahmenbedingungen – Forderung der Klimaneutralität in 2045 – erarbeiten wir aktuell eine Fortschreibung der Klimastrategie. In diesem Zusammenhang streben wir an, 2045 möglichst geringe Restemissionen durch unseren Gebäudebestand zu verursachen. Dies wird zu einer Erhöhung der notwendigen Maßnahmen und somit zu einer Erhöhung des Mehrfinanzierungsbedarfs führen. Die Umsetzbarkeit wird nicht nur stark von Marktkapazitäten, sondern auch von der Möglichkeit der Inanspruchnahme von ausreichend Fördermittelzuschüssen abhängig sein. Die Benennung von Zielwerten, Finanzierungsbedarfen und weiteren Rahmensetzungen wird erst nach Verabschiedung der Fortschreibung der Klimastrategie in 2023 möglich sein.

GRI 103 [302, 305]

Die Transformation finanzieren

Etwa 16 Prozent der gesamten CO₂-Emissionen in Deutschland stammen aus dem Gebäudesektor. Genau genommen, müsste diese Zahl auf 28 Prozent erhöht werden. Denn weitere Emissionen entstehen bei der Herstellung von Strom, Fernwärme und Baustoffen. Diese Produkte werden im Gebäudesektor benötigt, werden aber den Emissionen der Energiewirtschaft und der Industrie zugerechnet. Dies verdeutlicht, welchen Hebel der Gebäudesektor für den Klimaschutz darstellt. Gebäude müssen energetisch saniert, alte Heizungen ausgetauscht und umweltschonendes Baumaterial eingesetzt werden. Die NHW wirkt auf die Transformation der gesamten Wohnungswirtschaft hin zur Klimaneutralität 2045 ein: Im Oktober 2019 hat sie die Initiative Wohnen.2050 ins Leben gerufen. Diese vereint aktuell über 170 Partnerunternehmen aus dem gesamten Bundesgebiet sowie elf Verbände und die brancheneigene Hochschule der Wohnungswirtschaft, um die Klimaschutzbemühungen im Gebäudesektor gebündelt voranzutreiben.

Rahmenbedingungen verbessern

Die sukzessive Modernisierung der Wohnungsbestände ist einer der wichtigsten Hebel zur Erreichung der Klimaziele. Dank der Erhöhung des Eigenkapitals durch das Land Hessen (siehe Handlungsfeld [Investitionsmanagement / -strategie](#) →) stehen in den Jahren zwischen 2021 und 2026 im Durchschnitt rund 200 Mio. EUR jährlich zur Modernisierung und Instandhaltung der Wohnungsbestände bereit. Die Hälfte der Mittel stehen für Modernisierungen zur Verfügung und tragen damit zur Umsetzung der Klimastrategie bei. Bis einschließlich 2025 existieren damit erstmals Mittel gemäß der in der hauseigenen Klimastrategie ermittelten Höhe. Allerdings ist für die Jahre 2026 bis 2045 die Finanzierung derzeit noch nicht ausreichend gesichert. Hier gilt es, die Finanzierungslücke zu schließen, da sonst die Ziele der Klimastrategie und

somit die Zielvereinbarung mit dem Land Hessen nicht erreicht werden können.

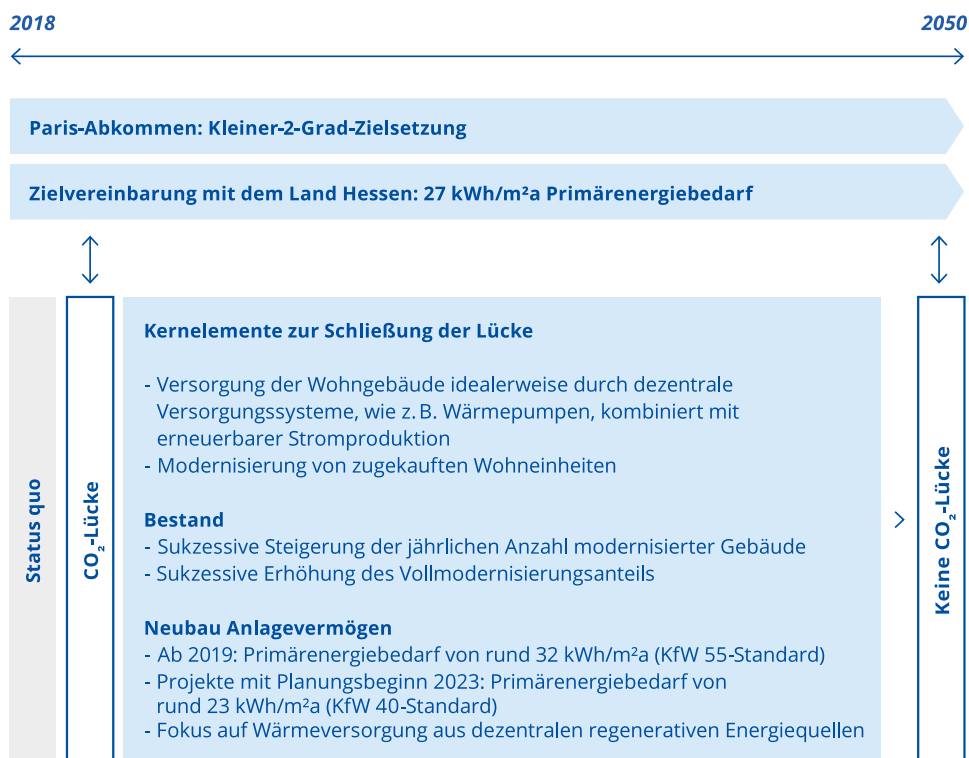
Durch die Gesetzesnovellierungen zum Jahreswechsel 2020 / 2021 hinsichtlich der Bundesförderung, dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) und weiteren Regulierungen sind wesentliche Verbesserungen der Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft erreicht worden. Im Verlauf des aktuellen Jahres allerdings wird die EEG-Umlage, früher als geplant, bereits zum 01.07.2022 entfallen. Statt jedoch die Maximierung energetischer Effizienz zu forcieren, sollte eine zielgerichtete Förderung auf CO₂-Minimierung setzen. Bereits heute ist klar, dass die langfristige Bereitstellung ausreichender Zuschussfördermittel für die Transformation des Bestandes in Richtung Klimaneutralität eine der wesentlichsten Stellschrauben darstellt.



Rahmen für die Klimazielsetzung

Bei der Entwicklung ihres Klimaziels hat sich die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt an den regulatorischen Zielvorgaben der UN und der deutschen Bundesregierung für 2045 orientiert. Mithilfe dieser Vorgaben lassen sich die THG-Emissionen des aktuellen Wohnungsbestandes (Status quo) bewerten. Für die Unternehmensgruppe besteht für 2045 das klare Ziel: Einhaltung des CO₂-Budgets. Handlungsleitend ist für den Konzern, den Mieter:innen auch unter den Vorzeichen des Klimawandels ein ganzjährig behagliches Raumklima zu bieten. Die Schließung der CO₂-Lücke wird durch den Fahrplan für die Zielerreichung realisiert, der auf verschiedenen Kernelementen beruht. Neben dem Fokus auf eine massive Reduktion der CO₂-Emissionen in den Wohnungsbeständen liegt der Schwerpunkt auf der Versorgung der Gebäude mit regenerativen Energien, vorzugsweise aus dezentraler Erzeugung vor Ort.

GRI 103 [305]



CO₂-Pfad der Zielerreichung

Um das Klimaziel von 27 kWh/m²a bzw. fünf bis sieben Kilogramm CO₂/m²a bis zum Jahr 2050 zu erreichen, hat die Unternehmensgruppe ein Zielszenario für den Verlauf ihrer CO₂-Emissionen entwickelt. Das Szenario setzt eine Umsetzung der beschriebenen Kernelemente zur Schließung der CO₂-Lücke voraus.

Maßnahmen zum Klimaschutz im Detail

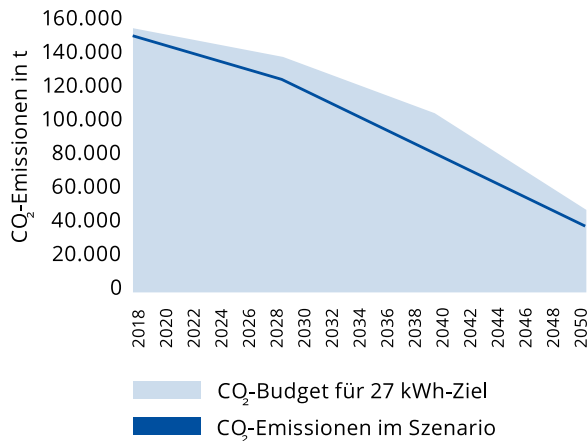
Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt wird mehr Wohneinheiten pro Jahr modernisieren, den Anteil von Vollmodernisierungen erhöhen sowie auf erneuerbare Energien in der Wärmeversorgung setzen. Bereits seit 2019 wird bei Bestandsmodernisierungen jährlich der Anteil von Wärmeversorgungsanlagen auf Basis Erneuerbarer Energien erhöht. Im Berichtsjahr konnten bereits knapp 70 Prozent der dezentral versorgten Bestände mit solchen Anlagen bestückt werden. Dabei achten wir gemäß unserem Gesellschafterauftrag darauf, dass Mieterhöhungen in einem sozial verträglichen Maß bleiben. Wichtig bei der Zielerreichung ist es, die Defossilisierung des gesamten Portfolios im Blick zu behalten und über den Gesamtbestand den größten Hebel zur Minimierung der Treibhausgasemissionen zu wählen.

GRI 103 [302, 305]

Neubau

Im Neubau liegt unser Fokus auf einem maximal möglichen Energiespareffekt, der zugleich wirtschaftlich vertretbar erreicht werden kann, ohne die Mieter:innen zusätzlich zu belasten. Seit dem Bauantragsjahr 2019 realisieren wir alle Neubaumaßnahmen des Anlagevermögens im KfW-Standard EH55.

GRI 103 [302]



Modernisierung

Eine zentrale Maßnahme ist die energetische Modernisierung von Gebäudehülle und Wärmeversorgung. Seit dem Jahr 2021 müssen alle Wohneinheiten, die einer Vollmodernisierung unterzogen werden, einen Primärenergiebedarf von höchstens 70 kWh / m²a aufweisen – im Durchschnitt erreichen wir ca. 43 kWh / m²a – unter Beibehaltung des Hüllflächenstandards nahe dem gesetzlichen Neubauniveau. Somit kann bereits heute annähernd der interne Zielwert für das Jahr 2030 erreicht werden. Auch bei den Teilmodernisierungen werden die Zielwerte bereits deutlich unterschritten. Hiermit werden die gebäudebedingten Emissionen im Vergleich zum Status vor der Modernisierung deutlich gesenkt (60–80 Prozent). Gleichzeitig werden die Modernisierungen sozialverträglich durchgeführt, da nur maximal 6 Prozent der umlagefähigen Kosten an die Mieter:innen weitergegeben werden. Aufgrund des Mietrechtsanpassungsgesetzes beläuft sich die Modernisierungsumlage seit Anfang 2019 real, beim überwiegenden Teil der Bestandswohnungen, sogar nur auf drei bis vier Prozent. Denn die hier hinterlegte gesetzliche Deckelung trifft bei der NHW bei rund 72 Prozent der Wohneinheiten mit einer Miete unter sieben Euro / m² zu. Ein besonderer Fokus bei der Modernisierung liegt auf erneuerbaren und dezentralen Energieträgern, wie Wärmepumpen in Kombination mit PV-Anlagen, die verstärkt zum Einsatz kommen.

Durchschnittsmiete und durchschnittliche Mietvertragsdauer

	2021		2020		2019	
Durchschnittsmiete in EUR / m ²	6,28		6,10		5,95	
Durchschnittliche Mietvertragsdauer in Jahren	Nord	Süd	Nord	Süd	Nord	Süd
	13,8	15,5	13,6	15,5	13,1	15,5

GdW EF11
GdW MB4
GdW MB7
GdW MB8
GdW MB9

Mietenstruktur

< 5 EUR	19,95%
5-5,99 EUR	22,73%
6-6,99 EUR	24,01%
7-7,99 EUR	20,45%
8-8,99 EUR	8,15%
9-9,99 EUR	1,98%
>= 10 EUR	2,73%

GdW EF4
GdW EF7
GdW MB6

Quartiersentwicklung und Mobilität

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

GRI 103 [302, 305]

Ökostrom

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

Weitere Einsparpotenziale

Weitere CO₂-Einsparungen lassen sich bis 2045 durch die deutliche Erhöhung des Anteils regenerativer Energieversorgung in der Haustechnik erzielen. Darüber hinaus leistet im Zielszenario die Erhöhung der Modernisierungsquote einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung des Klimaziels. Während die vorgenannten Primärenergieziele für Neubau und Modernisierung bereits in Hinblick auf ihre 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. Die aktuelle Fortschreibung der Klimastrategie prüft verschiedene Zielszenarien, abhängig von der Bereitstellung von Fördermitteln seitens der öffentlichen Hand. Schon seit 2019 ist klar: Ohne eine deutliche gesamtgesellschaftliche Zuschuss-Förderung der Klimaneutralität im sozialen Wohnungsbau lassen sich die Klimaziele nicht erreichen.

Anpassung an Klimafolgen

Die Unternehmensgruppe erarbeitet aktuell einen kontinuierlichen Prüfmechanismus (Drei-Jahres-Perioden), um Auswirkungen des Klimawandels hinsichtlich der Notwendigkeit von Anpassungsmaßnahmen in der Baupraxis zu bewerten. Im Zuge dessen wurde eine erste In-House-Analyse mit Hilfe eines Geoinformationssystems erstellt, um durch Starkregenereignisse gefährdete Bereiche zu identifizieren. Weiter ist die Prüfung der als relevant identifizierten Maßnahmen des Klimaschutzplans Hessen 2025 vorgesehen. Hierunter fallen folgende Maßnahmen:

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

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

Regeltreue und Risikomanagement

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

GRI 102-11

Compliance

Unser Handeln steht in Übereinstimmung mit geltenden Regeln des Rechtsrahmens, vertraglichen Verpflichtungen gegenüber Gesellschafter:innen, Tarif- und Kooperationspartner:innen sowie den selbst auferlegten Unternehmensregeln und eingegangenen Selbstverpflichtungen – das stellen wir mit unserem Compliance-Management sicher. Ein regelgetreues Verhalten ist das Fundament für vertrauensvolle, integere und nachhaltige Geschäftsbeziehungen. Die Compliance-Richtlinien umfassen mögliche ökonomische, umweltbezogene und gesellschaftliche Auswirkungen. Es wird sichergestellt, dass die gesetzlichen Bestimmungen und unternehmensinternen Leitbilder, Richtlinien und Dienstanweisungen jederzeit eingehalten werden. Dieses Bekenntnis wurde sowohl im Unternehmensleitbild als auch in der Unternehmensstrategie verankert. Ein wesentlicher Aspekt dabei ist, dass alle Geschäftsbeziehungen sachbezogen, fair in der Zusammenarbeit, transparent und frei von unlauteren Methoden geführt werden. Um die Systematik zu verankern, besteht seit 2015 eine Compliance-Vereinbarung mit dem Gesamtbetriebsrat für alle Mitarbeiter:innen. Zudem wurde im selben Jahr ein Compliance-Beauftragter berufen, dessen Aufgabe es ist, Unregelmäßigkeiten bei Geschäftsvorfällen aufzudecken und aufzuklären. Diese Position wird von der Innenrevision sowie einer unabhängigen externen Ansprechstelle bei einer Rechtsanwaltskanzlei vervollständigt. Diese nimmt Hinweise außerhalb der Unternehmensgruppe entgegen. Auf Wunsch bleibt die Anonymität gewahrt. Die Kontaktdaten sind auf der Homepage veröffentlicht. 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:innen werden nicht toleriert.
- Im Interesse einer vertrauensvollen Zusammenarbeit ist der Umgang mit Geschäftsinformationen stets vertraulich.

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

GRI 102-16
GRI 419

Risikomanagement

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. Planerreicherung 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.

Für die gesamte Unternehmensgruppe kommt eine Risikofrüherkennung über ein dynamisches, integriertes und EDV-gestütztes System zum Einsatz. In regelmäßigen Abständen wird mit den Risikoverantwortlichen die Inventarisierung in Einzelgesprächen zusätzlich zur monatlichen Erfassung und Bewertung grundsätzlich auf Aktualität und Passgenauigkeit hinterfragt. Jede:r Risikoverantwortliche hat die für ihren / seinen Fachbereich spezifischen Ausprägungen des Themas Nachhaltigkeit zu berücksichtigen und die potenziellen Risiken daraus für ihren / seinen Geschäftsbereich zu bewerten, so auch Ad-hoc-Risiken. Zur weiteren Integration von Nachhaltigkeit ins Risikomanagementsystem ist der Leiter des Kompetenzcenters Nachhaltigkeitsmanagement als einer von 23 Risikoverantwortlichen benannt worden. Seit 2019 wird alle zwei Jahre eine grundsätzliche Analyse erfasster, bewerteter und möglicher neuer Nachhaltigkeitsrisiken in einem Lenkungsgruppenworkshop vorgenommen. Im Frühjahr 2022 wurde ein weiterer Workshop durchgeführt, der einen Fokus auf klimawandelbedingte Risiken legte, in dem aber auch weitere aktuelle Risikothemen wie Lieferengpässe, Baukostensteigerung und Fachkräftemangel in ihrer Relevanz bewertet wurden.

GRI 102-11
GRI 102-15

Datenschutz

Als Wohnungsbauunternehmen, Stadt- und Projektentwicklerin sowie als Arbeitgeberin verfügt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt über eine große Menge von Daten. Deren Schutz zu jeder Zeit zu gewährleisten, hat höchste Priorität. Die Datenschutzbeauftragte wird entsprechend in alle relevanten Projekte und Prozesse eingebunden. Eine eigene Datenschutzrichtlinie sowie entsprechende Gesamtbetriebsvereinbarungen und Dienstanweisungen stellen den Datenschutz sicher. Ein externer Datenschutzbeauftragter aus einer spezialisierten Kanzlei ist mit dem Thema betraut. Zudem verantwortet eine Kollegin neben dem Policy Management auch die interne Datenschutzkoordination.

Eingehende Anfragen in Bezug auf den Datenschutz bei der Unternehmensgruppe werden dokumentiert und beantwortet. Im Berichtszeitraum erfolgte keine Anfrage durch eine:n Mitarbeiter:in. Vier Anfragen durch Mieter:innen und 24 Anfragen durch Behörden konnten im Berichtsjahr klärend beantwortet werden. Insgesamt sieben Datenschutzvorfälle wurden fristgerecht bearbeitet und der Aufsichtsbehörde gemeldet.

Die Entwicklung des Datenschutzes bezüglich gesetzlicher Anforderungen und deren Auslegung wird verfolgt und die Auswirkung auf das Unternehmen geprüft.

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

GRI 419

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 419-1

Nachhaltigkeitsstrategie

Um unsere Nachhaltigkeitsleistung zu beleuchten und auszubauen, hatten wir uns in den acht Handlungsfeldern konkrete Ziele in der Nachhaltigkeitsstrategie 2018 gesetzt. Die darin enthaltenen Maßnahmen sind mittlerweile vollständig abgeschlossen und werden daher hier nicht mehr aufgeführt, können aber in den Berichten der letzten Jahre nachgelesen werden. Aktuell befindet sich ein neuer Strategieprozess für die Unternehmensgruppe in Vorbereitung, im Zuge dessen auch die Nachhaltigkeitsstrategie novelliert und die Maßnahmen der kommenden Jahre definiert werden.



Investitionsmanagement/- strategie

Investitionen in Bestand und Neubau bilden die Voraussetzungen für das Ziel der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt, ihren Gebäudebestand bis 2045 klimaneutral zu entwickeln und gleichzeitig ihre Wachstumsstrategie zu verfolgen. Um das dafür notwendige Modernisierungsprogramm zu finanzieren, hat die Unternehmensgruppe bereits 2019 als eines der ersten Wohnungsunternehmen einen grünen Schuldschein am Kapitalmarkt platziert und im Jahr 2022 mit einem **grünen und sozialen Schuldschein** [↗](#) nachgelegt.

Nachhaltig investieren

Externe Bewertung der Nachhaltigkeitsleistung

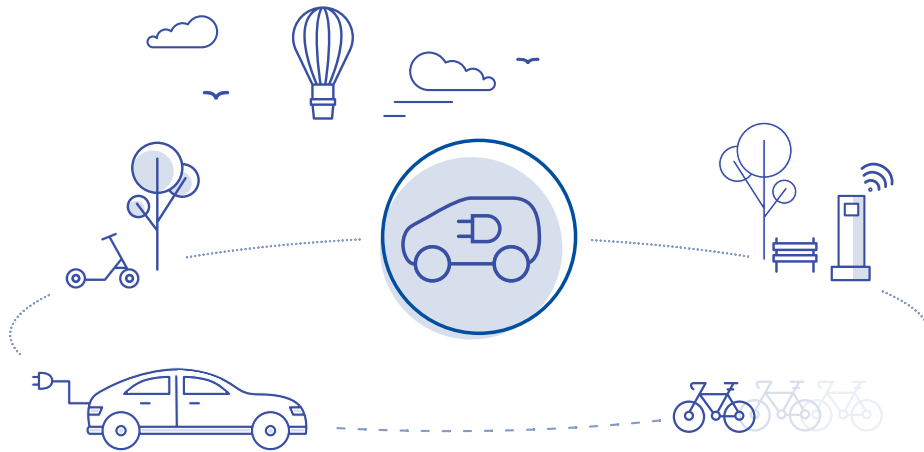
Mit dem Sustainability-Schuldschein wurden erstmals sowohl grüne Investitionen für energieeffizientes Wohnen als auch soziale Investitionen für bezahlbaren Wohnraum finanziert. Den nachhaltigen Verwendungszweck der durch das Schuldscheindarlehen eingeworbenen Mittel hatte die Unternehmensgruppe 2021 durch eine sogenannte Second-Party Opinion (SPO) erbracht. Hierfür erstellte die NHW ein Rahmenwerk, in dem die Modernisierungsprojekte der Jahre 2020 und 2021 sowie das grundlegende Nachhaltigkeitsengagement der Unternehmensgruppe beschrieben wurden. Dabei folgte dieses Rahmenwerk den freiwilligen Prozessleitlinien zur Emission grüner und sozialer Schuldscheine, die unter anderem Energieeffizienz und umweltfreundliche Gebäude sowie soziale Kennwerte für geeignete Projekte als Maßstab definieren. Anschließend wurde von der Ratingagentur ISS-oekom das Rahmenwerk bewertet und eine SPO erstellt. Basierend auf der Bewertung der Nachhaltigkeitsqualität des Anlagepools des grünen und sozialen Schuldscheindarlehens bewertete die beauftragte Agentur ISS-oekom auch den Beitrag des Schuldscheindarlehens der Unternehmensgruppe zu den von den Vereinten Nationen verabschiedeten nachhaltigen Entwicklungszielen. Das grüne und soziale Schuldscheindarlehen der Unternehmensgruppe erzielt demnach einen erheblichen Beitrag zur Erreichung der SDGs 11 und 13.

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

GRI 102-14

ESG-konforme Anlage

Die Unternehmensgruppe widmet sich im Bereich Investitionsmanagement verstärkt der Anlage ihrer liquiden Mittel unter der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien. Die NHW arbeitet aktuell daran, den eigenen Fonds nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung der EU klassifizieren zu lassen. Dafür wurden zunächst die Anlagerichtlinien unter ESG-Gesichtspunkten verschärft. Die vollständige Umstellung ist im Laufe des Jahres 2022 geplant.



Nachhaltige Mobilität

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

Klimaschonende Mitarbeiter:innenmobilität

Radfahren im Fokus

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt legt ein besonderes Augenmerk auf die Attraktivität des Fahrrads und fördert den Radverkehr ihrer Mitarbeiter:innen mit breitgefächerten Maßnahmen. Neben dem emissionsreduzierenden Effekt stärkt dieser Ansatz auch die Mitarbeiter:innenbindung, das Teamgefühl und nicht zuletzt die Gesundheit. Das Unternehmen verfügt unter anderem über eine Dienstradflotte mit mehreren Pedelecs und Lastenpedelecs an insgesamt neun Standorten, die von allen Mitarbeiter:innen auch für private Zwecke unentgeltlich ausgeliehen werden können. Radfahrende Mitarbeiter:innen können zudem das Dienstrad-Leasing in Anspruch nehmen, für das das Unternehmen die Versicherungskosten übernimmt. Bisher nutzen 92 Beschäftigte dieses Angebot. Für die Hausmeister:innen der Liegenschaften wurden Lastenfahrräder angeschafft, um Material und Werkzeug für Unterhaltsarbeiten CO₂-neutral befördern zu können.

GRI 103-2 [305]

Dienstreisen 2021 erneut gesunken

Auch im Jahr 2021 hat die Corona-Krise erheblichen Einfluss auf die Reiseaktivitäten unserer Mitarbeiter:innen genommen. Im Berichtszeitraum fand kein dienstlicher Flug statt. Die mit der Bahn zurückgelegten Kilometer sanken noch einmal deutlich von 233.673 km auf 85.440 km. Die dienstlich gefahrenen Strecken mit Firmenfahrzeugen beliefen sich auf 649.549 km (2020: 767.351 km).

Fahrzeugflotte umgestellt

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

ein Elektrofahrzeug zu testen. Darüber hinaus kann das Angebot dabei helfen, Fahrten mit dem privaten Pkw im Innenstadtbereich zu vermeiden.

Zudem verfügt das Unternehmen über eine Dienstradflotte mit mehreren (Lasten-)Pedelecs an insgesamt neun Standorten, die von allen Mitarbeiter:innen auch für private Zwecke unentgeltlich ausgeliehen werden können. Der ADFC zeichnete die NHW dafür als **Fahrradfreundlichen Arbeitgeber** [↗](#) mit dem Zertifikat in Bronze aus.

Klimaschonende Mieter:innenmobilität

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

GRI 103-2 [305]

GRI Index

Disclosures	Bezug	Auslassung/Kommentar
GRI 101: GRUNDLAGEN 2016		
GRI 102: ALLGEMEINE ANGABEN 2016		
ORGANISATIONSPROFIL		
GRI 102-1 Name der Organisation		
GRI 102-2 Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen		Konzern-Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021
GRI 102-3 Ort des Hauptsitzes		
GRI 102-4 Betriebsstätten		Konzernanhang Vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021
GRI 102-5 Eigentum und Rechtsform		Konzern-Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021
GRI 102-6 Bediente Märkte		
GRI 102-7 Größenordnung der Organisation	Mitarbeiter:innenstruktur und Beschäftigung, Anzahl der Mitarbeiter:innen	Konzern-Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021
GRI 102-8 Informationen über Angestellte und andere Mitarbeiter	Mitarbeiter:innenstruktur und Beschäftigung, Mitarbeiter:innen in Teilzeit	
GRI 102-9 Lieferkette		
GRI 102-10 Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette		
GRI 102-11 Vorsorgeprinzip oder Vorsichtsmaßnahmen	Regeltreue und Risikomanagement, Risikomanagement	
GRI 102-12 Externe Initiativen	Beschaffung als Querschnittsthema, Menschenrechte wahren, Bauland-Offensive Hessen, Chancengleichheit sicherstellen	Nachhaltigkeitsbericht 2015
GRI 102-13 Mitgliedschaft in Verbänden	Kräfte bündeln für zukunftsfähige Innenstädte	Nachhaltigkeitsbericht 2015
STRATEGIE		
GRI 102-14 Aussagen der Führungskräfte	Strategie, Nachhaltigkeit als Querschnittsthema, Unternehmens- mit Nachhaltigkeitsstrategie verzahnt, Externe Bewertung der Nachhaltigkeitsleistung	
GRI 102-15 Wichtigste Auswirkungen, Risiken und Chancen	Risikomanagement	
ETHIK UND INTEGRITÄT		
GRI 102-16 Werte, Richtlinien, Standards und Verhaltensnormen	Beschaffung als Querschnittsthema, Verhaltenskodex als Basis, Chancengleichheit sicherstellen, Wirkungsmessung mit den Sustainable Development Goals (SDGs), Compliance	
FÜHRUNG		
GRI 102-18 Führungsstruktur	Nachhaltigkeit als Querschnittsthema	

Disclosures	Bezug	Auslassung/Kommentar
EINBEZIEHUNG VON STAKEHOLDERN		
GRI 102-40 Liste der Stakeholdergruppen		Kernanspruchsgruppen Mitarbeiter:innen, Mieter:innen, Aufsichtsrat, Aufsichtsbehörden und Kreditgeber:innen
GRI 102-41 Tarifverträge		
GRI 102-42 Ermittlung und Auswahl der Stakeholder		Nachhaltigkeitsbericht 2017
GRI 102-43 Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	Mieter:innen befragen, Bürger:innenbeteiligung mit virtuellen Stadtmodellen, Sonderbefragung zum mobilen Arbeiten	
GRI 102-44 Wichtige Themen und hervorgebrachte Anliegen	Mieter:innen befragen, Das Handlungsfeldmodell der Unternehmensgruppe	
VORGEHENSWEISE BEI DER BERICHTERSTATTUNG		
GRI 102-45 Im Konzernabschluss enthaltene Entitäten		
GRI 102-46 Vorgehen zur Bestimmung des Berichtsinhalts und der Abgrenzung der Themen		Nachhaltigkeitsbericht 2015
GRI 102-47 Liste der wesentlichen Themen		Alle wesentlichen Themen sind im GRI Inhaltsindex aufgelistet.
GRI 102-48 Neudarstellung von Informationen		
GRI 102-49 Änderungen bei der Berichterstattung		Keine Änderungen im Berichtsjahr
GRI 102-50 Berichtszeitraum		
GRI 102-51 Datum des letzten Berichts		
GRI 102-52 Berichtszyklus		
GRI 102-53 Kontaktangaben bei Fragen zum Bericht		
GRI 102-54 Aussagen zu Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI Standards		
GRI 102-55 GRI Inhaltsindex		
GRI 102-56 Externe Prüfung		
WESENTLICHE THEMEN		
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)		
GRI 201-1 Direkt erwirtschafteter und verteilter wirtschaftlicher Wert		
GRI 201-3 Verpflichtungen aus leistungsorientierten oder anderen Pensionsplänen		Bilanzierung und Bewertung der Passivposten
GRI 201-4 Finanzielle Unterstützung vonseiten der Regierung		
GRI 203: Indirekte ökonomische Auswirkungen 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	Mietpreise begrenzen, Mieter:innen unterstützen	
GRI 203-1 Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen	Mieter:innen unterstützen	
GRI 203-2 Erhebliche indirekte ökonomische Auswirkungen		
GRI 204: Beschaffungspraktiken 2016		

Disclosures	Bezug	Auslassung/Kommentar
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)		
GRI 204-1 Anteil der Ausgaben für lokale Lieferanten		Wir berichten derzeit diese Angabe nicht, da die Information nicht vorliegt.
GRI 205: Korruptionsbekämpfung 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)		
GRI 205-2 Informationen und Schulungen zu Strategien und Maßnahmen zur Korruptionsbekämpfung		Wir berichten keine quantitativen Angaben, da diese Informationen nicht vorliegen.
GRI 205-3 Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen		
GRI 206: Wettbewerbswidriges Verhalten 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)		
GRI 206-1 Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten oder Kartell- und Monopolbildung		
GRI 301: Materialien 2016	Ökobilanzierung von Baumaterialien	
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	Ökobilanzierung von Baumaterialien	
GRI 301-1 Eingesetzte Materialien nach Gewicht oder Volumen		
GRI 302: Energie 2016	Klimaschutz durch Modernisierungen, Ökostrom und klimaneutralisiertes Erdgas und Heizöl, Mieter:innen für Klimaschutz sensibilisieren, Solarstrom lokal gewinnen, Nachhaltigkeit im Bau und Betrieb, Klimagerechte Bestandsmodernisierung, Energieeffizient bauen, Klimaneutral bis 2045, Maßnahmen zum Klimaschutz im Detail, Neubau, Quartiersentwicklung und Mobilität	
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	Klimaschutz durch Modernisierungen, Mieter:innen für Klimaschutz sensibilisieren, Solarstrom lokal gewinnen, Nachhaltigkeit im Bau und Betrieb, Klimagerechte Bestandsmodernisierung, Energieeffizient bauen, Klimaneutral bis 2045, Maßnahmen zum Klimaschutz im Detail, Neubau, Quartiersentwicklung und Mobilität	
GRI 302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation	Wärmebedarf, Energiebedarf der Unternehmensgruppe	
GRI 302-2 Energieverbrauch außerhalb der Organisation		
GRI 302-3 Energieintensität	Energie- und CO ₂ -Intensität, Energiebedarf der Unternehmensgruppe	
GRI 302-4 Verringerung des Energieverbrauchs	Energiebedarf vermieteter Flächen	
GRI 302-5 Senkung des Energiebedarfs für Produkte und Dienstleistungen		
GRI 304: Biodiversität 2016	Biodiversität erhalten	
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	Biodiversität erhalten	
GRI 304-2 Erhebliche Auswirkungen von Aktivitäten, Produkten und Dienstleistungen auf die Biodiversität		
GRI 305: Emissionen 2016	Klimaschutz durch Modernisierungen, Verbräuche reduzieren, Nachhaltigkeit im Bau und Betrieb, Klimagerechte Bestandsmodernisierung, CO ₂ durch Bestandsbäume binden, In Klimaschutzprojekte investieren, Klimaneutral bis 2045, Rahmen für die Klimazielssetzung, Maßnahmen zum Klimaschutz im Detail, Quartiersentwicklung und Mobilität, Radfahren im Fokus, Klimaschonende Mieter:innenmobilität	

Disclosures	Bezug	Auslassung/Kommentar
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	Klimaschutz durch Modernisierungen, Verbräuche reduzieren, Nachhaltigkeit im Bau und Betrieb, Klimagerechte Bestandsmodernisierung, CO ₂ durch Bestandsbäume binden, In Klimaschutzprojekte investieren, Klimaneutral bis 2045, Rahmen für die Klimazielsetzung, Maßnahmen zum Klimaschutz im Detail, Quartiersentwicklung und Mobilität, Radfahren im Fokus, Klimaschonende Mieter:innenmobilität	
GRI 305-1 Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	Treibhausgasemissionen verantworten, Treibhausgasemissionen Scope 1 – Scope 3, Emissionsfaktoren	
GRI 305-2 Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	Treibhausgasemissionen verantworten, Treibhausgasemissionen Scope 1 – Scope 3, Emissionsfaktoren	
GRI 305-3 Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	Treibhausgasemissionen verantworten, Treibhausgasemissionen Scope 1 – Scope 3, Emissionsfaktoren	
GRI 305-4 Intensität der THG-Emissionen	Energie- und CO ₂ -Intensität, Energiebedarf der Unternehmensgruppe	
GRI 305-5 Senkung der THG-Emissionen	Energiebedarf vermieteter Flächen	
GRI 306: Abwasser und Abfall 2016	Altlasten und Gebäudeschadstoffe, Sanierungen kontaminierter Flächen	
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	Sanierungen kontaminierter Flächen	
GRI 306-2 Abfall nach Art und Entsorgungsverfahren	Sanierungen kontaminierter Flächen, Müllaufkommen	
BODENVERSCHLECHTERUNG, KONTAMINATION UND ALTLASTENSANIERUNG		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)		
CRE 5: Sanierte Gebiete und Gebiete, die gemäß den gesetzlichen Vorgaben für die geplante Gebietsnutzung saniert werden müssen		
GRI 307: Umwelt-Compliance 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)		
GRI 307-1 Nichteinhaltung von Umweltschutzgesetzen und -verordnungen		
GRI 308: Umweltbewertung der Lieferanten 2016	Verantwortungsvolle Beschaffung, Beschaffung als Querschnittsthema, Hebel Beschaffung, Verhaltenskodex als Basis	
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	Verantwortungsvolle Beschaffung, Beschaffung als Querschnittsthema, Hebel Beschaffung, Verhaltenskodex als Basis	
GRI 308-1 Neue Lieferanten, die anhand von Umweltkriterien überprüft wurden		
GRI 401: Beschäftigung 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)		
GRI 401-1 Neue Angestellte und Angestelltenfluktuation	Betriebszugehörigkeit und Fluktuation	
GRI 401-2 Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden	Altersvorsorge	
GRI 401-3 Elternzeit	Mitarbeiter:innenstruktur und Beschäftigung, Mitarbeiter:innen in Eltern- und Pflegezeit	
GRI 402: Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)		
GRI 402-1 Mindestmitteilungsfrist für betriebliche Veränderungen		

Disclosures	Bezug	Auslassung/Kommentar
GRI 403: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz 2018		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)		
GRI 403-1 Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	Mitarbeiter:innenstruktur und Beschäftigung	
GRI 403-2 Gefahrenidentifizierung, Risikobewertung und Untersuchung von Vorfällen		
GRI 403-3 Arbeitsmedizinische Dienste		
GRI 403-4 Mitarbeiterbeteiligung, Konsultation und Kommunikation zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz		
GRI 403-5 Mitarbeiterschulungen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	Gesundheitsprävention	
GRI 403-6 Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter	Gesundheitsprävention	
GRI 403-7 Vermeidung und Minimierung von direkt mit Geschäftsbeziehungen verbundenen Auswirkungen auf die Arbeitssicherheit und den Gesundheitsschutz		
GRI 403-9 Arbeitsbedingte Verletzungen		
GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)		
GRI 404-1 Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	Weiterbildungstage	
GRI 404-2 Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	Weiterbildung und Qualifizierung	
GRI 404-3 Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer Karriereentwicklung erhalten	Mitarbeiter:innengespräche und Karriereentwicklung	
GRI 405: Diversität und Chancengleichheit 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)		
GRI 405-1 Vielfalt in Leitungsorganen und der Angestellten	Anzahl der Mitarbeiter:innen, Frauen in Führungspositionen, Anzahl der Führungskräfte nach Geschlecht	
GRI 405-2 Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern		
GRI 406: Nichtdiskriminierung 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)		

Disclosures	Bezug	Auslassung/Kommentar
GRI 406-1 Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen		
GRI 413: Lokale Gemeinschaften 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)		
GRI 413-1 Geschäftsstandorte mit Einbindung lokaler Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen	Mieter:innen unterstützen	
GRI 413-2 Geschäftstätigkeiten mit erheblichen tatsächlichen oder potenziellen negativen Auswirkungen auf lokale Gemeinschaften		Keine
GRI 414: Soziale Bewertung der Lieferanten 2016	Verantwortungsvolle Beschaffung, Beschaffung als Querschnittsthema, Hebel Beschaffung, Verhaltenskodex als Basis	
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	Verantwortungsvolle Beschaffung, Beschaffung als Querschnittsthema, Hebel Beschaffung, Verhaltenskodex als Basis	
GRI 414-1 Neue Lieferanten, die anhand von sozialen Kriterien überprüft wurden		
GRI 415: Politische Einflussnahme 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)		Die Unternehmensgruppe tätigt grundsätzlich keine politischen Spenden.
GRI 415-1 Parteispenden		Siehe Managementansatz 415
GRI 416: Kundengesundheit und -sicherheit 2016	Betreiberverantwortung	
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	Betreiberverantwortung	
416-1 Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit	Betreiberverantwortung, Schutzmaßnahmen	
416-2 Verstöße im Zusammenhang mit den Gesundheits- und Sicherheitsauswirkungen von Produkten und Dienstleistungen		
GRI 417: Marketing und Kennzeichnung 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)		
GRI 417-1 Anforderungen für die Produkt- und Dienstleistungsinformationen und Kennzeichnung		
GRI 417-2 Verstöße im Zusammenhang mit den Produkt- und Dienstleistungsinformationen und der Kennzeichnung		
GRI 418: Schutz der Kundendaten 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)		
GRI 418-1 Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes oder den Verlust von Kundendaten		

Disclosures	Bezug	Auslassung/Kommentar
GRI 419: Sozioökonomische Compliance 2016	Compliance , Datenschutz	
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)		
GRI 419-1 Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich	Bußgelder	

GdW Index

Indikator	Bezug	Auslassung/Kommentar
GdW EF1: Gesamtkapitalrentabilität		
GdW EF2: Eigenkapitalrentabilität		
GdW EF3: EBITDA-Fremdkapitalverhältnis		
GdW EF4: Umsatzerlöse aus Vermietung	Mietenstruktur	
GdW EF5: Erlösschmälerungsquote		
GdW EF6: Eigenmittelquote		
GdW EF7: Verschuldungsintensität	Mietenstruktur	
GdW EF8: Tilgungskraft		
GdW EF9: Zinsdeckung		
GdW EF10: Kapitaldienstdeckung		
GdW EF11: Mietenmultiplikator	Durchschnittsmiete und durchschnittliche Mietvertragsdauer	
GdW EF12: Net Asset Value		Keine Priorisierung im Berichtszeitraum
PERSPEKTIVE „NACHHALTIGES MANAGEMENT VON MIETER- UND MITGLIEDERBEZIEHUNGEN“		
GdW MB1: Vermietete eigene Wohnungen		
GdW MB2: Marktanteil		
GdW MB3: Vermietungsquote		
GdW MB4: Durchschnittsmiete im Bestand	Durchschnittsmiete und durchschnittliche Mietvertragsdauer	
GdW MB5: Durchschnittsmiete bei Erstvermietung		Gravierende regionale Unterschiede
GdW MB6: Mietenstruktur	Mietenstruktur	
GdW MB7: Betriebskostenquote	Durchschnittsmiete und durchschnittliche Mietvertragsdauer	
GdW MB8: Durchschnittliche Mietvertragsdauer	Durchschnittsmiete und durchschnittliche Mietvertragsdauer	
GdW MB9: Mieterfluktuation	Durchschnittsmiete und durchschnittliche Mietvertragsdauer	
GdW MB: Mieterzufriedenheit	Mieter:innen befragen	Nachhaltigkeitsbericht 2018
PERSPEKTIVE „NACHHALTIGES BESTANDSMANAGEMENT“		
GdW BM1: Neubauquote		
GdW BM2: Modernisierungsintensität		
GdW BM3: Anteil seit 1990 energetisch voll- bzw. teilmodernisierter Wohnungen		
GdW BM4: Instandhaltungsintensität		
GdW BM5/6: Energieintensität des Gebäudebestands	Energie- und CO ₂ -Intensität	
GdW BM7: Anteil regenerativer Energieträger an der Wärmeversorgung	Ökostrom und klimaneutralisiertes Erdgas und Heizöl, Kompensation von Erdgas und Heizöl	Anteil aus erzeugter und verkaufter Heizenergie
GdW BM8/9: CO ₂ -Intensität im Gebäudebestand	Energie- und CO ₂ -Intensität	
GdW BM10: Anteil barrierefreier Wohnungen im Bestand	Barrierearme/-freie Wohnungen	
GdW BM11: Anteil barrierefreier Wohnungen im Neubau	Barrierearme/-freie Wohnungen	

Indikator	Bezug	Auslassung/Kommentar
GdW BM: Verhältnis von Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand zu Abschreibungsaufwand		
PERSPEKTIVE „NACHHALTIGES PERSONALMANAGEMENT“		
GdW PE1: Anzahl der Mitarbeiter	Mitarbeiter:innenstruktur und Beschäftigung, Anzahl der Mitarbeiter:innen	
GdW PE2: Altersstruktur der Mitarbeiter	Altersstruktur der Mitarbeiter:innen 2021	
GdW PE3: Anteil weiblicher/männlicher Mitarbeiter	Mitarbeiter:innenstruktur und Beschäftigung	
GdW PE4: Anteil der Mitarbeiter mit Schwerbehindertenstatus	Mitarbeiter:innenstruktur und Beschäftigung	
GdW PE5: Qualifikationsstruktur der Belegschaft	Ausbildung	
GdW PE6: Unternehmenszugehörigkeit	Mitarbeiter:innenstruktur und Beschäftigung, Betriebszugehörigkeit und Fluktuation	
GdW PE7: Teilzeitquote	Mitarbeiter:innenstruktur und Beschäftigung, Mitarbeiter:innen in Teilzeit	
GdW PE8: Ausbildungsquote	Ausbildung, Auszubildende	
GdW PE9: Übernahmequote	Ausbildung	
GdW PE10: Weiterbildungsintensität		
GdW PE11: Abwesenheitsquote	Arbeitssicherheit, Betriebsunfälle	
GdW PE12: Mitarbeiterfluktuation	Betriebszugehörigkeit und Fluktuation	
PERSPEKTIVE „NACHHALTIGES QUARTIERSMANAGEMENT“		
GdW QM1: Quartiers- bzw. stadtteilbezogener Marktanteil		Als nicht wesentlich bewertet
GdW QM2: Finanzielle Förderung lokaler Nachbarschaften		
GdW QM3: Finanzielle Förderung von Maßnahmen zur Verbesserung des baulichen Wohnumfelds	Partnerin für Städte und Gemeinden	Kaum dokumentierbar wegen Hebelwirkung Dritter
GdW QM4: Soziale Kooperationen	Mieter:innen unterstützen	
PERSPEKTIVE „NACHHALTIGES MANAGEMENT UNTERNEHMENSINTERNER GESCHÄFTSPROZESSE“		
GdW GP1: Energieverbrauch des Unternehmens	Energiebedarf der Unternehmensgruppe	
GdW GP2: Energieintensität des Unternehmens	Energiebedarf der Unternehmensgruppe	
GdW GP3: Anteil erneuerbarer Energien an der Energieversorgung des Unternehmens	Wärmebedarf, Energiebedarf der Unternehmensgruppe, Ökostrom und klimaneutralisiertes Erdgas und Heizöl, Solarstrom lokal gewinnen	
GdW GP4: CO ₂ -Emissionen des Unternehmens	Treibhausgasemissionen Scope 1 – Scope 3	
GdW GP5: CO ₂ -Intensität des Unternehmens		
GdW GP6: Wasserverbrauch des Unternehmens		Als nicht wesentlich bewertet
GdW GP7: Wasserintensität des Unternehmens		Als nicht wesentlich bewertet

Glossar

audit berufundfamilie

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

Compliance

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

Corporate Social Responsibility (CSR)

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

Energieeinsparverordnung (EnEV)

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

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

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

Global Reporting Initiative (GRI)

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

Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol)

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

GRI Angabe

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

GRI Standards

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

Kleiner-2-Grad-Ziel

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

Lebenszyklusanalyse

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

Primärenergiebedarf

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

Primärenergieverbrauch

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

Scopes 1-3

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

Second-Party-Opinion (SPO)

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

Vollzeitäquivalent (VZÄ)

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