

Zahlen, Daten & Fakten

Nachhaltigkeitsbericht 2019

Berichtsprofil

GRI 102-52	<p>Mit dem vorliegenden Bericht legt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte Wohnstadt (NHW) zum sechsten Mal transparent Kennzahlen, Ziele, strategische Entwicklungen und Aktivitäten im Bereich Nachhaltigkeit dar. Seit 2014 besteht ein jährlicher Berichtszyklus. Der Nachhaltigkeitsbericht 2019 entspricht, wie</p>	<p>Die im Bericht aufgeführten Kennzahlen haben Gültigkeit für die gesamte Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte Wohnstadt, inklusive ihrer Töchter MET, NH ProjektStadt und Bauland-Offensive Hessen. Abweichungen sind entsprechend gekennzeichnet. Aufgrund von Abgrenzungs- oder Berechnungskorrekturen kann es vorkommen, dass Vorjahreswerte rückwirkend angepasst</p>	GRI 102-45
GRI 102-54	<p>in vergangenen Jahren, den GRI Standards (2016). Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI Standards: Option Kern erstellt. Zur Durchführung des GRI Materiality Disclosures Service lag der Global Reporting Initiative (GRI) der „Nachhaltigkeitsbericht 2019“ vor. Die korrekte Positionierung der „Materiality Disclosures“ (102-40 – 102-49) im Bericht wurde von dem GRI Services Team bestätigt. Das Berichtsjahr entspricht dabei dem Kalenderjahr. Darüber hinaus sind die Leitlinien des GdW zur Nachhaltigkeitsberichterstattung für die Wohnungswirtschaft mit den entsprechenden Kennziffern berücksichtigt worden.</p>	<p>wurden. Vereinzelt können sich in den Tabellen und Diagrammen des vorliegenden Berichts aufgrund von Rundungen bei Summenbildungen leichte Abweichungen ergeben.</p>	GRI 102-48
GRI 102-10	<p>Eine Übersicht der behandelten GRI Angaben/GdW Indikatoren findet sich auf den Seiten 94–99. Relevante Veränderungen der Lieferkette gegenüber dem Vorjahr mit signifikanten ökonomischen, ökologischen oder sozialen Auswirkungen fanden nicht statt.</p>	<p>Berichtszeitraum und redaktionelle Hinweise</p>	
		<p>Die Angaben beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2019. Redaktionsschluss für diesen Bericht war der 20.04.2020. Wesentliche Entwicklungen bis zum 24.04.2020 wurden berücksichtigt.</p>	GRI 102-50
		<p>Die Veröffentlichung des Nachhaltigkeitsberichts 2018 erfolgte im Juni 2019.</p>	GRI 102-51
		<p>Aus Gründen der Lesbarkeit wurde im vorliegenden Bericht auf eine geschlechterspezifische Differenzierung verzichtet und überwiegend die männliche Bezeichnung gewählt. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichstellung grundsätzlich für alle Geschlechtsidentitäten.</p>	

NACHHALTIGKEIT IM KONZERN

**Acht Handlungsfelder
inklusive drei Schwerpunktthemen**

Handlungsfeld 1

Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement/ Energetische und soziale Quartiersentwicklung

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

40,2

kg CO₂/m²a CO₂-Intensität
des Gebäudebestands

Handlungsfeld 2

Nachhaltigkeit im Bau und Betrieb

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

100

Prozent der 2019 eingereichten
Bauanträge erfüllen den Standard
KfW Effizienzhaus 55

Verantwortungsvolle Beschaffung

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

15

Forderungen zu sozialer und
ökologischer Verantwortung im Verhaltens-
kodex für Dienstleister und Lieferanten

Nachhaltige Mobilität

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

210.385

Kilometer legten die Mitarbeiter
2019 mit einem Elektro- oder
Erdgasauto zurück

Nachhaltige Stadtentwicklung

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

442

Hektar Fläche im Rahmen der Bauland-
Offensive. Dies entspricht einem Wohnflächen-
potenzial für rund 15.800 Wohnungen



Strategie

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

Mitarbeiter und Arbeitswelten

Tragender Bestandteil des Unternehmenserfolgs sind unsere 750 Mitarbeiter. Ihnen bietet die Unternehmensgruppe ein förderndes Arbeitsumfeld, das von verantwortungsbewusstem Handeln und respektvollem Umgang miteinander geprägt ist.

Kleiner-2-Grad

-kompatibler Gebäude-
bestand bis 2050

16

Jahre durchschnittliche
Betriebszugehörigkeit

Schwerpunktthemen ■

Handlungsfeld 8

Handlungsfeld 7

Handlungsfeld 3

Handlungsfeld 4

Handlungsfeld 6

Handlungsfeld 5

Inhaltsverzeichnis

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

- S. 18** **Strategie**
 - Nachhaltiges Handeln steuern
 - Nachhaltigkeitsstrategie verankern
 - Klimastrategie
 - Zielprogramm Nachhaltigkeit 2018+

- S. 36** **Nachhaltigkeit im Immobilien-
management / Energetische und
soziale Quartiersentwicklung**
 - Energetisch modernisieren
 - Klimaschutz im eigenen Haus
 - Mieter einbeziehen
 - Sicheres Wohnen

- S. 50** **Nachhaltigkeit im Bau und Betrieb**
 - Nachhaltiges Bauen
 - Kreislaufwirtschaft und Entsorgung

- S. 60** **Verantwortungsvolle Beschaffung**
 - Nachhaltige Beschaffung
 - Verhaltenskodex für Dienstleister und Lieferanten

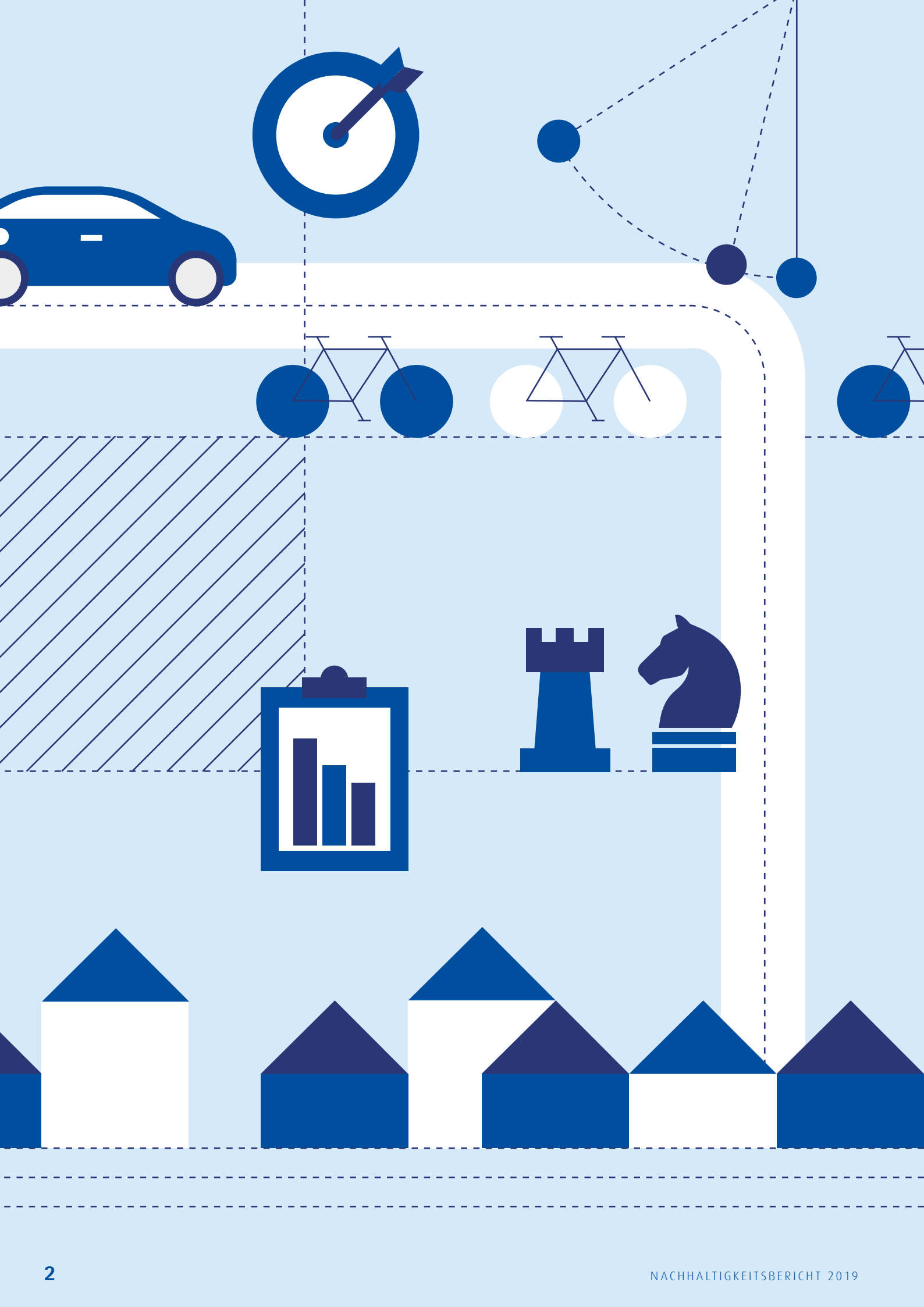
- S. 92** Glossar
- S. 94** GRI Inhaltsindex
- S. 98** GdW Index
- S. 100** Impressum

- S. 66** **Nachhaltige Stadtentwicklung**
 - Städte entwickeln
 - Bauland erschließen

- S. 72** **Mitarbeiter und Arbeitswelten**
 - Unsere Mitarbeiter
 - Qualifikation und Mitarbeiterentwicklung
 - Vielfalt und Chancengleichheit
 - Arbeits- und Gesundheitsschutz

- S. 84** **Investitionsmanagement/-strategie**
 - Nachhaltig investieren

- S. 88** **Nachhaltige Mobilität**
 - Klimafreundlich unterwegs



Liebe Leserinnen und Leser,



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

in diesen Tagen gerät bisweilen aus dem Blick, wie sehr die Klimakrise im vergangenen Jahr Medien und Öffentlichkeit beschäftigt hat. Auch in Hessen haben Schülerinnen und Schüler für mehr Klimaschutz gestreikt und demonstriert. Mit ihrer Sorge, aber auch ihrer Entschlossenheit haben sie dem Thema neue Aufmerksamkeit verschafft.

Bedenkt man, dass über ein Viertel des hessischen Endenergieverbrauchs für das Heizen unserer Wohnungen und die Warmwassererzeugung aufgewendet wird, wird schnell klar, welches Potenzial dort zu erschließen ist. Und der Trend geht in die richtige Richtung, denn der Anteil des Gebäudesektors am gesamten Endenergieverbrauch ist in Hessen rückläufig.

Erschwinglicher und klimaneutraler Mietwohnraum ist das große Ziel. Bis 2025 strebt Hessen eine Verdopplung der energetischen Sanierungsquote von Wohngebäuden von 1 % auf 2 % an. Das wären ca. 27.000 Gebäude pro Jahr. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt geht dabei mit gutem Beispiel voran. Hessens größtes Wohnungsunternehmen wird seine heute 58.000 Wohnungen durch Neubau und Moderni-

sierungen bis 2050 klimaneutral entwickeln und dabei die Mieterinnen und Mieter nicht zusätzlich belasten – das haben wir 2019 in einer gemeinsamen Zielvereinbarung beschlossen.

Wir wünschen uns, dass viele Wohnungsunternehmen diesem Beispiel folgen. Deswegen unterstützen wir die „Initiative Wohnen.2050“ der Unternehmensgruppe, der sich bereits 37 Wohnungsunternehmen aus dem gesamten Bundesgebiet angeschlossen haben. Auf dem anspruchsvollen Weg zum klimaneutralen Wohnen sind fundierte Informationen willkommen. Die bietet der sechste Nachhaltigkeitsbericht der NHW. Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre.

Tarek Al-Wazir

Hessischer Minister für Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Wohnen

Liebe Leserinnen und Leser,

wer hätte Ende 2019 gedacht, dass die Klimakrise so schnell aus den Schlagzeilen verschwinden würde? Doch so hart das Corona-Virus uns alle getroffen hat, wir meistern diese vorübergehende Krise. Dagegen bedroht der Klimawandel die langfristige Existenz der Menschheit. Seine Folgen sind schon lange zu beobachten und dennoch sind wir bisher immer schnell zur Tagesordnung übergegangen. Um dem entgegenzuwirken, haben wir gemeinsam mit dem Land Hessen bundesweit Maßstäbe für ernsthaften Klimaschutz im Gebäudesektor vereinbart.

Seit 2014 setzt sich die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt intensiv für eine nachhaltige Entwicklung in der Wohnungswirtschaft ein. Dabei sind die Anforderungen an Wohnungsbauunternehmen in den letzten Jahren zahlreicher und komplexer geworden. Wir haben angespannte Wohnungsmärkte, vor allem in großen Städten und Wachstumsregionen. Der demografische Wandel lässt den Anteil der älteren Menschen in der Gesellschaft wachsen – genauso wie die Zahl der Single-Haushalte. Der Trend zu Homeoffice-Arbeitsplätzen und die Notwendigkeit von mehr Pflege daheim verändern die Ansprüche an das Wohnen.

Den Rahmen für alle Nachhaltigkeitsaktivitäten der Unternehmensgruppe bildet unsere „Strategie 2018+“. Ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit ist für uns integraler Bestandteil unseres Kerngeschäfts. Unser Ziel ist es dabei, bezahlbares Wohnen und klimagerechte Gebäude miteinander zu vereinbaren. Um die zunehmend komplexen Maßnahmen gezielter steuern zu können, haben wir das Kompetenzzentrum Nachhaltigkeitsmanagement geschaffen und das Team um unseren Nachhaltigkeitsbeauftragten personell gestärkt.

Ein besonderes Augenmerk liegt für uns auf der klimagerechten Entwicklung unseres Wohnungsbestandes. Unsere Klimastrategie soll dazu beitragen, das Kleiner-2-Grad-Ziel des Pariser Abkommens zu erreichen. Bis 2050 wird die Unternehmensgruppe dafür ihren gesamten Wohnungsbestand klimaneutral entwickeln – und das möglichst ohne zusätzliche Belastungen für die Mieter. Das haben wir im Herbst 2019 gemeinsam mit dem Land Hessen in einer Zielvereinbarung beschlossen. Die sukzessive Modernisierung unseres Bestands ist dafür unser wichtigster Hebel. Das bedeutet: mehr Wohneinheiten energetisch verbessern und den Einsatz von erneuerbaren Energien erhöhen. Zugleich haben wir uns verpflichtet, Mieten nach Modernisierungen nur sozial verträglich zu erhöhen. Um die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt zu entlasten, werden wir zudem unseren Wohnungsbestand sukzessive um mehr als ein Viertel auf 75.000 Wohnungen erhöhen. Für den Neubau von Mietwohnungen und die Bestandsentwicklung werden wir bis 2024 rund 2,8 Milliarden Euro investieren. Seit diesem Jahr sind darin für die kommenden fünf Jahre durchschnittlich für Modernisierung und Instandhaltung rund 134 Millionen Euro enthalten.

Um den immensen Kapitalbedarf zu decken, haben wir als eines der ersten deutschen Wohnungsbauunternehmen grüne Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen erfolgreich am Kapitalmarkt platziert. Die Unternehmensgruppe wird die Mittel einsetzen, um ihren Wohnungsbestand energetisch zu modernisieren. Damit trägt der Schuldschein dazu bei, den Gebäudebestand der Unternehmensgruppe bis 2050 klimaneutral zu entwickeln. Unser finanzielles Engagement allein wird allerdings nicht ausreichen. Es braucht ergänzend umfangreiche Zuschussfinanzierung seitens des Bundes, damit die Wohnungswirtschaft weiterhin ihrem sozialen Auftrag nachkommen kann. Denn Klimaschutz ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe von historischen Ausmaßen.



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

Ein Unternehmen allein wird nicht genügen, um die Klimaziele für die Wohnungswirtschaft zu erreichen. Um unser Wissen und unsere Erfahrung mit anderen Wohnungsbauunternehmen zu teilen, haben wir 2019 die „Initiative Wohnen.2050“ gestartet. 37 Unternehmen aus dem gesamten Bundesgebiet sowie fünf Verbände und die brancheneigene Hochschule der Wohnungswirtschaft ziehen beim Klimaschutz mittlerweile an einem Strang.

Nicht zuletzt lebt unsere Nachhaltigkeitsstrategie von der hohen Qualifikation, Motivation und dem beherzten Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Wir haben die letzten Jahre genutzt, um unsere Unternehmensgruppe als attraktiven Arbeitgeber weiterzuentwickeln. In diesem Jahr sind wir von dem

Wirtschaftsmagazin Capital als bester Ausbildungsbetrieb ausgezeichnet worden und haben mit dem Otto Heinemann Preis 2019 eine Auszeichnung für die herausragende Vereinbarkeit von Beruf und Pflege erhalten. Dennoch spüren auch wir den Fachkräftemangel. Um diesem entgegenzuwirken, werden wir auch weiterhin neue Wege gehen und unsere Arbeit attraktiv und flexibel gestalten – beispielsweise mit der Möglichkeit, in Teilzeit zu führen.

All diese Maßnahmen begleiten wir durch transparente Information für einen großen Kreis an Interessenten. Überzeugen Sie sich auf den folgenden Seiten unseres Nachhaltigkeitsberichts selbst davon.

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

Die Unternehmensgruppe im Profil

Unser Geschäftsmodell

- GRI 102-2, 102-6 Die Nassauische Heimstätte ist im Unternehmensverbund mit der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel, in allen Geschäftsfeldern der Immobilienwirtschaft tätig. Zu den Geschäftsfeldern der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt gehören Vermietung und Verkauf von Wohnungen, der Erwerb von Baugrundstücken, Projektentwicklung und Neubau sowie Stadtentwicklung unter Einbeziehung möglicher Förderprogramme.
- GdW MB2 Mit rund 58.000 Wohnungen in rund 130 Städten und Gemeinden gehört die Unternehmensgruppe zu den zehn führenden deutschen Wohnungsunternehmen.
- GRI 102-15 Das Geschäftsmodell der Unternehmensgruppe, mit den operativen Bereichen Wohnungsbewirtschaftung, Projektentwicklung, Stadtentwicklung und den Aufgaben der Töchter MET und Bauland-Offensive Hessen, befindet sich im Schnittpunkt der großen Themen der Nachhaltigkeit. Klimawandel, Technik, Energieeffizienz, Demografie, Migration, Umweltbelastung, Rohstoffe, Urbanisierung, öffentliche Finanzen und Verschuldung bis hin zu Gesundheitsfragen sind alle akut und direkt oder indirekt für die Unternehmensgruppe relevant.
- GRI 103 Der Unternehmenserfolg wird durch die Berücksichtigung ökologischer, sozialer und Aspekte guter Unternehmensführung parallel zu den ökonomischen Faktoren ganzheitlich bemessen. In einer solchen Betrachtung verbinden sich wirtschaftliche Kennzahlen und verantwortungsbewusstes Handeln und bieten damit die Möglichkeit, den erzielten operativen Erfolg im Kontext von nachhaltigem Handeln sichtbar zu machen.

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

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



ProjektStadt

GRI 102-2, 102-6 Die Stadtentwickler der ProjektStadt sind in 130 Kommunen in Hessen, Thüringen, Baden-Württemberg und Niedersachsen mit rund 218 Aufträgen aktiv. Die Aufgaben reichen vom Management und Steuerung von Stadtentwicklungsprozessen inklusive Treuhänderschaft und Fördermittelmanagement, der Flächen- und Baulandmobilisierung und kommunalen Energie- und Klimaschutzprogrammen über das Stadtteil- und Quartiersmanagement bis zu innovativen Dialogformaten in der Bürgerbeteiligung.

Medien-Energie-Technik

Die MET Medien-Energie-Technik Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH ist für ihre Kunden dreifach im Einsatz: Sie bietet eine leistungsfähige Multi-Mediaversorgung, sie liefert günstige, umweltschonende Energie und sie erfüllt technische und immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen rund ums Wohnen.

Bauland-Offensive Hessen

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

Hubitation

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt hat 2018 den Start-up Accelerator hubitation ins Leben gerufen. Er ist Plattform und zugleich Katalysator für innovative Ideen von Gründern zum „Wohnen in der Zukunft“. Ziel ist es, Jungunternehmern mit Know-how zur Seite zu stehen. Seit 2019 können zudem Wohnungsunternehmen, die die Werte der Unternehmensgruppe teilen, als „associates“ dem Accelerator beitreten und so von dessen Arbeit unmittelbar profitieren. Als die zwei ersten „associates“ haben sich die Baugenossenschaft Langen eG mit rund 1.805 Wohneinheiten in Hessen und die Volkswohnung, Baden-Württembergs drittgrößtes kommunales Immobilienunternehmen, dem Netzwerk angeschlossen.

Initiative Wohnen.2050

GRI 102-12 Aufgrund der historischen Dimension der Aufgaben und Herausforderungen, die sich bei der Transformation des Kerngeschäftes durch den Klimawandel ergeben, hat die Unternehmensgruppe im Jahr 2019 eine Brancheninitiative zur Klimaneutralität in der Wohnungswirtschaft angestoßen. Die Resonanz war in kürzester Zeit überwältigend, sodass sich Ende Januar 2020 24 Unternehmen mit über einer Million Wohneinheiten gemeinsam mit der Branchenhochschule EBZ, dem Dachverband GdW und zwei Regionalverbänden der Wohnungswirtschaft zur Gründung eines Vereins zusammengeschlossen haben. Bezugspunkt ist die Konformität der Partnerunternehmen zu den Anforderungen des Pariser Klimaschutzabkommens an das Kleiner-2-Grad-Ziel. Weitere Informationen zur Initiative finden sich im Kapitel Strategie auf [Seite 28](#).



Hubitation: Gewinner 2019

hubitation startete 2019 seine zweite Wettbewerbsrunde. In einem jährlichen Contest können sich die Gründer mit Ideen bewerben, die potenziell das Wohnen, Leben und Arbeiten in der Zukunft verändern. Die Plattform wurde 2019 mit dem „DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2019“ für besonders innovative Projekte zum Thema digitale Arbeitswelten ausgezeichnet. Aus rund 57 Bewerbern – und damit doppelt so vielen wie 2018 – wählte hubitation acht für das Finale aus. Preisträger 2019 sind die beiden jungen Unternehmen sphira und frameless. Beide beschäftigen sich mit Virtual Augmented Reality:

sphira

sphira ersetzt herkömmliche Bedienungsanleitungen durch Augmented-Reality-Videos, in denen Hinweise hinterlegt werden. Bei einer Waschmaschine etwa kann der Hausmeister den Vorgang „Flusensieb reinigen“ mit der App aufnehmen, alle Schritte in dem Video markieren und Hinweise einfügen. Will ein Nutzer das Sieb leeren, erkennt die Software, welches Gerät es ist, und lädt die Hinweise. Der Nutzer filmt die Waschmaschine per Smartphone und bekommt live angezeigt, was zu tun ist.

frameless

frameless hat eine Anwendung entwickelt, mit der zum Beispiel Wohnungen schnell über ein Smartphone als virtueller Raum angelegt werden können. So können potenzielle Mieter oder Käufer das Objekt dreidimensional erleben.

Finanzkennzahlen

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

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

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

Finanzkennzahlen der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

in %	2019	2018	2017
Gesamtkapitalrentabilität ¹	2,0	2,5	2,2
Eigenkapitalrentabilität ²	5,88	7,5	7,5
EBITDA Fremdkapitalverhältnis ³	8,7	10,4	9,3
Erlösschmälerungsquote	2,1	2,1	2,4
Eigenkapitalquote	34,0	34,0	29,7
Tilgungskraft ⁴	241,6	236,9	172,6
Zinsdeckung ⁵	10,9	11,5	12,1
Kapitaldienstdeckung ⁶	32,8	34,1	37,1

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

² Verhältnis des Jahresergebnisses zum bilanziellen Eigenkapital.

³ Ertragsstärke relativ zum langfristig eingesetzten Fremdkapital.

⁴ Verhältnis des Cashflows zur planmäßigen Tilgung.

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

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

GRI 102-7,
201-1

Direkte wirtschaftliche Leistung

in TEUR	2019	2018	2017
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	432.022	430.015	450.916
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (einschließlich Instandhaltungen)	-207.852	-206.817	-230.217
Andere aktivierte Eigenleistungen	10.596	10.508	8.375
Sonstige betriebliche Erträge	1.717	1.516	4.626
Personalaufwand	-58.059	-55.585	-53.631
Abschreibungen	-68.039	-65.239	-65.165
Finanzergebnis	-26.018	-27.753	-27.648
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-33.111	-25.351	-33.639
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-355	-4.253	-4.090
Ergebnis nach Steuern	50.903	57.040	49.527
Sonstige Steuern	-76	-85	-103
Konzernjahresüberschuss	50.827	56.955	49.425



16

Mio. EUR pro Jahr mehr für Klimaschutz im Wirtschaftsplan

GdW EF4 Der durchschnittliche Umsatzerlös aus der Vermietung von Wohnungen lag im Dezember 2019 bei 5,95 €/m². Im Vergleich zu 2018 (5,85 €/m²) entspricht dies einer Steigerung um rund 1,7%.

GdW EF7 Die Verschuldungsintensität, also das Verhältnis des Buchwerts des langfristigen Fremdkapitals zur Gesamtwohnfläche, liegt bei 397,2 €/m² und ist gegenüber 2018 um 13,1% gestiegen (350,9 €/m²). Der Cashflow (nach DVFA) lag bei 137,1 Millionen Euro (2018: 137,1 Millionen Euro). Die dynamische Verschuldung ist im Berichtsjahr leicht von 10,6 auf 10,8 Jahre gestiegen.

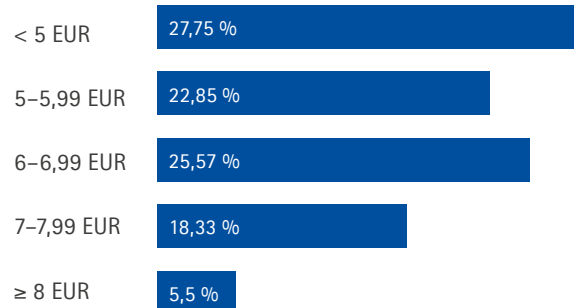


76

Prozent der Wohneinheiten mit Mieten unter 7 €/m²
(2018: 77 Prozent 2017: 81 Prozent)

Mietenstruktur

GdW MB6



Bestandsentwicklung

GRI 102-7 Zum Stichtag 31.12.2019 befanden sich 57.561 Wohnungen in 3.781 Wohnblöcken im Bestand.

GdW MB1, MB3 Bestand und Leerstand

	2019	2018	2017
Bestandswohnungen	57.561	57.977	58.848
Vermietete Wohneinheiten	56.661	57.209	57.870
Leerstand	900	768	978
Leerstandsquote	1,6 %	1,3 %	1,7 %

Durchschnittsmiete und durchschnittliche Mietvertragsdauer

GdW MB4, GdW MB8

	2019		2018		2017	
Durchschnittsmiete in Euro pro m ²	5,95		5,85		5,71	
Durchschnittliche Mietvertragsdauer in Jahren	Nord	Süd	Nord	Süd	Nord	Süd
	13,1	15,5	11,8	14,4	12,4	15

Der Mietmultiplikator, gerechnet als Buchwert der Immobilien im Anlagevermögen im Verhältnis zu den Jahressollmieten abzüglich der Erlösschmälerungen, ging leicht zurück und liegt bei 6,2 (2018: 6,4).

GdW EF11

GdW MB7 Die Betriebskostenquote für die Mieter, sprich der Anteil der monatlich geforderten Betriebskosten im Verhältnis zur vertraglich vereinbarten Monatsnettokaltmiete zuzüglich der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen, blieb im Durchschnitt mit 32,4% nahezu gleich (2018: 32,5 %). Im Berichtszeitraum wurden 3.515 Mietverträge gekündigt (2018: 3.090), was einer Mieterfluktuation von 6,1% entspricht (2018: 5,3%). Die Mieterfluktuation innerhalb des eigenen Bestandes wird nicht separat erhoben.

GdW MB9



5,95

€/m² Durchschnittsmiete
(2018: 5,85 €/m² 2017: 5,71 €/m²)

Modernisierung und Instandhaltung

Mit 69,8 % ist die große Mehrzahl der Wohnungen im Bestand aus den Jahren 1950 bis 1969. 6,3 % wurden vor 1950 und 13,5 % zwischen 1970 und 1979 errichtet. Das bedeutet, dass etwa 13,5% nach Einführung der 1. Wärmeschutzverordnung (1977) gebaut wurden und nur etwa 2,7 % nach dem Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2002 und besser. Seit 1990 wurden 31.426 Wohnungen energetisch modernisiert, davon 9.789 als Vollmodernisierung und 21.637 als Teilmodernisierung. Dies entspricht einem Modernisierungsanteil von rund 54,6 % am Bestand, der älter als 1990 ist.

GdW BM3

Verhältnis von Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand zu Abschreibungsaufwand

GdW BM

	2019	2018	2017
	1,15	1,26	1,19

Neubau

Neubau

GdW BM1

	2019	2018	2017
Fertiggestellte Wohneinheiten	147	51	543
davon in Bestand übernommen (Anlagevermögen)	147	6	230
davon Verkauf (Umlaufvermögen)	-	45	313
Neubauquote	0,26%	0,09%	0,92%

GdW BM4

Bestandserüchtigung

in Mio. EUR	2019	2018	2017
Bestandserüchtigung	110,28	111,15	106,05
davon Instandhaltung	73,99	77,81	74,14
davon Modernisierungsmaßnahmen	36,29	33,34	31,91

GdW BM2

Modernisierungen

	2019	2018	2017
Modernisierungen	691	840	729
davon Vollmodernisierungen	319	334	443
davon Teilmodernisierungen	372	506	286
Modernisierungsrate ¹	1,2 %	1,45 %	1,24 %
Modernisierungsintensität ²	10,1 €/m ²	9,2 €/m ²	8,7 €/m ²

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

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

Geförderte Finanzierungen

GRI 201-4 Im Zuge der Investitionen in Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen im Anlagevermögen kamen 2019 je nach Voraussetzung unter anderem subventionierte Finanzierungsmittel (etwa zinsverbilligte Darlehen von der KfW) und/oder Zuschüsse zum Einsatz.

Nutzung von Fördermitteln für die Modernisierung

	2019	2018	2017
Wohneinheiten	389	652	928
Tilgungszuschüsse (in EUR)	1.296.750	1.959.000	2.966.000
Herstellkosten ¹ (in EUR)	21.819.814	30.610.000	44.024.000

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

Indirekte wirtschaftliche Leistung

GRI 103, 203-2 Marktgerechte und sozial ausgewogene Mieten sind Auftrag und Ziel der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt, um soziale Integration möglich zu machen und damit zur wirtschaftlichen Prosperität beizutragen. In den lokalen und regionalen Wertschöpfungsketten für Handel, Handwerk und Dienstleistungen hat das Engagement der Unternehmensgruppe einen nennenswerten Anteil. Darüber hinaus werden durch Beratungsleistungen mit aktuell rund 218 Projekten an 130 Stand-orten Städte und Kommunen in Hessen, Thüringen und den angrenzenden Bundesländern Hessens in ihrer Stadtentwicklung unterstützt.

GRI 102-7

Regeltreue und Risikomanagement

GRI 103 Alle Geschäfte der Unternehmensgruppe werden unter Einhaltung der gesetzlichen und untergesetzlichen Vorschriften und unternehmenseigenen Statuten geführt. Alle internen Vorgaben und Strukturen sind in der Corporate Governance verankert. Für einen nachhaltigen Erfolg setzt die Unternehmensgruppe auf eine systematische Erfassung und Beurteilung der damit verbundenen Risiken und Chancen.

GRI 102-11

Compliance

Unser Handeln steht in Übereinstimmung mit geltenden Regeln des Rechtsrahmens, vertraglichen Verpflichtungen gegenüber Gesellschaftern, Tarif- und Kooperationspartnern sowie den selbst auferlegten Unternehmensregeln und eingegangenen Selbstverpflichtungen – das stellen wir mit unserem Compliance-Management sicher.

Ein regelgetreues Verhalten ist das Fundament für vertrauensvolle, integre und nachhaltige Geschäftsbeziehungen. Die Compliance-Richtlinien umfassen mögliche ökonomische, umweltbezogene und gesellschaftliche Auswirkungen. Es wird sichergestellt, dass die gesetzlichen Bestimmungen und unternehmensinternen Leitbilder, Richtlinien und Dienststanweisungen 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. 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. Im Berichtsjahr 2019 wurde im Konzern ergänzend eine neue Kollegin eingestellt, deren Aufgaben im Bereich Policy Management die bisherige Compliance-Organisation ergänzen.

Die Haltung der Unternehmensgruppe zu Regelverstößen ist klar:

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

GRI 102-16

GRI 205-2 Die Gesamtverantwortung für Governance obliegt der Geschäftsführung. Damit bekommt das Thema das notwendige Gewicht und die aus den gesetzlichen, unternehmensinternen und vertraglichen Vorgaben resultierenden Pflichten werden zudem in den Leitungsprozess integriert. Dabei schafft das Compliance-Management der Unternehmensgruppe Transparenz, Hilfestellung und Verbindlichkeit und dient darüber hinaus dem Schutz der Beschäftigten, Beauftragten und Organe vor Rechts- und Regelverstößen und anderen wirtschaftskriminellen Handlungen. Die Mitarbeiter werden kontinuierlich sensibilisiert, um der notwendigen Regeltreue Genüge zu leisten. Um die Steuerung und Überwachung der Regeleinhaltung zu gewährleisten, gibt es entsprechende Strukturen, die die Überprüfung und Weiterentwicklung der Regelsysteme sicherstellen.

GRI 205-3, 206-1 Durch die Innenrevision wurde der Mieter-TÜV, also die direkte Beauftragung von Kleinstandhaltung direkt durch Mieter, 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.

Risikomanagement

GRI 102-11 Um Risiken frühzeitig zu identifizieren und entsprechende Gegenmaßnahmen ergreifen zu können, gibt es in der Unternehmensgruppe ein systematisches Risikomanagementsystem. Dieses gewährleistet ein vorsorgliches Erkennen und Verfolgen als auch ein frühzeitiges Aufzeigen von Entwicklungen wesentlicher oder bestandsgefährdender Risiken und Ereignisse. Darunter fallen diejenigen Risiken, die eine Zukunftsgefährdung in der Ziel- bzw. Planerreichung darstellen oder geschäftsschädigende Reputationsschäden auslösen könnten. Entsprechende Maßnahmen zu entwickeln, zu kontrollieren und zu steuern, obliegt der Geschäftsführung und ist Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit.

2016 wurde in der gesamten Unternehmensgruppe die Risikofrüherkennung auf ein dynamisches, integriertes und EDV-gestütztes System umgestellt. In regelmäßigen Abständen wird mit den Risikoverantwortlichen die Inventarisierung in Einzelgesprächen zusätzlich zur monatlichen Erfassung und Bewertung grundsätzlich auf Aktualität und Passgenauigkeit hinterfragt. Im Berichtsjahr wurde zudem zwischen dem Risiko- und dem Nachhaltigkeitsmanagement das Vorgehen hinsichtlich der Erfassung von Nachhaltigkeitsrisiken fortentwickelt und mit der Lenkungsgruppe Nachhaltigkeit

abgestimmt. Seit 2019 wird bezüglich der Nachhaltigkeitsrisiken alle zwei Jahre eine grundsätzliche Hinterfragung der erfassten und ggf. möglicher neuer Risiken in einem Lenkungsgruppenworkshop vorgenommen. Im Berichtsjahr diskutierten die Teilnehmer vor allem Risiken aus den Folgen des Klimawandels wie sich ändernde Anforderungen an Neubau- und Bestandsgebäude infolge steigender Temperaturen oder vermehrt auftretender Starkregenereignisse.

GRI 102-15

Datenschutz

Als Wohnungsbauunternehmen, Stadt- und Projektentwickler sowie als Arbeitgeber verfügt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt über eine große Menge von Daten. Deren Schutz zu jeder Zeit zu gewährleisten, hat höchste Priorität. Der Datenschutzbeauftragte wird entsprechend in allen relevanten Projekten und Prozessen eingebunden. Eine eigene Datenschutzrichtlinie sowie entsprechende Gesamtbetriebsvereinbarungen und Dienstanweisungen stellen den Datenschutz sicher.

GRI 103

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

GRI 418-1

Die Entwicklung des Datenschutzes bezüglich gesetzlicher Anforderungen und deren Auslegung wird verfolgt und die Auswirkung auf das Unternehmen geprüft. Seit dem 25.05.2018 gelten die europäische Datenschutz-Grundverordnung sowie das neue Bundesdatenschutzgesetz (BDSG-neu). Im Zuge der Umstellung wurden alle erforderlichen Prozesse und Dienstanweisungen, Dokumentvorlagen und Auftragsdatenverarbeitungsverträge aktualisiert. Alle Mitarbeiter wurden zur Durchführung einer Online-Schulung zu den neuen Datenschutzregelungen im ersten Quartal 2019 verpflichtet. Die Durchführung wird dokumentiert und nachgehalten, bis die Durchführungsquote 100 % erreicht hat. Ende 2019 lag sie bei den angestrebten 100 %.

Im Berichtsjahr wurde das Datenschutzmanagement der NHW neu organisiert: Der bisherige Datenschutz- und Schadstoffbeauftragte widmet sich zukünftig vollumfänglich dem Thema Schadstoffe und Altlasten. Ein externer Datenschutzbeauftragter aus einer spezialisierten Kanzlei wurde beauftragt. Zudem wurde eine neue Kollegin eingestellt, die neben dem Policy Management (siehe Abschnitt Compliance auf Seite 11) auch als interne Datenschutzkoordinatorin tätig ist.

Bußgelder

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

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.



100

Prozent Durchführungsquote der Online-Schulung „Neue Datenschutzregelungen“



Bezahlbares Wohnen

Die Versorgung mit bezahlbarem und angemessenem Wohnraum ist eines der drängendsten Probleme unserer Zeit. Dieser Herausforderung stellt sich die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt gemeinsam mit dem Land Hessen und hat hierfür bereits 2018 mehrere Bausteine verabschiedet:

1 Ein-Prozent-Begrenzung für Mieterhöhungen bei Haushalten mit geringem und mittlerem Einkommen

Die Unternehmensgruppe deckelt bei Haushalten mit geringem und mittlerem Einkommen anstehende Mieterhöhungen auf 1 % pro Jahr bis 2023. Diese Deckelung umfasst etwa 55 % der Mieter von sogenannten freifinanzierten Wohnungen.

2 Land verzichtet auf Dividende

Um einen Teil der geringeren Einnahmen der NHW zu kompensieren, verzichtet das Land Hessen, als größter Gesellschafter, komplett auf die Auszahlung der Dividende.

3 Begrenzung bei Anpassungen von Bestandsmieten

Bei Haushalten, die nicht unter die Ein-Prozent-Regelung fallen, werden die Anpassungen von Bestandsmieten die Schwelle von 15 % innerhalb von drei Jahren nicht überschreiten. Damit weitet die Nassauische Heimstätte die Ordnungsmaßnahmenkonferenz des Landes Hessen, die sich auf 29 hessische Städte und Gemeinden bezieht, auf alle ihre Bestandsstandorte aus.

4 Verlängerung der Belegungsbindung von öffentlich geförderten Wohnungen

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

5 Deckelung für Mieterhöhungen nach Modernisierungen

Mieter müssen keine sprunghaft steigenden Mieten nach Modernisierungen befürchten. Hier hat die Nassauische Heimstätte den gesetzlichen Spielraum bereits bis heute nicht ausgeschöpft. Die ursprünglich gesetzlich möglichen 11 % der Kosten einer Modernisierungsmaßnahme wurden durch das Mietrechtsanpassungsgesetz zum 01.01.2019 bundesweit auf 8 % reduziert. Zudem orientiert sich die Modernisierungumlage zusätzlich an der Miethöhe vor Maßnahmenbeginn: Bei Wohnungen mit einer Miete unter 7 €/m² vor Modernisierung darf die Modernisierungumlage maximal 2 €/m² betragen. Bei Wohnungen mit einer Miete über 7 €/m² darf die Modernisierungumlage maximal 3 €/m² betragen. Die Mietenstrategie der NHW 2018 sieht darüber hinaus vor, die Modernisierungumlage auf maximal 6 % statt 8 % zu begrenzen. ([siehe Handlungsfeld Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement auf Seite 47](#))

Nebentätigkeiten der Geschäftsführung

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

Dr. Thomas Hain

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

Dr. Constantin Westphal

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



9

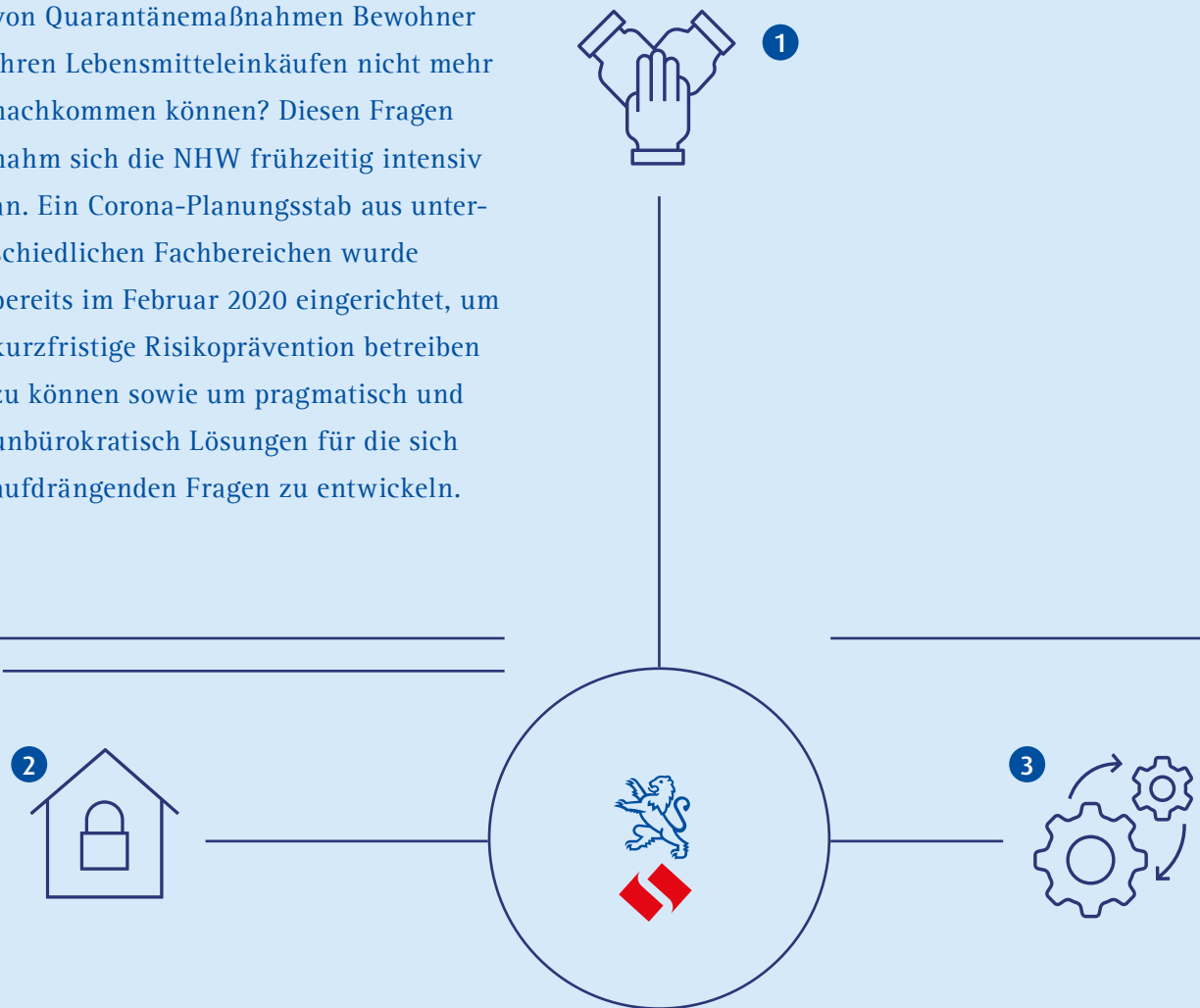
*Nebentätigkeiten bekleiden
unsere Geschäftsführerinnen und
Geschäftsführer im Durchschnitt*

Monika Fontaine-Kretschmer

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

Corona-Epidemie – Folgen der Krise abfedern

Die im Frühjahr 2020 beginnende Corona-Epidemie hat auch die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt vor große Herausforderungen gestellt. Was passiert, wenn Mieter aufgrund des Kontaktverbots und der angeordneten Schließungen ihren Job verlieren und die Miete nicht mehr begleichen können? Oder wenn aufgrund von Quarantänemaßnahmen Bewohner ihren Lebensmitteleinkäufen nicht mehr nachkommen können? Diesen Fragen nahm sich die NHW frühzeitig intensiv an. Ein Corona-Planungsstab aus unterschiedlichen Fachbereichen wurde bereits im Februar 2020 eingerichtet, um kurzfristige Risikoprävention betreiben zu können sowie um pragmatisch und unbürokratisch Lösungen für die sich aufdrängenden Fragen zu entwickeln.



1

Solidarität mit Mietern

Die Unternehmensgruppe hat als Landesunternehmen mit öffentlichem Auftrag eine besondere Verantwortung, um die drohenden wirtschaftlichen Folgen der Corona-Epidemie abzufedern. Im Fokus steht dabei, unseren Mietern auch bei möglichen Einkommensausfällen beiseitezustehen und auf Kündigungen und Räumungen zu verzichten, die im Zusammenhang mit der Corona-Krise stehen. Sollten Mieter ihre Wohnung bereits gekündigt haben und wegen der Corona-Krise nicht umziehen können, dürfen sie weiter in ihren Wohnungen verbleiben, sofern diese nicht bereits neu vermietet sind. Alle noch nicht ausgesprochenen Mieterhöhungen werden auf das vierte Quartal verschoben. Mieter, die aufgrund der aktuellen Situation Einkommensausfälle haben und Mietzahlungen nicht fristgerecht leisten können, werden gebeten, sich frühzeitig zu melden. In Zusammenarbeit mit den Servicecentern wird dann eine individuelle Lösung erarbeitet. Für ältere Mieter, die das Haus nicht verlassen können, stellt das Wohnserviceteam die Einkaufshilfe für die täglichen Besorgungen bei Bedarf und vorübergehend kostenfrei zur Verfügung. Gewerbliche Mieter, die unter dem Wegfall ihrer Umsätze leiden und in akute Zahlungsschwierigkeiten geraten, haben die Möglichkeit, die Miete gegen Nachweis des Verdienstaustausfalls zunächst für einen Monat erlassen zu bekommen. Im Resultat soll mit diesen Maßnahmen sichergestellt werden, dass wegen der Corona-Epidemie Mieter weder um ihr Zuhause fürchten noch ihr Geschäft aufgeben müssen.

2

Mitarbeiter schützen

Genauso im Fokus wie die Abfederung der Krise für unsere Mieter stand und steht der Schutz unserer Mitarbeiter. Die Frage, wie die NHW ihre Mitarbeiter bestmöglich vor einer Erkrankung durch das Coronavirus schützen kann, wurde frühzeitig durch den Corona-Planungsstab diskutiert und mündete in verschiedenen Maßnahmen und Verhaltensregeln. Beispielsweise wurde es frühzeitig vielen Mitarbeitern ermöglicht, in Absprache mit der Führungskraft zu 100 % von zu Hause aus zu arbeiten. Seit den Beschlüssen der Bundesregierung zur Kontaktbegrenzung sind alle Mitarbeiter gebeten, soweit dies ihre Tätigkeit ermöglicht, von zu Hause zu arbeiten. Darüber hinaus wurden alle Dienstreisen und öffentlichen Termine abgesagt. Eine Pandemiebeauftragte wurde ernannt, die sämtliche Maßnahmen koordiniert und den Mitarbeitern als ständige Ansprechpartnerin zur Verfügung steht.

Um die Mitarbeiter, die zu Hause nicht nur arbeiten, sondern auch ihre Kinderbetreuung organisieren müssen, bestmöglich zu unterstützen, bietet die externe Dienstleistung PME Familienservice besondere Angebote für arbeitende Eltern. Das hubitation-Team hat zudem zu einem internen Unterstützungswettbewerb mit Tipps von Mitarbeitern für Mitarbeiter aufgerufen. Falls Härtefälle durch Reduzierung der Arbeitszeit der Mitarbeiter auftreten, wird versucht, individuelle Lösungen mit dem Fachbereich Personalbetreuung und -recruiting zu finden. Alle betriebsrelevanten Informationen rund um die Pandemie werden auf einer eigenen Unterseite des Intranets gebündelt.

3

Verantwortung für die regionale Wertschöpfung

Die NHW plant, auch in der Zeit der Corona-Pandemie ihre Modernisierungs- und Großinstandhaltungsmaßnahmen weiterzuführen, verschiebt jedoch alle Arbeiten, für die ein Zugang zu den Wohnungen notwendig ist. Lediglich Notfall- oder Reparaturmaßnahmen, bei denen Gefahr in Verzug ist oder ein erheblicher wirtschaftlicher Schaden droht, wie zum Beispiel ein Wasserrohrbruch, werden weiter auch in den Wohnungen ausgeführt. Die NHW trägt als bedeutsamer Auftraggeber eine erhebliche Verantwortung für die Sicherheit der Arbeitsplätze der hiesigen Firmen. Daher sind wir bestrebt, Handwerksbetrieben auch in dieser schwierigen Situation die Möglichkeit zu geben, ihre Mitarbeiter weiter zu beschäftigen und deren Löhne zahlen zu können. Dabei achten wir selbstverständlich auf den bestmöglichen Gesundheitsschutz und die Einhaltung der Gesundheitsvorschriften für die auf den Baustellen tätigen Mitarbeitenden und Firmen. Dennoch müssen auch wir unsere Maßnahmen an die veränderten Rahmenbedingungen anpassen. Die Fortführung der guten und gewachsenen Geschäftsbeziehungen mit unseren Partnern ist uns sehr wichtig. Wir sind uns bewusst, dass wir als Unternehmen mit mehrheitlicher Beteiligung des Landes Hessen in dieser schwierigen Lage eine besondere Verantwortung tragen – diese gilt gerade in Bezug auf die Bauwirtschaft.



Handlungsfeld

Strategie

GRI 102-15 Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt begreift nachhaltiges Handeln als Voraussetzung für ihren Geschäftserfolg. Mit ihrer Strategie 2018+ hat die NHW die Nachhaltigkeitsstrategie zum integralen Bestandteil ihrer Unternehmensstrategie gemacht. Im Vordergrund stehen dabei zwei Ziele: Die Unternehmensgruppe will als Wohnungsgesellschaft die Nummer eins in der Mitte Deutschlands mit dem besten Preis-Leistungs-Verhältnis im mittleren und unteren Mietensegment sein. Und sie möchte auf einen Bestand von 75.000 Wohnungen wachsen. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf dem Klimaschutz. Bis 2050 möchten wir unseren gesamten Wohnungsbestand klimaneutral entwickeln – und das möglichst ohne zusätzliche Belastungen für die Mieter. Das haben wir gemeinsam mit dem Land Hessen in einer Zielvereinbarung beschlossen. Damit setzen wir bundesweit Maßstäbe für eine klimaneutrale Entwicklung des Gebäudesektors. 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.

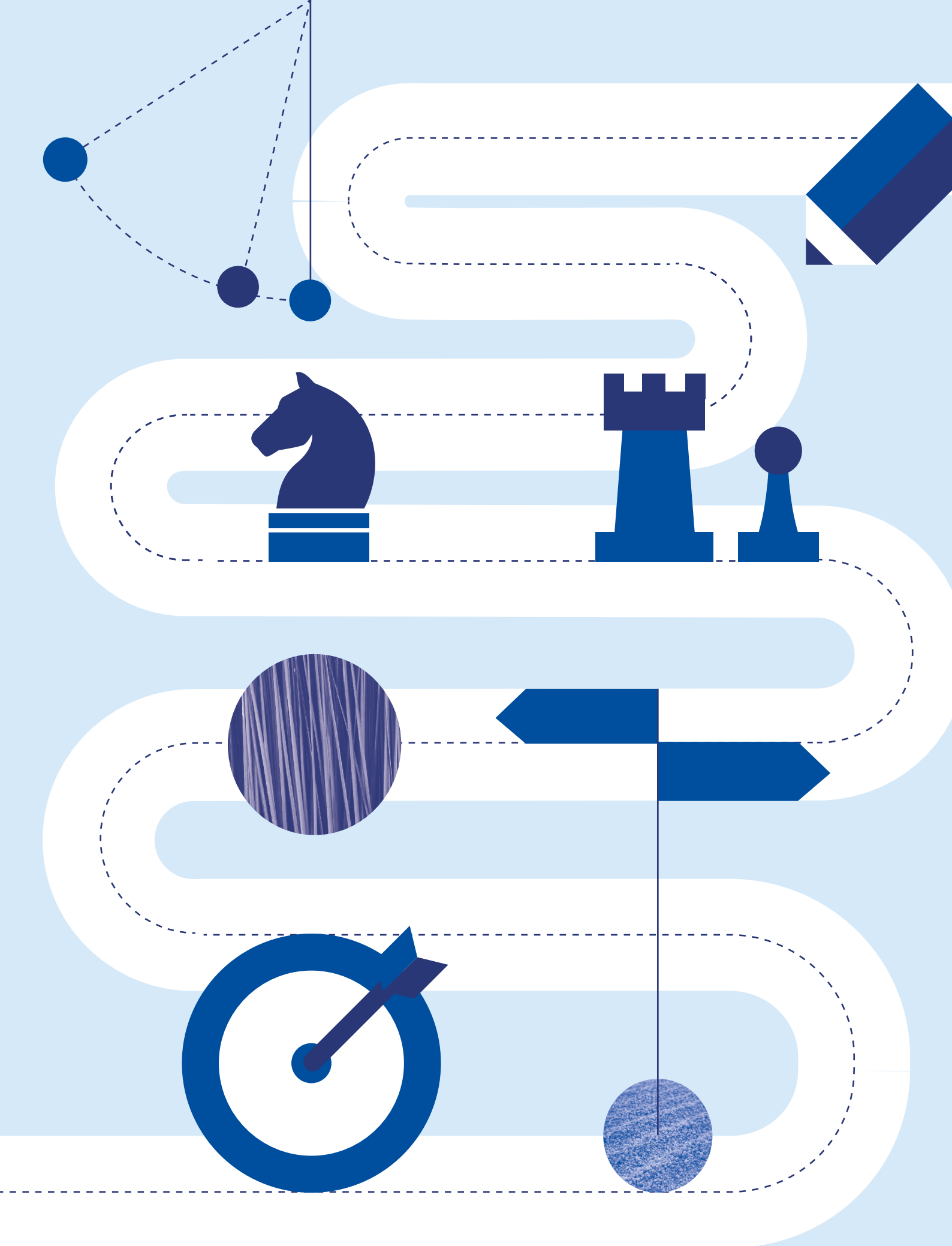


bis

2050

klimaneutraler Gebäudebestand¹

¹ Dies entspricht einem 2-Grad-kompatiblen Primärenergiebedarf des bundesdeutschen Wohnungsbestandes im Jahr 2050 von möglichst 27 kWh/m²a für Heizwärme, Warmwasser und Hilfs- und Allgeinstrom.



Nachhaltiges Handeln steuern

Nachhaltigkeitsmanagement mit mehr Gewicht

GRI 102-15 Mit den Herausforderungen wächst auch der Steuerungsbedarf im Bereich Nachhaltigkeit: Die Anforderungen an die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt sind in den letzten Jahren zahlreicher und komplexer geworden. Mit der Zielvereinbarung zum Klimaschutz verpflichtet sich die Unternehmensgruppe, einen klimaneutralen Gebäudebestand bis zum Jahr 2050 zu erreichen. Eine Mammutaufgabe, die für die kommenden Jahrzehnte Ressourcen und Kapazitäten binden wird. Neben dem Klimaschutz wächst auch die Bedeutung weiterer Themen. Ob der Einkauf von Baustoffen, die Einflussnahme auf das Energieverhalten der Nutzer oder die Emission von grünen Schuldscheinen – nachhaltiges Handeln tangiert mittelbar oder unmittelbar sämtliche Unternehmensbereiche.

GRI 102-18 Um sich organisatorisch entsprechend aufzustellen, wurde im Berichtsjahr der Bereich Nachhaltigkeit weiter gestärkt und das Kompetenzzentrum Nachhaltigkeitsmanagement geschaffen. Seit 01.01.2020 wird dieses vom Nachhaltigkeitsbeauftragten geleitet, dessen Team personell aufgestockt wurde. Das fünfköpfige Team des Kompetenzzentrums arbeitet zukünftig nicht nur zu den bekannten acht Handlungsfeldern der Nachhaltigkeit im Unternehmen. Es wird auch die Aufgaben der Geschäftsstelle der Initiative Wohnen.2050 übernehmen. Perspektivisch sind erweiterte Aufgaben unter anderem in den Bereichen Strategie, Forschung & Entwicklung vorgesehen. Der Nachhaltigkeitsbeauftragte berichtet weiterhin direkt an den leitenden Geschäftsführer und leitet die Lenkungsgruppe Nachhaltigkeit, die sich aus Vertretern verschiedener Unternehmensbereiche zusammensetzt. Die Gesamtverantwortung für eine nachhaltige Unternehmensführung liegt bei der Geschäftsführung der Unternehmensgruppe.

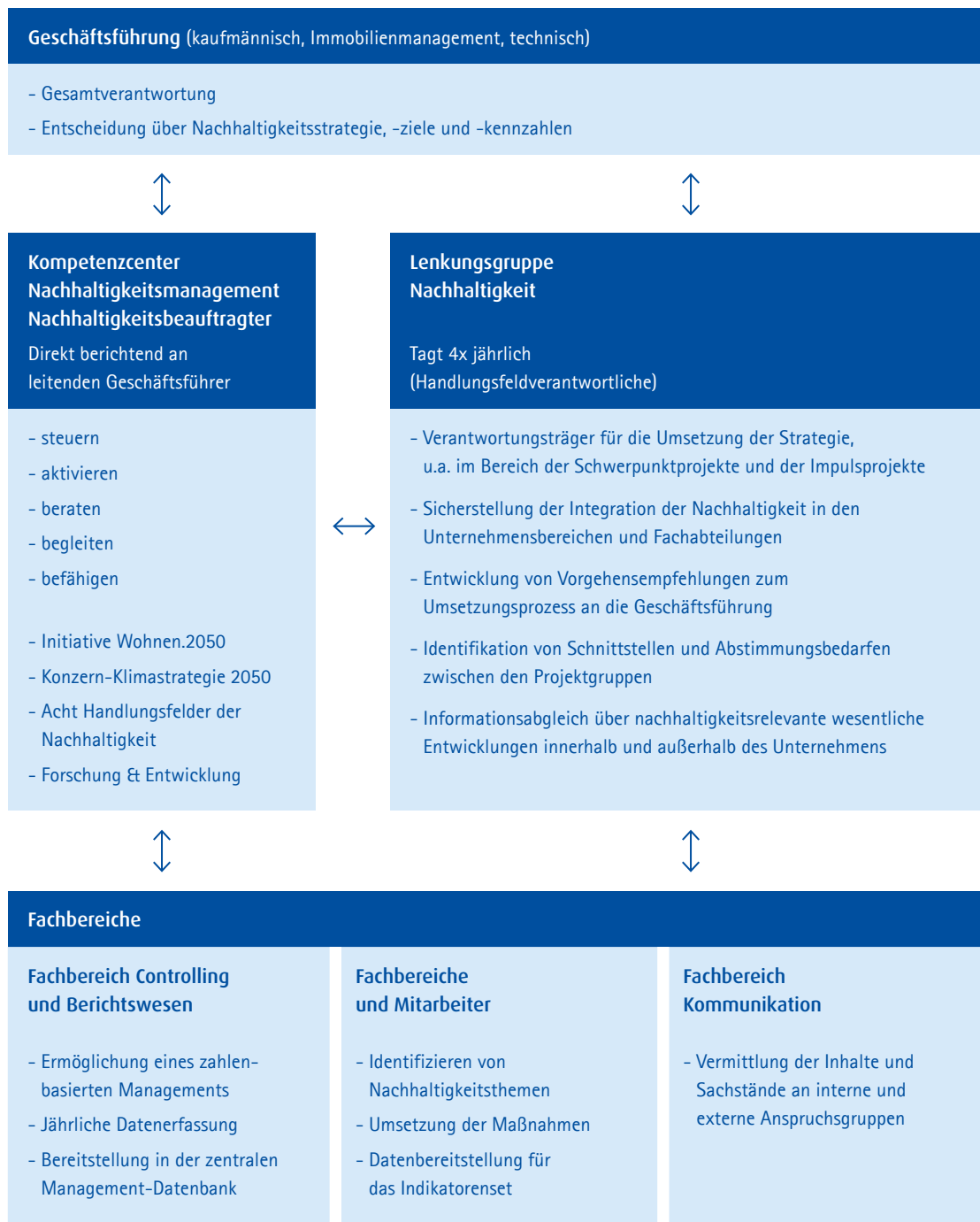
Ambitionierte Nachhaltigkeitsstandards

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

Die Erfüllung höchster Nachhaltigkeits- und Transparenzstandards in der Berichterstattung wird auch von extern honoriert. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt hat 2018 beim letzten Ranking der Nachhaltigkeitsberichte des Instituts für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW) und future e. V. mit 516 von 700 möglichen Punkten den zehnten Platz unter den Mittelständlern belegt. Damit ist die Unternehmensgruppe die Nummer eins in der Wohnungswirtschaft. Insgesamt wurden 109 Berichte in den Kategorien Kleine und mittlere Unternehmen (KMU) sowie Großunternehmen bewertet.

Darüber hinaus wurde die NHW im Frühjahr 2020 für den CSR-Preis der Bundesregierung nominiert.

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

¹ Definition gemäß Wissenschaftlichem Beirat der Bundesregierung Globale Umweltveränderungen

Das Handlungsfeldmodell der Unternehmensgruppe

GRI 102-15 Die Unternehmensgruppe hat mit ihrer 2018 fortgeschriebenen Nachhaltigkeitsstrategie Ziele, Handlungsstränge und Maßnahmen in acht Handlungsfeldern inklusive drei Schwerpunktthemen verortet (das Zielprogramm Nachhaltigkeit 2018+ finden Sie auf [Seite 32](#)). 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 und stellen die Umsetzung der beschlossenen Ziele und Maßnahmen der Handlungsfelder bereichsübergreifend sicher.

Das Handlungsfeldmodell der Unternehmensgruppe



Schwerpunktthemen

Verzahnung mit Unternehmensstrategie

GRI 102-15 Mit ihrer Strategie 2018+ hat die Unternehmensgruppe im Jahr 2018 ihre Nachhaltigkeitsstrategie zum integralen Bestandteil ihrer Unternehmensstrategie gemacht. Unterteilt in die drei Säulen Ökonomie, Ökologie und Soziales, bildet die Strategie 2018+ den Handlungsrahmen für sämtliche Aktivitäten der Unternehmensgruppe. Zwei Ziele stehen dabei im Vordergrund: Die Unternehmensgruppe will als Wohnungsgesellschaft die Nummer eins in der Mitte Deutschlands mit dem besten Preis-Leistungs-Verhältnis im mittleren und unteren Mietensegment sein. Dabei beabsichtigt sie, von derzeit rund 58.000 Wohneinheiten auf einen Bestand von 75.000 Wohnungen zu wachsen – und das sozial verträglich und klimaschonend. Hier setzt die Nachhaltigkeitsstrategie an, die im Rahmen der Strategie 2018+ als Funktionalstrategie mit der Unternehmensstrategie zusammengeführt wurde. Nachhaltiges Handeln wird damit noch stärker in das Kerngeschäft der Unternehmensgruppe integriert. Im Jahr 2019 sind im Rahmen der Führungskräfteklausur neben den beiden fortbestehenden Hauptzielen als Schwerpunkte die Themen Demografische Struktur, Digitalisierung und Nachhaltigkeit als übergeordnete strategische Beschäftigungsfelder herausgearbeitet worden.



Anspruchsgruppendialog: Konsens Klimaschutz

Die Mammutaufgabe Klimaschutz könne nur gemeinsam mithilfe von Förderprogrammen, steuerlicher Entlastung und einer gerechten Verteilung der Kosten gemeistert werden. Das war Konsens bei der von der Unternehmensgruppe initiierten Podiumsdiskussion im Februar 2020, bei der Tarek Al Wazir (hessischer Wirtschaftsminister), Dr. Thomas Hain (leitender Geschäftsführer der NHW), Axel Gedaschko (Präsident des GdW), Sebastian Herkel (Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme ISE) und Prof. Dr. Maren Urner (Neurowissenschaftlerin) Erkenntnisse und Positionen zum Klimawandel austauschten. Hindernisse wie der Fachkräftemangel, die geringe Automatisierungs- und Digitalisierungsquote und gestiegene Baukosten können die Wohnungswirtschaft beim Klimaschutz bremsen. Wichtig sei es jedoch, mit Tatendrang voranzugehen und neue Allianzen zu schmieden.

Nachhaltigkeitskriterien im Risikomanagement

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt hat im Zuge der Strategieumsetzung Nachhaltigkeitskriterien im Jahr 2019 stärker in ihr Risikomanagement integriert.

Zur Identifizierung der Nachhaltigkeitsaspekte wurden bei der Strategiefortschreibung 2018 die Unterziele der Sustainable Development Goals und der Klimaschutzplan Hessen 2025 mit den Ergebnissen der Wesentlichkeitsanalyse der Unternehmensgruppe abgeglichen und relevante Themen abgeleitet. Die Ergebnisse wurden mit dem Verantwortlichen des Risikomanagements abgestimmt und bewertet. Daraufhin konnten erste Aspekte ins bestehende Risikomanagementsystem integriert und Nachhaltigkeit als Teil der Risikobewertungen in den Managementprozess aufgenommen werden.

Die abgeleiteten relevanten Themen bestimmen gleichzeitig die Inhalte des vorliegenden Nachhaltigkeitsberichts ([siehe Zielprogramm Nachhaltigkeit 2018+ auf Seite 32 ff.](#)).

In Abstimmung mit der Lenkungsgruppe und dem Risikomanagement wurden die identifizierten Aspekte im nächsten Schritt im Jahr 2019 in zwei Arbeitssitzungen bewertet und damit der Risikomanagementprozess konkretisiert: Zukünftig hat jeder Risikoverantwortliche die für seinen Fachbereich spezifischen Ausprägungen des Themas Nachhaltigkeit zu berücksichtigen und die potenziellen Risiken daraus für seinen Geschäftsbereich zu bewerten, so auch Ad-hoc-Risiken. Zur weiteren Integration von Nachhaltigkeit ins Risikomanagementsystem ist der Leiter des Kompetenzzentrums Nachhaltigkeitsmanagement als einer von 21 Risikoverantwortlichen benannt worden. Seit 2019 wird alle zwei Jahre eine grundsätzliche Hinterfragung der erfassten, bewerteten und möglicher neuer Nachhaltigkeitsrisiken in einem Lenkungsgruppenworkshop vorgenommen.

GRI 102-12,
102-46,
102-11

Klimastrategie

Klimaneutral bis 2050

GRI 103 Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt hat sich zu weitreichenden Anstrengungen beim Klimaschutz verpflichtet. Bis 2050 wird die Unternehmensgruppe ihren gesamten Wohnungsbestand klimaneutral entwickeln – und das möglichst ohne zusätzliche Belastungen für die Mieter. Das hat die NHW gemeinsam mit dem Land Hessen in einer Zielvereinbarung beschlossen, die im Herbst 2019 im Rahmen einer Landespressekonferenz von der gesamten Geschäftsführung sowie der hessischen Umweltministerin und dem hessischen Wirtschafts-, Energie- und Bauminister unterzeichnet wurde. Damit werden bundesweit Maßstäbe für eine klimaneutrale Entwicklung des Gebäudesektors gesetzt. Hierzu orientiert sich die Unternehmensgruppe vor allem an dem Ziel eines 2-Grad-kompatiblen Primärenergiebedarfs des deutschen Wohnungsbestandes im Jahr 2050 von ca. 27 kWh/m²a. Die Unternehmensgruppe wird mit der Umsetzung der Vereinbarung bis 2050 voraussichtlich mehr als 1,8 Millionen t CO₂ vermeiden.



56 bis 60

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

Die Transformation finanzieren

Die sukzessive Modernisierung der Wohnungsbestände ist einer der wichtigsten Hebel zur Erreichung der Klimaziele. Die Investitionen in den Bestand wurden bereits vor fünf Jahren von rund 80 Millionen Euro auf über 100 Millionen Euro erhöht. Trotz steigender Investitionen in den letzten Jahren in den Neubau wurden die Bestandsinvestitionen auf 110 Millionen Euro im Jahr 2019 gesteigert. Im Durchschnitt stehen für die kommende fünf Jahre rund 134 Mio. Euro jährlich bereit. Hierin enthalten sind jährlich 16 Millionen Euro zusätzliche Investitionen zur Erreichung der Klimaziele. Allerdings sind nach der hauseigenen Klimastrategie auch diese Erhöhungen nicht ausreichend, um die Klimaziele zu erreichen. Sie stellen das Maximum der möglichen finanziellen Mehrbelastung dar, welche die Unternehmensgruppe schultern kann.

Für eine Klimaneutralität bis 2050 wären ab 2020 jährlich 56 bis 60 Millionen Euro Mehrinvestitionen erforderlich. Diese hohe Summe resultiert vor allem aus der geplanten Erhöhung der Modernisierungsquote bzw. des Anteils von Vollmodernisierungen am jährlichen Modernisierungsprogramm. Aufgrund der sozialen Anforderung, die Mieten langfristig auf einem niedrigen Niveau zu halten, kann die Finanzierung des Deltas aus Sicht der Unternehmensgruppe nur als gesamtgesellschaftliche Aufgabe gesehen werden. Das bedeutet, die NHW ist bei der Finanzierung der Klimaneutralität, wie die gesamte Wohnungswirtschaft, auf erhebliche öffentliche Fördermittel angewiesen, die momentan noch nicht bereitgestellt sind. Nur wenn sich dies in den kommenden Jahren langfristig belastbar ändert, wird die Wohnungswirtschaft ihren Beitrag zur Erreichung des Kleiner-2-Grad-Ziels leisten können. Der Wille ist vorhanden, ein klares strategisches Ziel und ein Entwicklungspfad liegen mit der Konzern-Klimastrategie vor, nun ist es an der Politik, die Rahmenseetzungen finanziell und regulatorisch so zu verbessern, dass die Branche ihren relevanten Beitrag zu den Paris-Zielen leisten kann.

Die Werkzeuge zur Zielerreichung

Die Klimastrategie der NHW zeigt, dass die Transformation hin zur Klimaneutralität technisch möglich ist. Bewusst wurde konservativ gearbeitet und technologieoffen geprüft: Nur heute am Markt etablierte Technologien wurden verwendet. So hat sich bei der Analyse im Bereich Energieeffizienz und -einsparung bestätigt, dass der in den vergangenen Jahren etablierte Hüllstandard der NHW ein heutiges Kosten-Nutzen-Optimum darstellt. Aus diesem Grund wurde er auch vorerst bis 2050 fortgeschrieben. Das Beispiel zeigt, dass eine Klimastrategie kein statisches Werk ist, sondern zwingend fortschreibungsoffen gestaltet sein muss. Erkenntnisse aus der Umsetzung und Entwicklungen auf dem Markt der Bautechnik – von neuen Technologien bis zu Preissenkungen bei bestehenden Produkten – müssen jährlich beobachtet und bei der Fortschreibung berücksichtigt werden.

Neben der Einsparung und Effizienzsteigerung lässt sich am Gebäude als weiterer Hebel die Erzeugung der Wärme für Heizung und Warmwasser beeinflussen. Und genau hier liegt nach Erkenntnissen der Konzern-Klimastrategie der entscheidende Hebel: Es ist erforderlich, so schnell wie möglich den Anteil erneuerbarer Energien am Energiemix der jährlichen Modernisierungsprogramme von wenigen auf 100 % zu steigern. Organisatorisch ist dies gemeinsam mit der quantitativen Steigerung der Modernisierungsleistung die größte Herausforderung. Denn auf allen Ebenen der Modernisierung – von der Planung über die Ausführung bis hin zum Betrieb – sind hier Prozesse und Verfahren zu ändern. Der Umgang mit neuen Technologien im Mehrfamilienhausbestand ist zu erlernen.



bis auf

27

kWh/m²a Reduzierung des Primärenergiebedarfs des Wohnungsbestands bis 2050

Dies betrifft alle am Bau und Betrieb Beteiligten: die Planer, die ausführenden Firmen und die Betreiber der Anlagen. Wesentlich ist es deshalb, die bauenden und planenden Kollegen im Haus einzubinden, zu motivieren und zu unterstützen. Sie werden entscheidend zum Erfolg beitragen. Im Berichtsjahr wurde deshalb in allen Teams des Unternehmensbereichs Modernisierung und Großinstandhaltung eine Präsentation und Diskussion zur Klimastrategie durchgeführt. Darüber hinaus wurden alle Mitarbeiter im Dezember 2019 im Rahmen zweier Mitarbeiterversammlungen über die historische Herausforderung der Klimaneutralität informiert.

GRI 102-43

Praxiserfahrung entscheidend

Entscheidend ist es, dass schnellstmöglich Praxiserfahrung gesammelt wird und die theoretischen Erkenntnisse der Klimastrategie in der Umsetzung verifiziert werden: Bei einem im nächsten Jahr startenden Pilotvorhaben werden erstmals vier Wohngebäude mit rund 100 Wohnungen so modernisiert, dass sie fast ausschließlich mit strombasierten regenerativen Energien beheizt werden. Damit sinkt ihr Primärenergiebedarf um über 85 % und unterschreitet die gesetzlichen Vorgaben für Neubauten um rund 45 %. Das Projekt dient als Blaupause für die weitere energetische Ertüchtigung des Wohnungsbestands der Unternehmensgruppe. Ziel ist es, das bestmögliche Verfahren für die Massenumsetzung zu ermitteln. Gleichwohl benötigt jedes spezifische Objekt seine individuelle Energiekonzeption.

Im Projekt in Frankfurt-Fechenheim kommt erstmals eine auf Wärmepumpen basierende Versorgung im Bestand zum Einsatz. Denn die Klimastrategie hat nach Prüfung aller regenerativen Technologien ergeben, dass Wärmepumpen den größten Hebel zur CO₂-Einsparung aufweisen. Insbesondere, wenn diese mit regenerativ erzeugtem Strom versorgt werden, hat man nach abgeschlossener Modernisierung ein Gebäude mit zuvor mehreren 100 kWh fossil befeuerten Wärmebedarf de facto in ein klimaneutrales Objekt transformiert. [\(siehe Kasten auf Seite 39\)](#)

Erste Erkenntnisse zeigen, dass selbst bei den großzügigen Abstandsflächen der Quartiere aus den 1950er- bis 1970er-Jahren die Freiflächen nicht ausreichen, genügend Bohrpfähle für eine oberflächennahe geothermische Versorgung der Wärmepumpe mit Umweltwärme unterzubringen. Und das, obwohl die Probebohrung ergeben hat, dass das Wärmepotenzial des Bodens im konkreten Fall vor Ort sogar größer ist, als zuvor berechnet. Nicht zuletzt die großen Bäume, die wiederum auch einen wichtigen Beitrag zur passiven Kühlung der Gebäude im Sommer leisten, reduzieren die zur Verfügung stehende Fläche. Deshalb wird bei dem Testobjekt nun auf eine Kombination einer Luftwärmepumpe mit einem noch relativ neuen Produkt gesetzt: Auf den Dächern der Gebäude werden kombinierte Photovoltaik-Solarthermie-Paneele installiert. Diese liefern also Strom und Wärme fürs Gesamtsystem. Das Ganze wird abgerundet mit einem gasbetriebenen Spitzenlastkessel. Denn: Aus Gründen der betriebswirtschaftlichen und technischen Optimierung bleibt für die kältesten Monate im Jahr eine Ergänzung einer rein regenerativen Anlage mit einem klassischen Kessel derzeit erforderlich. Dieser könnte perspektivisch – soweit es Verfügbarkeit und Marktpreise möglich machen – mit regenerativ produziertem Gas befeuert werden.

Potenziale der eigenen Energiegewinnung

Als letzter Baustein im Bereich Gebäudetechnologie bleibt dann noch die Frage zu klären, ob man als Betreiber der technischen Anlagen die Chance ergreift, zukünftig auch den Energieträger – also vorwiegend regenerativ erzeugten Strom – selbst zu produzieren. Dies würde volkswirtschaftlich einen großen Hebel zur Energiewende im Wärmesektor nutzen: Die Wohnquartiere weisen ein großes Flächenpotenzial zur Produktion von erneuerbarem Strom auf, ohne dass hierfür neue Flächen versiegelt werden müssten. Zugleich ist die Synchronisierung von Erzeugung und Nutzung von Strom auf unterster Netzebene – also im Quartier – volkswirtschaftlich günstiger und technisch geeigneter, als riesige zentrale Produktionskapazitäten mit milliardenschweren neuen Überlandtrassen durch die gesamte Republik zu transportieren. Ganz abgesehen von den Problemen gesellschaftlicher Akzeptanz bei solchen großtechnischen, zentralen Lösungsansätzen.

Rahmenbedingungen verbessern

Bedauerlicherweise sind zum heutigen Zeitpunkt die Rahmenbedingungen für Wohnungsbaugesellschaften an vielen Stellen so gesetzt, dass es betriebswirtschaftlich nicht erleichtert wird, das Thema ernsthaft anzugehen. Von steuerlichen Hürden, über regulatorische Definitionen von Erzeugungsanlagen bis hin zu den technischen Herausforderungen der zeitlichen Synchronisierung von Erzeugung und Nutzung. Es bleibt also in den kommenden Jahren viel zu klären, auszuprobieren und zu optimieren. Und all dies vor dem Hintergrund der beschriebenen, nicht ausreichenden finanziellen Rahmenbedingungen sowie eines massiven Zeitdrucks. Denn 30 Jahre sind in der Wohnungswirtschaft mit ihren langfristigen Investitionszyklen nicht viel. Ein Beispiel: Die Unternehmensgruppe müsste gemäß Klimastrategie ihre Modernisierungsleistung pro Jahr um rund 50 % steigern, um dann in den verbleibenden zweieinhalb Jahrzehnten ca. zwei Drittel ihres Bestandes modernisieren zu können. Wesentlich wird es sein, sich von den vorhersehbaren Herausforderungen nicht abschrecken zu lassen. Ein Aufgabenpaket, welches ein Unternehmen allein kaum schultern kann. Genau diese Erkenntnisse haben zur Gründung der Initiative Wohnen.2050 geführt ([siehe Kasten auf Seite 28](#)). Denn die Wohnungswirtschaft ist in Deutschland seit über 100 Jahren ein wesentlicher Träger gesellschaftlicher Verantwortung. Zum Aspekt der sozialen Nachhaltigkeit kommt nun als historische Herausforderung eine neue Dimension ökologischer Leistung hinzu. Eine Verantwortung, der sich die Branche stellt und die nur mit dem gemeinsamen Know-how der beteiligten Unternehmen erfüllt werden kann.



Initiative Wohnen.2050

GRI 102-12

Im Jahr 2018 entfielen etwa 117 Millionen t CO₂-Äquivalente auf den Gebäudebereich – das entspricht 14 % der gesamten Treibhausgasemissionen in Deutschland. Die Wohnungswirtschaft verfügt über einen zentralen Hebel für den Klimaschutz – der nur gemeinschaftlich als Branche wirkungsvoll genutzt werden kann. Um die hierfür notwendige Vernetzung der deutschen Wohnungswirtschaft zu ermöglichen und die Anstrengungen zur Erreichung der Klimaziele zu intensivieren, hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt auf der Expo Real 2019 die Initiative Wohnen.2050 ins Leben gerufen. Der bundesweite Zusammenschluss der Wohnungswirtschaft mit 24 Gründungsmitgliedern und vier unterstützenden Partnern kam Ende Januar 2020 zur Vereinsgründung in Berlin zusammen. Die Gründungspartner verfügen bereits über eine Million Wohneinheiten – ein Sechstel des gesamten GdW-Bestandes. Ihre wichtigsten Ziele sind:

- 1 Know-how-Austausch zu Klimastrategien und konkretem Vorgehen der Mitglieder, um damit Wissen zugänglich zu machen.
- 2 Entwicklung zeitnaher Lösungsstrategien und Start der Umsetzung in den 2020er-Jahren.
- 3 Einheitliche Positionierung, um finanzielle Unterstützung zur Erreichung der Klimaziele in der Wohnungswirtschaft auf Bundes- und Länderebene einzuwerben.
- 4 Aktivierung, Befähigung und Motivation von Mitarbeitern der teilnehmenden Unternehmen sowie Vermittlung des Klimaschutzengagements an Kunden.
- 5 Vorreiterrolle und Klimaschutzengagement der Branche, insbesondere der Mitglieder, öffentlich bekannt machen.

Eine ausführliche Darstellung der Initiative mit Interviews des Vorstandsvorsitzenden Axel Gedaschko und des geschäftsführenden Vorstands Felix Lüter findet sich im beiliegenden Magazin zum Nachhaltigkeitsbericht 2019 in der Heftmitte sowie auf Seite 13 im internen und externen Teil.



37

Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft und fünf weitere Partner hat die Initiative Wohnen.2050 bisher hinzugewonnen



über

1

Mio. Wohneinheiten aus 14 Bundesländern sollen bisher durch die Initiative Wohnen.2050 klimaneutral werden

Rahmen für die Klimazielsetzung

GRI 103 Bei der Entwicklung ihres Klimaziels orientiert sich die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt an den regulatorischen Zielvorgaben der UN und der deutschen Bundesregierung, die eine langfristige Orientierung bis zum Jahr 2050 geben. Mithilfe dieser Vorgaben lassen sich die THG-Emissionen des aktuellen Wohnungsbestandes (Status quo) bewerten. Für die Unternehmensgruppe besteht für 2050 das klare Ziel: Einhaltung des CO₂-Budgets. Handlungsleitend ist für den Konzern, den Mietern

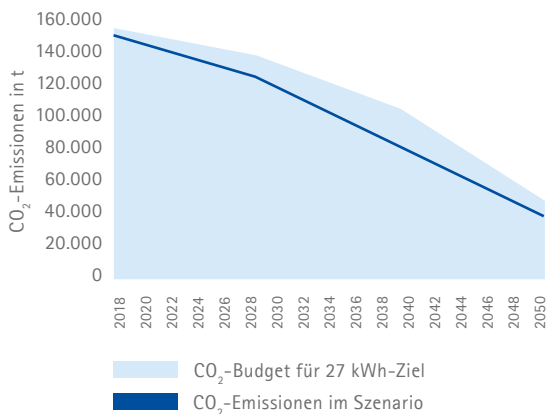
auch unter Vorzeichen des Klimawandels ein ganzjährig behagliches Raumklima zu bieten. Die Schließung der CO₂-Lücke wird durch den Fahrplan für die Zielerreichung realisiert, der auf verschiedenen Kernelementen beruht. Neben dem Fokus auf eine massive Reduktion der CO₂-Emissionen in den Wohnungsbeständen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



CO₂-Pfad der Zielerreichung

GRI 305-5

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



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. Ab 2025 sollen bei Bestandsmodernisierungen und Neubauten möglichst Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie eingesetzt werden. Dabei werden wir gemäß unserem Gesellschafterauftrag darauf achten, dass Mieterhöhungen in einem sozial verträglichen Maß bleiben.

Neubau

Die Unternehmensgruppe baut in den nächsten Jahren rund 4.600 neue Wohneinheiten, schwerpunktmäßig im Rhein-Main-Gebiet. Ziel ist es, ab dem Jahr 2019 alle geplanten Wohnungen des Anlagevermögens mindestens 45 % besser als das Referenzgebäude nach geltender Energieeinsparverordnung (KfW-Standard EEH55) zu bauen.

Modernisierung

Ab dem Jahr 2019 sollen alle Wohneinheiten, die einer Vollmodernisierung unterzogen werden, einen Primärenergiebedarf von maximal 75 kWh/m²a aufweisen – unter Beibehaltung des Hüllflächenstandards nahe dem gesetzlichen Neubauniveau. Das Ergebnis ist ca. 40 % besser als der gesetzliche Neubaustandard. Bis 2025 soll dieser Zielwert nach Maßgabe der Klimastrategie massiv gesenkt werden, auf dann nur noch 44 kWh/m²a.

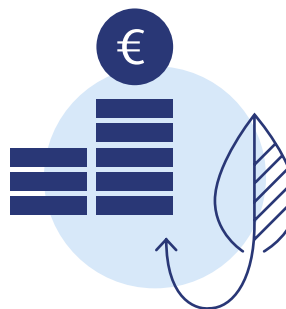
Für den Fall, dass nur eine Teilmodernisierung möglich ist, soll der Primärenergiebedarf der Wohneinheiten nach der Modernisierung bei maximal 100 kWh/m²a liegen. Hiermit werden die gebäudebedingten Emissionen im Vergleich zum Status vor der Modernisierung deutlich gesenkt (50 – 80 %). Gleichzeitig werden die Modernisierungen sozialverträglich durchgeführt, da nur maximal 6 % der Kosten auf die Mieter umgelegt werden. Aufgrund des Mietrechtsanpassungsgesetzes beläuft sich die Modernisierungsumlage seit Anfang 2019 real sogar nur auf 2 % bis 3 %. Denn die hier hinterlegte gesetzliche Deckelung trifft bei der NHW bei rund 76 % der Wohneinheiten mit einer Miete unter 7 €/m² zu. Ein besonderer Fokus bei der Modernisierung liegt auf erneuerbaren und dezentralen Energieträgern, wie Solar-Wärmepumpen in Kombination mit PV-Anlagen, die verstärkt zum Einsatz kommen sollen.

Quartiersentwicklung und Mobilität

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

Weitere Einsparpotenziale

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



rund

60

Prozent der jährlichen
Modernisierungsinvestitionen
zahlen auf den Klimaschutz ein

Anpassungen an Klimafolgen

Die Unternehmensgruppe beabsichtigt, bis 2020 einen kontinuierlichen Prüfungsmechanismus (3-Jahres-Perioden) zu etablieren, um Auswirkungen des Klimawandels hinsichtlich der Notwendigkeit von Anpassungsmaßnahmen in der Baupraxis zu bewerten.

Konzernintern ist die Prüfung der als relevant identifizierten Maßnahmen des Klimaschutzplans Hessen 2025 vorgesehen. Hierunter fallen folgende Maßnahmen:

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

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

Zielprogramm Nachhaltigkeit 2018+

GRI 102-15,
103

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

2018+

Handlungsfeld 1: Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement & Energetische und soziale Quartiersentwicklung	Status
Erhöhung des Anteils nachhaltiger Energieträger im Bestand	
- Ausbau der Nutzung regenerativer Energien im Verantwortungsbereich der MET	100 %
- Die Wärmeversorgung ist immer objektbezogen und im Gebäudeverbund (Quartiersbezug) festzulegen	
- Die Prüfung der Verwendung erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung ist bei jeder Maßnahme vorzunehmen	
- Prüfung der Vorteilhaftigkeit „Mieterstrom“ aus Sicht der Unternehmensgruppe	100 %
- Konzernweit einheitliches Management von Solarstromanlagen im Eigenbesitz	90 %
Verantwortungsvolles Betreiben und Entwicklung des Wohnungsbestandes	
- Grundsatzklärung zur Errichtung von Wärmenetzen	100 %
Vollumfängliche Wahrnehmung der Betreiberverantwortung (Betriebs- und Verkehrssicherheitspflichten)	
- Ergreifen aller erforderlichen und zumutbaren Maßnahmen, um Gefahren oder Nachteile für den Schutz der persönlichen Rechtsgüter Leben, Körper, Gesundheit, Freiheit und Eigentum unserer Kunden bzw. Mieter zu vermeiden und die Betriebs- und Verkehrssicherheit im Bestand sicherzustellen	80 %
- Bei der Wahrnehmung der Pflichten ist stets darauf zu achten, dass der hierfür notwendige Einsatz von Ressourcen wirtschaftlich und nachhaltig erfolgt	
Eine nachhaltige Regen- und Schmutzwasserwirtschaft der Unternehmensgruppe etablieren	
- Standardisierung eines koordinierten Verfahrens zur Erfüllung der gesetzlichen Pflichten zur Kanalsanierung und Prüfung aller Abwasserkanäle unter Berücksichtigung der jeweiligen kommunalen Vorgaben	90 %
Handlungsfeld 2: Nachhaltigkeit im Bau und Betrieb	Status
Verantwortungsvolles Betreiben und Entwicklung des Wohnbestandes	
- Erreichen eines Primärenergiebedarfs von max. 100 kWh/m ² bei Teil- und 75 kWh/m ² bei Vollmodernisierungen	90 %
- Verwendung erneuerbarer Energien zur Wärmeversorgung bei Modernisierungsmaßnahmen	30 %
- Anwendung Leitfadens zur Quartiersentwicklung bei Neubauten in Bestandsgebieten	50 %
Standortgerechte Biodiversität im Bau und Betrieb erhalten bzw. fördern	
- Weitere Prüfung zur Realisierung von Insektenwiesen	80 %
- Weitere Prüfung zur Realisierung von Flächen für „essbare Siedlungen“	50 %
- Aufbau eines Freiflächenkatasters zum optimierten ganzheitlichen Flächenmanagement	70 %
- Berücksichtigung von Animal Aided Design (AAD) bei größeren Neubauprojekten	30 %

Eine nachhaltige Regen- und Schmutzwasserwirtschaft der Unternehmensgruppe etablieren	
- Prüfung zur Erhöhung des Regenwasser-Versickerungsanteils im Rahmen der Bestandsentwicklung	100%
- Sicherstellung der standardisierten Prüfung von Regenwasserversickerung im Neubau	
- Prüfen, ob eine Dachbegrünung im Rahmen der Bestandsentwicklung für ein nachhaltiges Regenwassermanagement genutzt werden kann	60%
Ziel ist eine verantwortliche Auswahl von Materialien und Bauprodukten mit nachgewiesenen Nachhaltigkeitseigenschaften	
- Auswahl von Materialien und Bauprodukten unter Kosten-, Verfügbarkeits- und Qualitätsaspekten sowie den relevanten Umwelt-, Sozial- und Gute-Unternehmensführungs-Aspekten	70%
Erarbeitung von Richtlinien, Konzepten und Standards zum Thema Klima und Energie	
- Optimierte Erstellung von nachhaltigen Energiekonzepten für Baumaßnahmen	50%
Zukunftsweisender Neubau und Projektentwicklung: Erstellung langfristig werthaltiger / marktgängiger Objekte	
- Angebot von Weiterqualifizierungsmöglichkeiten für Mitarbeiter in der Projektentwicklung, im Neubau sowie in der Modernisierung und Großinstandhaltung im Bereich nachhaltige Planung	100%
- Weiterentwicklung des nachhaltigen Neubaustandards für Anlagevermögen	100%
- Weiterentwicklung des nachhaltigen Neubaustandards für Umlaufvermögen	100%
- Aufbau technisches Qualitätsmanagementsystem: Erstellung eines Wärmebrückenkataloges	30%
- Nutzung regenerativer Energien im Neubau	50%
- Prüfung Planungsprozesse hinsichtlich des Potenzials zur Integration von Nachhaltigkeitsaspekten	20%
Zukunftsweisender Neubau und Projektentwicklung: Erstellung langfristig werthaltiger / marktgängiger Objekte	
- Erreichung von konzernweit einheitlichen Zielen und Standards zur Optimierung der Bestandsbewirtschaftung	fortl.

Handlungsfeld 3: Verantwortungsvolle Beschaffung		Status
Integration von Nachhaltigkeit in Lieferanten- und Dienstleistungsmanagement		
- Novellierung und Systematisierung einer konzernweit einheitlichen Lieferanten- und Dienstleistungsbewertung sowie Einführung eines standardisierten und strukturierten Präqualifizierungsverfahrens – beginnend mit neuen Partnern		70%
- Klimaoffensive Energiebezug: Energieeinkauf von Strom und Wärme für den Eigenbedarf und Umstellung des umlagefähigen Bedarfes von zentral beheizten Wohneinheiten auf regenerative bzw. klimaneutralisierte Energien		100%
- Qualitätsoffensive im Ökostrombezug und in der Klimaneutralisierung der fossilen Brennstoffe durch Einkauf von zertifizierten Qualitäten nach intern definierten Konzernmindeststandards		70%

Handlungsfeld 4: Nachhaltige Stadtentwicklung		Status
Nutzung der starken Marktposition zur Verankerung des Themenfeldes Nachhaltigkeit in der Stadtentwicklung in Hessen		
Förderung des Themas Nachhaltigkeit im Rahmen der Kommunalberatung in Wechselwirkung zum hessischen Klimaschutzplan		50%
- Flächenkreislaufmanagement und Reduzierung Flächeninanspruchnahme		
- Klimaschutz und -anpassung in der Städtebauförderung sowie durch andere Förderprogramme		
- „Grüne und blaue Städtebauförderung“ / Zukunft Stadtgrün		
- Nachhaltige Mobilität		
- Smart City		
- Resilienz		
- Über die Bauland-Offensive Hessen leisten wir wichtige Beiträge für die regionale Entwicklung und die Bekämpfung der Flächenknappheit für den bezahlbaren Wohnungsbau		fortl.
- Wir leisten aktiv einen Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch die ganzheitliche Beratung der Kommunen bei der Innen- und Außenentwicklung sowie durch die Aktivierung und Konversion von Altflächen mit dem Ziel, diese Flächen neuen Nutzungen zuzuführen		fortl.

Handlungsfeld 5: Mitarbeiter/-innen und Arbeitswelten	Status
Hohe Mitarbeiterzufriedenheit und Identifikation mit dem Unternehmen durch eine familienbewusste Unternehmenskultur und eine Kultur der Diskriminierungsfreiheit	
- Hohe Mitarbeiterzufriedenheit und Identifikation mit dem Unternehmen	80%
- Familienbewusste Unternehmenskultur soll für alle Beschäftigten spürbar gelebt werden	
<hr/>	
- Schaffung eines Arbeitsumfelds, das frei von Vorurteilen ist	80%
- Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sollen Wertschätzung erfahren – unabhängig von Geschlecht, Nationalität, ethnischer Herkunft, Religion oder Weltanschauung, Behinderung, Alter, sexueller Orientierung und Identität	
- Grundsätzliche Erhöhung der Vielfalt unter unseren Mitarbeitern	
- Ziel ist es, den Anteil von Frauen auf der ersten, zweiten und dritten Führungsebene bis 2021 weiter zu steigern bzw. zu halten. Auf der ersten Ebene sollen 33 % gehalten werden. Auf der zweiten Ebene sollen 33 % erreicht werden. Und auf der dritten Ebene 35 % gehalten werden	
<hr/>	
- Gewährleistung von verlässlichen Rahmenbedingungen für unsere Mitarbeiter im Rahmen unseres Verantwortungsbereiches, um Vielfalt und Chancengleichheit zu bieten und die Gleichbehandlung zu gewährleisten	fortl.
<hr/>	
Integration von Sicherheit und Gesundheit in Kultur und Abläufe des Unternehmens	
- Wir stellen sicher, dass die Themen Sicherheit und Gesundheit in die Kultur und in die Abläufe des Unternehmens fest integriert sind	fortl.
- Senkung der Zahl der Betriebsunfälle und der daraus resultierenden Ausfalltage	
<hr/>	
Zukunftsgewandte Büroorganisation zur Förderung von Motivation, Gesundheit und Produktivität der Mitarbeiter	
- Fortentwicklung der Büroorganisation für attraktive, moderne, zukunftsgewandte Arbeitsformen und eine moderne und motivierende Arbeitsumgebung zur Förderung des konzentrierten Arbeitens als auch des kommunikativen Austauschs unter Berücksichtigung des Betrieblichen Gesundheitsmanagements	10%
<hr/>	
Sicherstellung der notwendigen Kompetenzerhaltung und -entwicklung durch Bereitstellung von Strukturen und Ressourcen. Berücksichtigung des demografischen Wandels	
- Zur Förderung der Zielerreichung sowie der Umsetzung der Maßnahmen der Nachhaltigkeitsstrategie fließen Bestandteile des Umsetzungsplans in die jährlichen Zielvereinbarungen der zweiten Führungsebene ein	100%
<hr/>	
Handlungsfeld 6: Strategie	Status
Die Bestandsentwicklung erfolgt unter der Prämisse der größtmöglichen Maximierung positiver Effekte für unsere Mieter, den Umwelt- und Klimaschutz sowie der Zukunftssicherung unseres Kerngeschäftes	
- Synchronisierung der Landes- und Konzernziele zum Klimaschutz im Rahmen des hessischen Klimaschutzplans 2025	100%
<hr/>	
Werterhalt der Bestandsgebäude: Zukunftssicherung des Kerngeschäftes durch Modernisierung und Minimierung der von uns beeinflussten Treibhausgasemissionen	
- Erarbeitung einer Konzern-Klimastrategie zur Ableitung mittel- bis langfristiger Klimaziele	100%
<hr/>	
Gebäude mit hoher Qualität mit möglichst geringen Auswirkungen auf Umwelt und Mieter zu optimierten Kosten errichten, modernisieren und betreiben. Hierzu betrachten wir den gesamten Lebenszyklus inkl. Lieferkette und Entsorgung	
- Priorisierung von Materialien und Bauprodukten unter Kosten-, Verfügbarkeits- und Qualitätsaspekten sowie den relevanten Umwelt- und Sozialaspekten sowie Aspekten guter Unternehmensführung	90%
<hr/>	
Meinungsführerschaft und Setzung von Branchenstandards, Wahrnehmbarkeit als Nachhaltigkeitsvorreiter	
- Förderung der Wahrnehmung unseres positiven Beitrags zur nachhaltigen regionalen Entwicklung bei unseren Mietern, Kunden, Mitarbeitern, Eigentümern und Kreditgebern	70%
- Pflege des Dialogs mit unseren wesentlichen Anspruchsgruppen und Einbeziehung bei der Fortentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie	

Sicherung des Geschäftserfolgs durch Zukunftssicherheit des Kerngeschäfts	
- Vorbereitung auf gesetzliche und übergesetzliche Anforderungen	30%
- Proaktive und ganzheitliche Betrachtung und Steuerung von Risiken durch Einbezug der wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte in das Risikomanagement	100%

Handlungsfeld 7: Investitionsmanagement/-strategie Status

Werterhalt der Bestandsgebäude: Zukunftssicherung des Kerngeschäfts durch Modernisierung und Minimierung der von uns beeinflussten Treibhausgasemissionen	
- Erreichen eines Primärenergiebedarfs von max. 100 kWh/m ² a bei Teil- und von 75 kWh/m ² a bei Vollmodernisierung	90%
Beachtung der Ziele der Nachhaltigkeitsstrategie und der langfristigen Klimaziele des Landes Hessen	
- Erarbeitung eines Regelwerkes zur Entscheidungsfindung beim Energiemanagement des Portfolios oder einzelner Objekte unter Einbezug ganzheitlicher Energiekonzepte	offen
- Einführung jährlicher Energie-Inventuren gemäß dem Regelwerk unter Berücksichtigung sich ändernder interner Erkenntnisse und externer Rahmenbedingungen	
- Fortentwicklung des Investitionsmanagements und Herausarbeitung von möglichen Zielkonflikten aus den Themen der Nachhaltigkeitsstrategie	90%
Nutzung nachhaltiger/grüner Geldanlagen und Kredite zur Finanzierung der Bestandsentwicklung	
- Anlage liquider Mittel: Treffen einer Entscheidung hinsichtlich des Einbezugs von ökologischen und sozialen Nachhaltigkeitsaspekten bei der Anlage von Finanzmitteln	70%
- Mittelakquisition: Prüfen der Einbindung von Nachhaltigkeitskriterien bei der Akquirierung neuer Finanzmittel	100%

Handlungsfeld 8: Nachhaltige Mobilität Status

Beitrag zur Verkehrswende und Sektorkopplung durch innovative Mobilitätskonzepte	
- Senkung des CO ₂ -Ausstoßes bei Dienstfahrten und beim Reiseverkehr im Unternehmen, Verringerung des Dienstreiseverkehrs, Optimierung der Poolauslastung und Aktivierung der Mitarbeiter zur aktiven Teilnahme	90%
Erreichen einer Vorreiterrolle beim Thema nachhaltige Mobilität	
- Nutzung von Potenzialen von nachhaltigen Mobilitätsmaßnahmen zur Optimierung von Neubauprojekten sowie Reduktion der Pkw-Stellplatzflächen bei Neubauprojekten	90%
- Frühzeitige Vorbereitung auf den zu erwartenden Wandel im Mobilitätssektor und die daraus resultierenden Anforderungen, Stärkung der Vorreiterrolle in der Branche, Schaffung von tragfähigen wohnungsnahen Dienstleistungen im Bereich Mobilität, Verbesserung des Wohnumfeldes und der Lebensqualität (Lärm / Abgase / Mobilität im Alter), Förderung einer nachhaltigen Mobilität sowie Stärkung lokaler Strukturen	60%
- Flankierung der Mobilitätsmaßnahmen mit Fördermitteln	100%



Handlungsfeld

Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement / Energetische und soziale Quartiersentwicklung

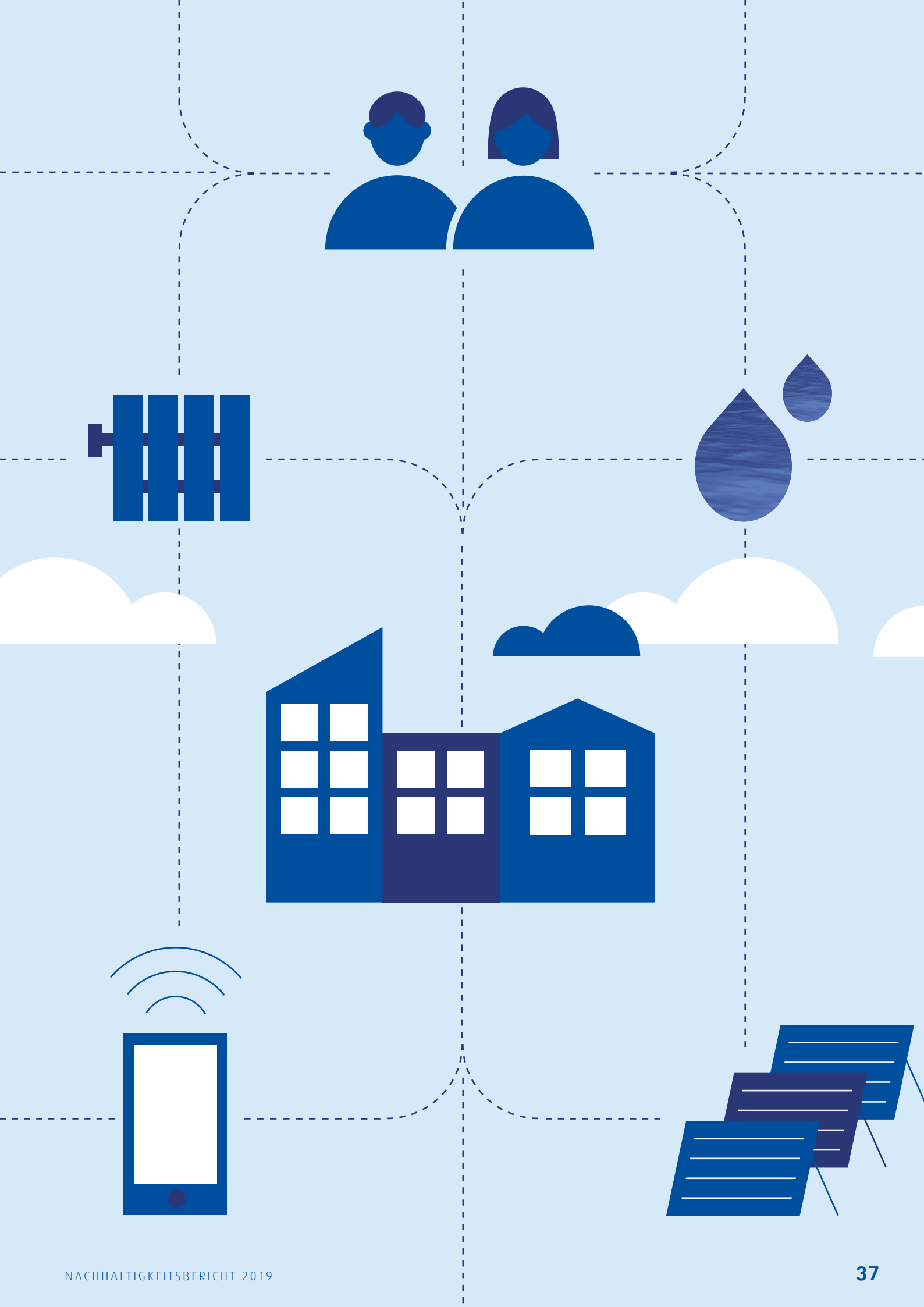
GRI 103 Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt verfolgt das Ziel, bis zum Jahr 2050 über einen klimaneutralen Gebäudebestand zu verfügen. Der größte Hebel hierfür liegt in der Reduktion des Energieverbrauchs bei der Wärme- und Warmwasserversorgung der Wohnungen, welche vor allem mithilfe von energetischen Modernisierungen erreicht werden soll. Dabei geht die Unternehmensgruppe umsichtig und in enger Abstimmung mit ihren Mietern vor. Mithilfe eines Mieterstrommodells werden erneuerbare Energien lokal gewonnen und verbraucht – und Mieter an der Energiewende beteiligt. Unser Anspruch ist es, die Lebensqualität unserer Mieter zu erhöhen und dabei den ökologischen Fußabdruck zu verkleinern. Hierfür nutzen wir in unseren Quartieren und im eigenen Haus zunehmend smarte und digitale Werkzeuge und gestalten so die Transformation des Immobiliensektors.



GDW BM8/9

40,2

kg CO₂/m²a CO₂-Intensität des Gebäudebestands
(2018: 40,8 kg CO₂/m²a 2017: 41,5 kg CO₂/m²a)



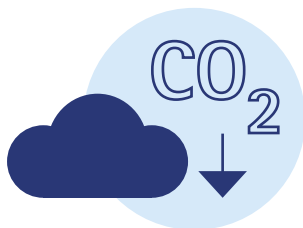
Energetisch modernisieren

Klimaschutz durch Modernisierungen

GRI 103

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt hat das Ziel, bis zum Jahr 2050 über einen klimaneutralen Gebäudebestand zu verfügen (siehe auch Klimastrategie auf [Seite 25](#)). Dies entspricht einem Kleiner-2-Grad-kompatiblen Primärenergiebedarf des Wohnungsbestandes im Jahr 2050 von möglichst 27 kWh/m²a für Heizwärme, Warmwasser, Hilfs- und Allgemeinstrom. Die Unternehmensgruppe hat seit 1990 ihre CO₂-Emissionen um ca. 50 % gesenkt. Auf diese Einsparung der letzten 30 Jahre kommt nun die Herausforderung, die Emissionen bis 2050 nochmals um 80 % zu senken, um das Klimaziel zu erreichen. Dies soll mit sämtlichen wohnungswirtschaftlichen Werkzeugen, wie Modernisierung, Abriss, Neubau und Zukäufen, erreicht werden. Zentral sind hierbei die energetischen Modernisierungen von Hülle und Wärmeversorgung. Denn: Als Wohnungsbauunternehmen liegt der größte Hebel für mehr Klimaschutz in der Reduktion der durch die Mieter verursachten CO₂-Emissionen bei der Wärme- und Warmwasserversorgung der Wohnungen.

Die andere Säule eines ganzheitlichen Klimaschutzkonzeptes bildet der energieeffiziente Neubau von Wohngebäuden – dieser Schwerpunkt wird im Handlungsfeld Nachhaltigkeit im Bau und Betrieb ausführlich beschrieben ([siehe Seite 54](#)). Im Wesentlichen ist beim Neubau die Zielsetzung des Konzerns, den derzeitigen Mietwohnungsstandard von rund 32 kWh/m²a Primärenergie (KfW55 Standard) ab 2025 auf rund 23 kWh/m²a Primärenergie (KfW40 Standard) zu verringern. Sowohl für Neubau als auch für den Bestand gilt, dass der Schlüssel zur Zielerreichung in einer regenerativen Wärmeversorgung der Gebäude liegt.



1,47

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

Eine Frage der Finanzierung

Für die zu modernisierenden Wohngebäude wird als Hüllstandard der in den vergangenen Jahren etablierte Ausführungsstandard der Unternehmensgruppe als Kosten-Nutzen-Optimum beibehalten. Dieser entspricht etwa einer KfW55 Hülle mit einem Emissionswert von ca. 25 kg CO₂-Äquivalente/m²a. Um das langfristige Ziel zu erreichen, ist es entscheidend, dass vor allem in der ersten Hälfte der 2020er Jahre die Skalierung auf regenerative Energiequellen in der Wärmeversorgung von heute rund 5 % Anteil am Wärmemix des jeweiligen Modernisierungsprogramms möglichst vollständig gelingt. Des Weiteren muss der Anteil der Modernisierungen pro Jahr, also die Modernisierungsquote, im gleichen Zeitraum um ca. 50 % angehoben und dann auf diesem Niveau gehalten werden. Dies ist auch gleichsam der mit Abstand größte Kostenfaktor.

Es lässt sich schlussfolgern, dass die Unternehmensgruppe ein klares Ziel definiert hat, welches mit heutigen, am Markt verfügbaren Technologien zu erreichen ist. Die Herausforderung liegt vor allem in der Höhe des Zuschussbedarfes der energetischen Modernisierung. Dieser liegt bei rund 50 %, also rund 20 Millionen Euro pro Jahr Zuschussförderung. Dies liegt insbesondere an der Kernaufgabe des sozialen Wohnungsbaus und dem Anspruch, auch weiterhin preisgünstige Mieten anbieten zu können. Infolge des Mietrechtsanpassungsgesetzes legt die Unternehmensgruppe seit Anfang 2019 bei rund 55 % der Bestandswohnungen, nämlich bei den Wohnungen mit einer Kaltmiete von unter 7 €/m², nur noch rund 3 % der umlagefähigen Modernisierungskosten um. Wird eine ausreichende Zuschussförderung nicht bereitgestellt, lassen sich die Klimaziele nicht erreichen. Mit Gewährung einer solchen Unterstützung wäre das Unternehmen in der Lage, die minimal erforderlichen betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen stabil zu halten.

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

Energiebedarf vermieteteter Flächen

GRI 302-2, 302-4, 302-5, 305-5
 Der Primärenergiebedarf der vermieteten Flächen lag zum 31.12.2019 bei 551.288 MWh (2018: 565.686 MWh). Bis zum Stichtag konnte die Unternehmensgruppe den Energiebedarf um 5.804 MWh (2018: 6.379 MWh) durch Modernisierungsmaßnahmen reduzieren. Dies entspricht einer Verringerung des Primärenergiebedarfs der 2019 modernisierten Bestände um 65 %. Hierdurch wurden 1.385 t CO₂/a (2018: 1.538 t CO₂/a) eingespart.

Weitere Veränderungen des Primärenergiebedarfs und der Treibhausgasemissionen ergeben sich aus dem Verkauf von 570 Wohneinheiten. Zugleich wurden im Berichtszeitraum rund 1.200 Bestandswohneinheiten angekauft. Die konsolidierten Energieverbrauchsdaten lagen zum Redaktionsschluss 2019 noch nicht vor. Die genannten Wohneinheiten werden jedoch ab 2020 in der CO₂-Bilanz berücksichtigt. Darüber hinaus hat die Unternehmensgruppe im Berichtsjahr 147 neue Wohneinheiten errichtet. Insgesamt resultieren daraus ein Primärenergiebedarf von 300 MWh/a und Treibhausgasemissionen in Höhe von 103 t CO₂/a. Im Vorjahresvergleich ergibt sich somit eine Primärenergieeinsparung von 14.398 MWh/a, wodurch die Gesamtemissionen aus dem Primärenergiebedarf um 3.208 t CO₂/a gesunken sind. Das entspricht den durchschnittlichen Jahresemissionen, die durch ca. 20.000 Vier-Personen-Haushalte durch Fernsehen und Computernutzung ausgestoßen werden.

Energie- und CO₂-Intensität

GRI 302-3, GdW BM5/6, GdW BM8/9
 Die Energieintensität des Gebäudebestandes bezogen auf die beheizte Fläche und Warmwasseraufbereitung konnte gegenüber 2018 (155,0 kWh/m²a) auf 152,6 kWh/m²a reduziert werden. Analog dazu verringerte sich die CO₂-Intensität von 40,8 kg CO₂/m²a im Jahr 2018 auf 40,2 kg CO₂/m²a im Berichtsjahr.



Erneuerbare Wärmeversorgung

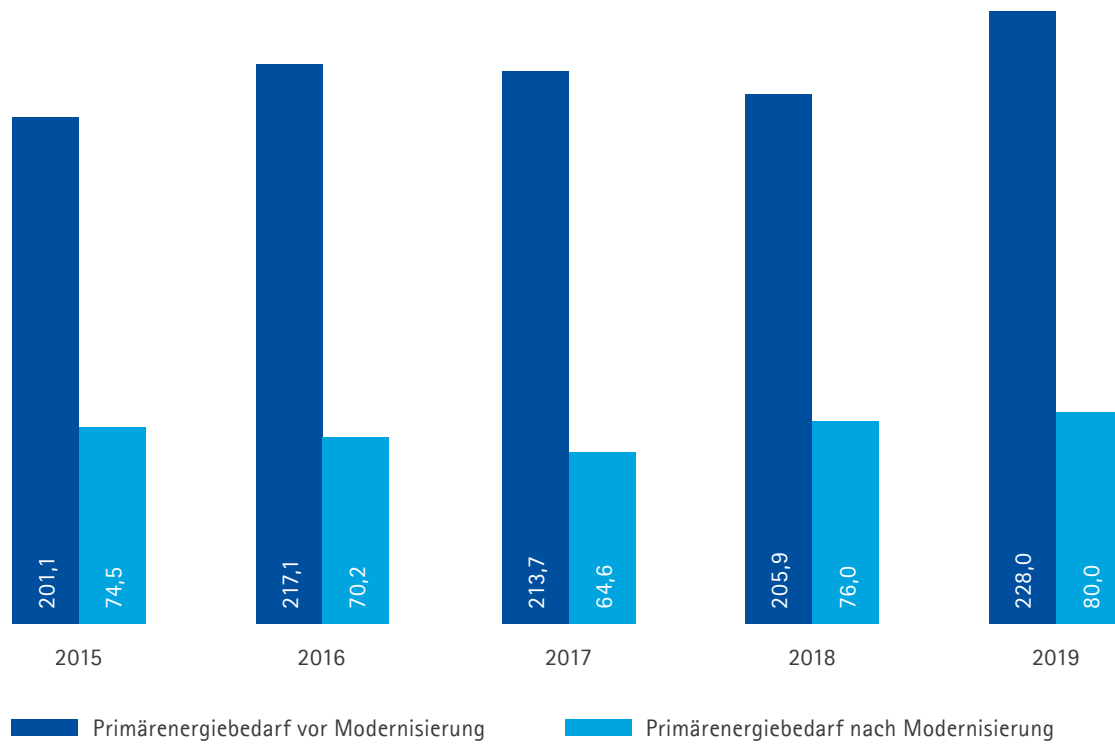
Die Unternehmensgruppe plant im Jahr 2020 erstmals, vier Wohngebäude in Frankfurt-Fechenheim mit rund 100 Wohnungen so zu modernisieren, dass in der Wärmeversorgung weitgehend strombasierte regenerative Energien zur Anwendung kommen. Durch die Modernisierung soll der Primärenergiebedarf um über 85% reduziert werden. Die Gebäude werden dann ca. 30 kWh/m²a an Primärenergiebedarf aufweisen, welcher überwiegend regenerativ gedeckt wird. Der CO₂-Ausstoß soll von 69 auf 7 kg CO₂/m²a gesenkt werden. Nach der Modernisierung werden die vier Gebäude einen Primärenergiebedarf haben, der rund 45% unter dem gesetzlich geforderten Neubaustandard der Energieeinsparverordnung (EnEV) liegt. Die Gebäude sind bislang auf verschiedenste Art dezentral (wohnungswise, teilweise einzelraumweise) beheizt. Zukünftig wird die Wärmeversorgung über eine Luft-Wärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik-Solarthermie-Paneelen und einem Spitzenlastkessel gewährleistet. Das Projekt dient der Unternehmensgruppe als Blaupause, um den Weg in eine reine erneuerbare Wärmeversorgung in der Modernisierung auszutesten und so wichtige Erkenntnisse für eine künftige Standardisierung zu erhalten.

Wärmebedarf

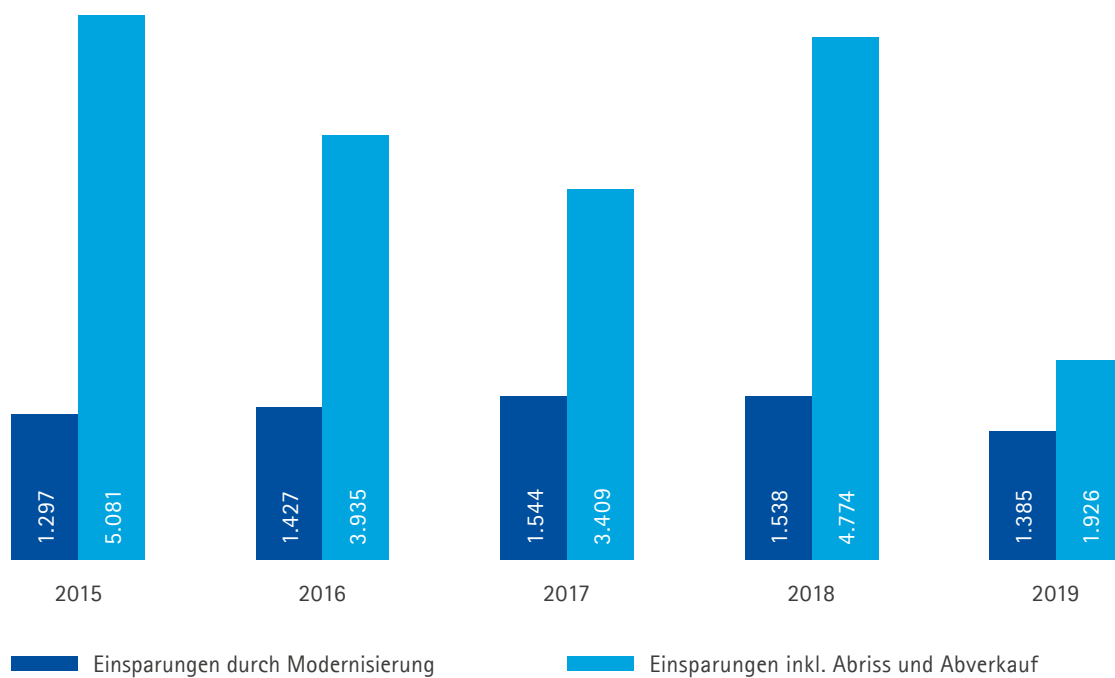
Rund 9 % der Wohneinheiten der Unternehmensgruppe werden mit Wärmeenergie für Heizung und Warmwasseraufbereitung durch Heizzentralen der Tochtergesellschaft MET (Medien-Energie-Technik) gedeckt. Für die Erzeugung der Heizwärme kommt annähernd 100 % Gas zum Einsatz. Im Berichtsjahr wurden durch die MET insgesamt 36.509 MWh (2018: 33.262 MWh) Heizwärme erzeugt und an die Mieter verkauft.

GRI 302-1, GdW GP3

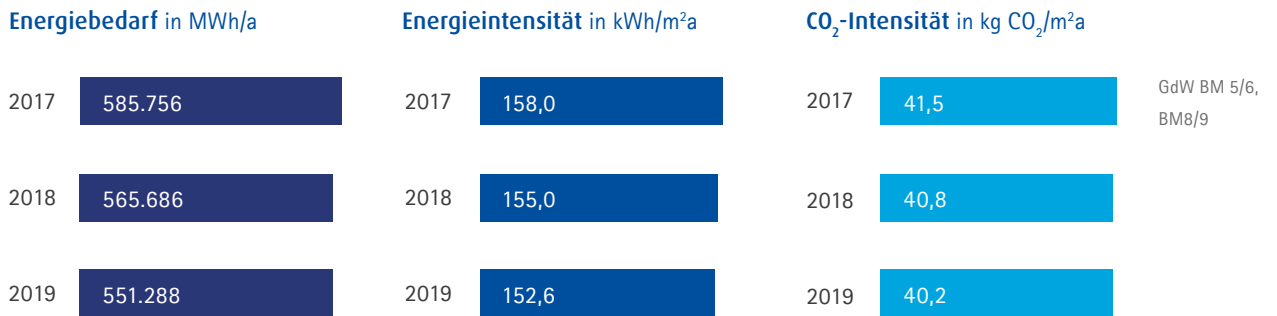
Energieeinsparungen durch energetische Modernisierungen (in kWh/m²a)



CO₂-Einsparungen durch Modernisierung (in t)



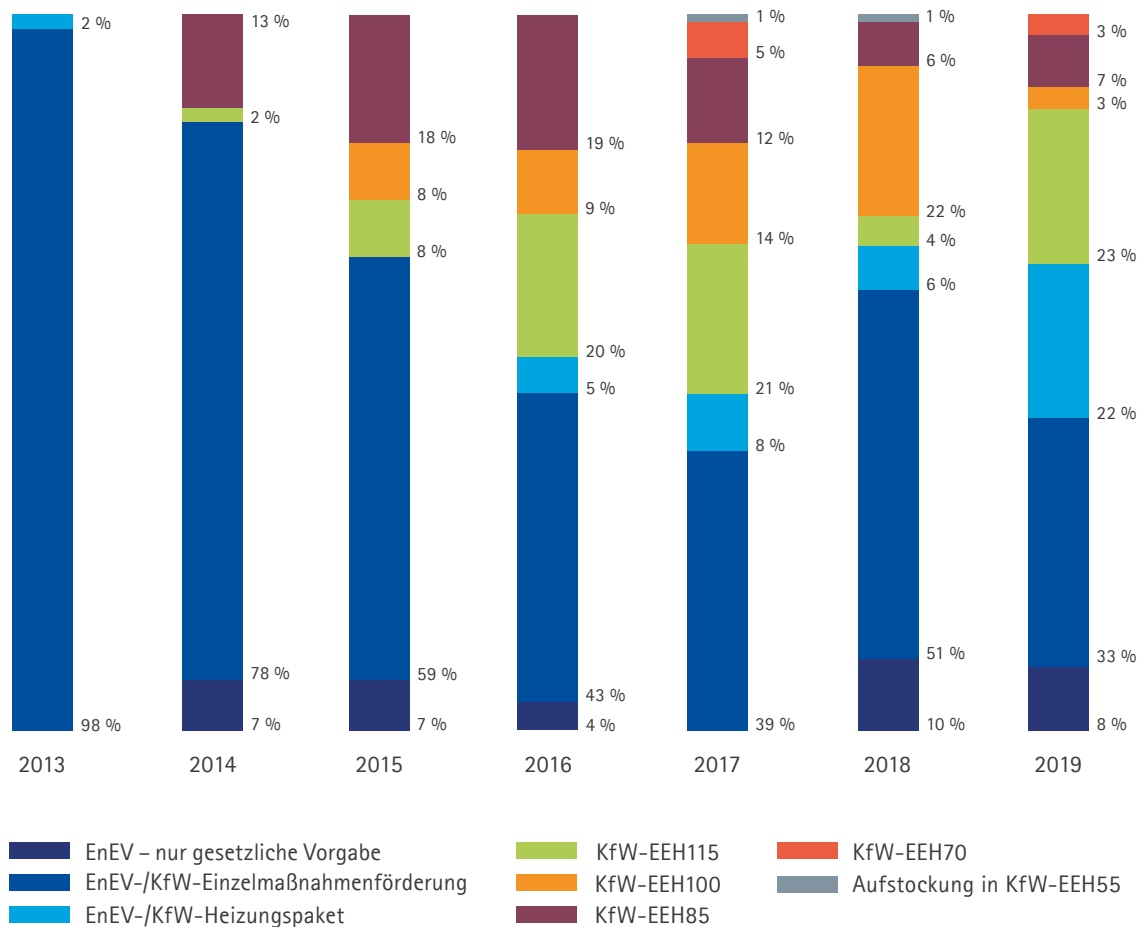
Energiebedarf, Energieintensität und CO₂-Intensität des Gebäudebestands



Übererfüllung Energieeinsparverordnung – Modernisierung (EnEV) von 2013 bis 2019

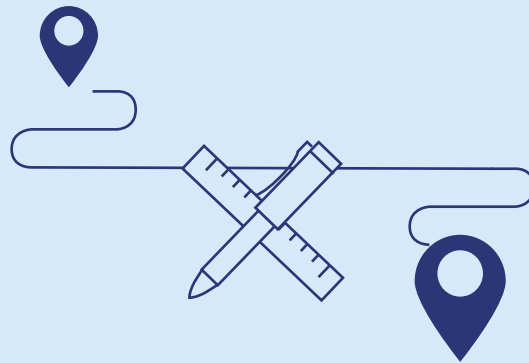
Die Modernisierungsmaßnahmen der Unternehmensgruppe erfüllen zunehmend ambitionierte Energiestandards, die über die gesetzlich vorgeschriebene

Energieeinsparverordnung (EnEV) hinausgehen. Eine entsprechende Darstellung für die Übererfüllung (EnEV) Neubau befindet sich [auf Seite 55](#).



Zukunftsweisende Quartiersentwicklung

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



Klimaschutz und Lebensqualität im Einklang

Mit einer umfassenden energetischen und sozialen Quartiersentwicklung bringt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt ihre Wohnungen in der Goethe- und der Eichbergstraße in Darmstadt-Bessungen auf einen modernen und zeitgemäßen Stand. Ein breites Maßnahmenpaket reicht von einer energieeffizienten Heizzentrale über eine ganzheitliche Modernisierung bis hin zu Smart-Home-Lösungen:

Heizzentrale

Im neu errichteten Heizhaus kommt eine Kombination aus Spitzenlastkesseln und Blockheizkraftwerk zum Einsatz. In den modernisierten Wohnungen wurden die veralteten Elektro-Nachtspeicheröfen ausgebaut und durch effiziente und zeitgemäße Heiztechnik ersetzt. Der Primärenergiebedarf sinkt dadurch um rund 84 % von ca. 250 kWh/m²a auf rund 40 kWh/m²a.

Modernisierter Bestand

Die sechs Gebäude mit 108 Wohnungen aus dem Jahr 1955 werden an heutige Energie- und Baustandards angepasst. Die Fassaden bekommen eine Wärmedämmung, die Balkone werden durch größere Vorstellbalkone ersetzt. Start der Modernisierungsarbeiten war das Frühjahr 2018. Bis zum Jahr 2021 sollen diese abgeschlossen sein.

Smart Home und Mieter-Apps

Sieben der aufgestockten Wohnungen sind Teil eines Pilotprojekts für Smart-Home-Lösungen. Licht, Rollläden und Heizung lassen sich mittels App steuern und programmieren. Darüber hinaus können alle Mieter im Quartier eine Mieter-App nutzen. Sie können sich etwa über das Angebot von Vereinen, sozialen Einrichtungen, Gastronomie und Einzelhandel informieren und die diversen Services der Nassauischen Heimstätte – etwa den Flohmarkt, die Leihbörse, den kostenlosen Reparaturservice oder die Paketbox – in Anspruch nehmen, einen passenden Ansprechpartner für ihr Anliegen suchen und mit diesem direkt in Kontakt treten.

Paket- und Lastenradstation

Mit einer Paketbox können zukünftig Pakete zuverlässig und zeitunabhängig versendet und empfangen werden. Über die Systemplattform sind Zustelldienste und Bewohner direkt miteinander vernetzt. Daneben können die Mieter zwei elektrisch betriebene Lastenfahräder des Start-ups sigo für den umweltfreundlichen Einkauf nutzen.

Carsharing-Parkplätze

Die Nassauische Heimstätte stellt dem Carsharing-Anbieter und Kooperationspartner stadtmobil zwei Parkplätze zur Verfügung. Im Gegenzug erhalten Mieter bei der Registrierung als Nutzer ein Startguthaben von stadtmobil in Form von Gutscheinen für die Nutzung der Carsharing-Fahrzeuge in Höhe von 30 Euro.

Brennstoffzellen im Praxistest

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt und der Heiztechnikhersteller Viessmann haben Mitte 2019 gemeinsam einen Brennstoffzellen-Feldversuch für Mehrfamilienhäuser gestartet. Auftakt der langfristig angelegten Kooperation bildet ein gemeinsamer Feldversuch mit Brennstoffzellen-Heizgeräten. Diese erzeugen mittels der sogenannten kalten Verbrennung nicht nur Warmwasser und Wärme für Gebäude, sondern auch Strom zur Deckung des eigenen Bedarfs. Durch ihren extrem geringen Energieverbrauch – durch das Funktionsprinzip der Kraft-Wärme-Kopplung – hat die Technologie großes Potenzial für klimaschonendes Heizen. Die bereits für Ein- und Zweifamilienhäuser bewährte Innovation des Heiztechnikherstellers und europäischen Marktführers im Bereich Brennstoffzellen kommt mit dem Feldversuch erstmals auch in Serientauglichkeit für Mehrfamilienhäuser unter Realbedingungen auf den Prüfstand. Die auf zwei Jahre angelegte Testreihe startet in zwei Kasseler Bestandsgebäuden der hessischen Wohnungsgesellschaft mit insgesamt 24 Wohneinheiten.

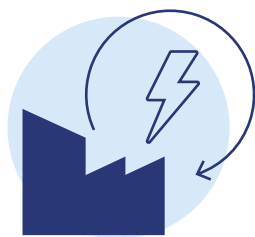
Klimaschutz im eigenen Haus

Verbräuche reduzieren

GRI 103 Klimaschutz beginnt für die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt im eigenen Haus. Es ist unser Anspruch, neben den Emissionen des Wohnungsbestandes auch den eigenen Energieverbrauch der Unternehmensgruppe zu reduzieren. Im Fokus stehen hierbei Büro- und Betriebsflächen, Neubauprojekte sowie die Fahrzeugflotte (siehe auch Handlungsfeld Nachhaltige Mobilität [auf Seite 90](#)).

Energiebedarf der Unternehmensgruppe

GRI 302-1, GDW GP1 Der gesamte Energieverbrauch der Unternehmensgruppe belief sich im Berichtsjahr auf rund 3.737 MWh (2018: 4.198 MWh) und beinhaltet Strom und Wärme für eigengenutzte Büro- und Betriebsflächen, Baustrom und Wärme für Neubauprojekte sowie den Treibstoffverbrauch für die Fahrzeugflotte. Umgelegt auf die Anzahl der Mitarbeiter als Vollzeitäquivalente beträgt der jährliche Energieverbrauch für die Betriebsflächen rund 5 MWh/MA (2018: 6 MWh/MA). Die THG-Emissionen der Betriebsgebäude beliefen sich auf 805 t CO₂-Äquivalente (2018: 911 t CO₂-Äquivalente). Dies entspricht 1,07 t CO₂-Äquivalenten (2018: 1,25 t CO₂-Äquivalente) pro Mitarbeiter.



3.737

MWh eigener Energieverbrauch
der Unternehmensgruppe
(2018: 4.198 MWh 2017: 4.956 MWh)

Energieverbrauch der Unternehmensgruppe (ohne Wohnungsbestand)

GRI 302-1

in MWh	2019	2018	2017
Heizanlagen der MET	44.944	46.480	41.330 ¹
Energieverbrauch der Organisation	3.737	4.198	4.956
davon Stromverbrauch	758	854	1.056
davon Heizwärme	2.200	2.300	2.500
davon Bauwärme	96	29	353
davon Kraftstoffverbrauch	684	1.015	1.047

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

Treibhausgasemissionen verantworten

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt folgt seit dem Berichtsjahr 2017 einem klaren Weg bei ihrer Treibhausgasbilanzierung: Mit dem Konsolidierungsansatz der finanziellen Kontrolle hat sie eine Methode gewählt, die einen Großteil der Emissionen in der direkten Verantwortung der Unternehmensgruppe verortet. Insbesondere bilanziert die Unternehmensgruppe als Eigentümerin auch die Treibhausgasemissionen aus der Wärmeerzeugung der Wohneinheiten als eigene Emissionen. Diese machen mit über 95 % den größten Anteil der Gesamtemissionen aus.

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

Die Treibhausgasemissionen aus der Beheizung des Wohnungsbestands werden in Scope 1 und 2 bilanziert – unabhängig davon, ob die Heizanlagen von der MET, der Unternehmensgruppe oder den Mietern betrieben werden. Hier sind somit auch die Verbräuche der nicht zentral beheizten Wohneinheiten inkludiert. Scope 1 enthält außerdem die Emissionen aus unserem Fuhrpark, während in Scope 2 auch die Emissionen aus dem Strombezug für unsere Geschäftsgebäude, dem Neubau und dem Allgemeinstromanteil des Gebäudebestands enthalten sind. Einzig der individuelle Strombedarf der Mieter in ihren Wohnungen findet sich nicht in unserer Treibhausgasbilanz wieder.

In Scope 3 bilanzieren wir zusätzlich Treibhausgasemissionen, die bei der Herstellung und Verteilung aller durch die Unternehmensgruppe genutzten Energieträger für Heizzwecke, Stromversorgung und Treibstoffe für unseren Fuhrpark anfallen. Zusätzlich erheben und berichten wir in Scope 3 die Emissionen aus Geschäftsreisen aller Mitarbeiter.

Treibhausgasemissionen Scope 1 – Scope 3

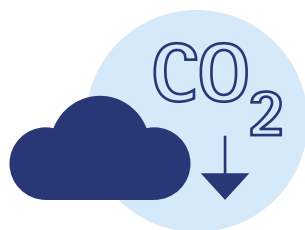
(Gesamtmenge 2019: 140.665 t CO₂-Äquivalente, Gesamtmenge 2018: 144.065 t CO₂-Äquivalente)

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

in t CO ₂ -Äquivalenten	Scope 1		Scope 2 location-based ¹		Scope 2 market-based ²		Scope 3	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Direkte Emissionen von Treibhausgasen aus Anlagen, die die Unternehmensgruppe besitzt oder betreibt (Heizkessel in Betriebsgebäuden und im gesamten Wohnungsbestand sowie Fahrzeuge)			Indirekte Emissionen aus dem Bezug von Wärme (Fern- und Nahwärme) und Strom		Indirekte Emissionen aus dem Bezug von Wärme (Fern- und Nahwärme) und Strom		Indirekte Emissionen außerhalb der Unternehmensgruppe, z.B. Emissionen aus Herstellung, Transport und Verteilung von Energieträgern sowie Geschäftsreisen	
Wohnungsbestand								
Allgemeinstrom	–	–	4.650	4.367	3	12	215	202
Wärme	81.262	83.763	30.824	30.988	30.824	30.988	27.547	28.177
Eigene Geschäftsgebäude								
Strom	–	–	312	359	0	0	14	17
Wärme	443	464	–	–	–	–	107	111
Weitere Aktivitäten								
Fuhrpark	163	247	3	1	0	0	38	57
Geschäftsreisen	–	–	–	–	–	–	10	11
Neubau								
Strom	–	–	12	4	14	7	2	1
Wärme	19	6	–	–	–	–	5	1
Summe	81.888	84.480	35.798	35.718	30.841	31.007	27.937	28.578

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

² Nach der Market-based-Methode werden die bezogenen Strommengen mit dem Emissionsfaktor bilanziert, den der Versorger zur Verfügung stellt. Strom aus Ökostromtarifen erzeugt dadurch keine Emissionen in Scope 2.

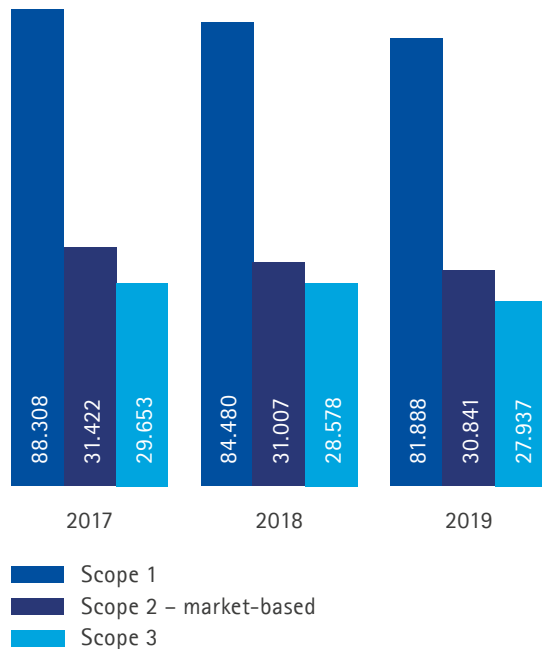


– 2,36

Prozent Entwicklung der
Treibhausgasemissionen 2019
(2018: -3,56 Prozent 2017: -3,51 Prozent)

GRI 305-5

Treibhausgasemissionen im Verlauf
in t CO₂-Äquivalenten



Ökostrom und klimaneutralisiertes
Erdgas und Heizöl

GRI 302-1,
GdW GP3,
GdW BM7

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

Auch wenn der Strombezug der Unternehmensgruppe zu 99 % aus Ökostrom erfolgt, wird im Sinne der Transparenz auch eine Location-based-Berechnung mit dem Emissionsfaktor des deutschen Strommixes angegeben. Dieses Vorgehen wurde 2015 durch den Scope-2-Standard des Greenhouse Gas Protocol eingeführt und kurz darauf in diverse Berichtsstandards, wie den GRI Standards, übernommen.

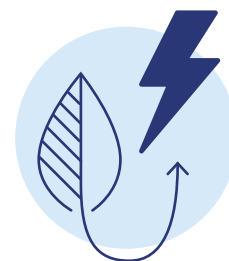
Die Kompensation von CO₂-Emissionen im Rahmen der Klimaneutralisierung von Erdgas und Heizöl wird im Handlungsfeld Verantwortungsvolle Beschaffung auf Seite 64 dargestellt.



Emissionsfaktoren

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

Die Berechnungen von Treibhausgasemissionen in diesem Bericht werden – soweit nicht anders angegeben – mithilfe des Globalen Emissionsmodells Integrierter Systeme (GEMIS) des Darmstädter Instituts für Nachhaltigkeitsanalysen und -strategien (IINAS) durchgeführt. Die Emissionsfaktoren berücksichtigen neben dem Kohlendioxid als Hauptquelle auch die Treibhauswirkung von Methan und Lachgas. Da unsere Treibhausgasemissionen hauptsächlich aus der Verbrennung fossiler Energieträger resultieren, können weitere Treibhausgase vernachlässigt werden, ohne die Genauigkeit der Ergebnisse zu verringern. Wir ermitteln zusätzlich zu den direkten Emissionen der Verbrennung auch diejenigen Treibhausgasemissionen, die bei der Erzeugung sowie Transport und Verteilung der Energieträger anfallen. Diese werden in Scope 3 ausgewiesen. Für die Berechnungen der Treibhausgasemissionen wurden folgende Emissionsfaktoren zugrunde gelegt: Strom market-based 20 g/kWh (location-based 505 g/kWh); Erdgas 250 g/kWh; Heizöl 319 g/kWh; Diesel 300 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.



99

Prozent Ökostrom und
vollständiger Bezug von
klimaneutralisiertem Erdgas

Mieter einbeziehen

Mieter für Klimaschutz sensibilisieren

Neben den baulichen und technischen Aspekten spielt auch das Nutzerverhalten eine entscheidende Rolle. Die Sensibilisierung der Mieter für ein verantwortungsvolles Heiz- und Lüftungsverhalten sowie für eine effiziente Nutzung von Strom bildet aus diesem Grund für die Unternehmensgruppe einen weiteren Schwerpunkt für wirksamen Klimaschutz im Gebäudesektor.

Um die Mieter für einen bewussten Energieverbrauch zu sensibilisieren, hat die Unternehmensgruppe 2016 gemeinsam mit dem Energiereferat der Stadt Frankfurt und dem Caritasverband Frankfurt e.V. eine kostenlose Energiesparberatung ins Leben gerufen. Mehr als 300 Mieterhaushalte haben sich bisher beraten lassen. Sie bekamen beispielsweise Besuch von einem Energieberater, der zunächst eine Bestandsaufnahme durchführte, um dann zu eruieren, wie viel Energie in den jeweiligen Haushalten verbraucht wird. Bei einem zweiten Besuch brachte er die passenden Energiesparartikel wie eine Kippschaltersteckerleiste oder LED-Lampen mit.

GRI 302-5

Die Maßnahmen zeigten ihre Wirkung: Jeder Haushalt konnte jährlich über 300 kWh Strom sparen und seine Stromkosten damit um mehr als 10 % reduzieren. Gerade bei Neumieter ergab sich sogar ein noch größeres Sparpotenzial von bis zu 400 kWh Strom. Das Projekt wurde im Sommer 2016 gestartet und war zunächst auf zwei Jahre ausgelegt. Dank der guten Ergebnisse wird es seit Juli 2019 fortgesetzt.

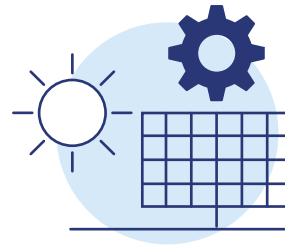
Solarstrom lokal gewinnen

Erneuerbare Energien lokal gewinnen und verbrauchen – diese zukunftsweisende Art der Energieversorgung setzen die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt und der regionale Energieversorger Mainova mit einem Mieterstrommodell in Frankfurt gemeinsam um. Bereits 2018 unterzeichneten die beiden Unternehmen einen Rahmenvertrag über die Nutzung Frankfurter Dachflächen für die Errichtung und den Betrieb von Photovoltaik-Anlagen. Der lokal erzeugte Strom wird dabei direkt in das jeweilige Hausnetz eingespeist und kann von den Mietern auf Wunsch bezogen werden. Seit Herbst 2017 werden die Anlagen in den Quartieren Melibocusstraße (Frankfurt-Niederrad), Windthorststraße (Frankfurt-Höchst) und Apfel-Carré (Frankfurt-Preungesheim) installiert. Im Berichtsjahr ist eine Anlage in der Gießfeldstraße 12+14 neu hinzugekommen.

Darüber hinaus versorgt die Süwag seit 2016 mit einem Blockheizkraftwerk die Mieter im Kelsterbacher Quartier „Auf der Mainhöhe“ mit Wärme und optional mit Mieterstrom. Insgesamt betreibt die Unternehmensgruppe bzw. ihre Tochter MET 22 PV-Anlagen mit insgesamt 500 kWp und erzeugt damit ca. 430.000 kWh Ökostrom, was einer CO₂-Einsparung von rund 210 t entspricht.

GdW GP3

Photovoltaik-Anlagen der Unternehmensgruppe



22

PV-Anlagen

500

Kilowatt-Peak Gesamtleistung

430.000

Kilowattstunden Strom pro Jahr

210

Tonnen Senkung CO₂-Ausstoß pro Jahr

Mieter befragen

GRI 102-43, 102-44, GdW MB Turnusmäßig hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt ihre Mieter zuletzt 2018 nach ihrer Zufriedenheit befragt. Die Umfrage belegt: Konsequente Arbeit am Service fördert die Kundenbindung. Insbesondere das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter hat sich im Vergleich zur letzten Umfrage vor vier Jahren deutlich verbessert: Die Gesamtzufriedenheit kletterte um 4,8 Indexpunkte auf nunmehr 74,1 von möglichen 100 Punkten. Die Unternehmensgruppe schnitt in allen befragten Kategorien mit „gut“ (Note 2) oder „sehr gut“ (Note 1) ab. Die Mieter vergaben fast durchweg gute Noten für die Wohnungsgröße (1,7) und deren Zuschnitt (1,8). Rund 80 % der Mieter empfinden die für sie zuständigen Mitarbeiter der Unternehmensgruppe als freundlich und attestierten einen guten bis sehr guten Einsatz für ihre Belange.

Mietpreise begrenzen

GRI 103 Die Unternehmensgruppe bietet dauerhaft bezahlbaren Wohnraum an. Für die nächsten vier Jahre wird die Nassauische Heimstätte hessenweit für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen eine Begrenzung der Mieterhöhungen auf maximal 1 % pro Jahr garantieren. Die Mietenbegrenzung umfasst etwa 55 % der Mieter von sogenannten freifinanzierten Wohnungen. Um die Begrenzung zu finanzieren, haben sich die Gesellschafter der Unternehmensgruppe dazu bereit erklärt, auf die Auszahlung einer Dividende zu verzichten. Bei Haushalten, die nicht unter die Ein-Prozent-Regelung fallen, werden die Anpassungen von Bestandsmieten die Schwelle von 15 % innerhalb von drei Jahren nicht überschreiten. Damit weitet die Nassauische Heimstätte die Kappungsgrenzenverordnung des Landes Hessen, die sich auf 29 hessische Städte und Gemeinden bezieht, auf alle ihre Bestandsstandorte aus.

Darüber hinaus beauftragten die Gesellschafter das Unternehmen damit, im Neubau den Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen auf durchschnittlich 30 % zu steigern. Bei rund 2.000 Wohnungen, die bis 2023 aus der Bindung fallen würden, hat die NHW die Belegbindung freiwillig um zehn Jahre verlängert.

Mieter unterstützen

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt bietet mit dem Wohn-Service-Team ihren Mietern seit über zehn Jahren die Möglichkeit, hausnahe Dienstleistungen kostenfrei oder zu günstigen Preisen erledigen zu lassen. Dafür wendet die Unternehmensgruppe jährlich rund 330.000 Euro auf. Durchgeführt wurde diese Dienstleistung von der „DiQ-Dienste im Quartier GmbH“ im Jahr 2019 für rund 36.000 Wohnungen in 24 hessischen Kommunen.

Dabei wurden 80 % der Dienstleistungen von Mietern über 65 Jahren angefordert, die auch die Hauptzielgruppe dieses Angebots sind. Für das Sozialmanagement in den Quartieren, welches Mieterveranstaltungen, Mieterberatung, Konfliktvermittlung, Kinder- und Jugendarbeit sowie Quartiersarbeit umfasst, stellt die Unternehmensgruppe darüber hinaus jährlich rund 1,1 Millionen Euro (2018: 1,1 Millionen Euro) zur Verfügung. Dabei werden die Personalkosten nicht berücksichtigt.

Zusammen mit dem Wohnungsamt Frankfurt werden im Rahmen eines Runden Tisches alle zwei Monate Möglichkeiten zur adäquaten Bereitstellung von Wohnraum für Personen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind, geprüft. Im Mittelpunkt stehen dabei Menschen, die aufgrund besonderer Lebensumstände ihre Wohnung verloren haben. 2019 stellte die Unternehmensgruppe für zwölf Personen in sieben Haushalten Wohnraum bereit.



1,1

Mio. EUR Budget Sozialmanagement
(2018: 1,1 Mio. EUR 2017: 1,1 Mio. EUR)

GRI 103,
413-1,
GdW QM2,
GdW QM4

GRI 201-1,
QM2

GRI 201-1,
QM2

Sicheres Wohnen

Betreiberverantwortung

GRI 103, 416-1 Die Betreiberverantwortung für Wohngebäude, Anlagen und Liegenschaften liegt bei der Unternehmensgruppe. Unter diese Verantwortung fällt vor allem der Schutz der persönlichen Rechtsgüter Leben, Körper, Gesundheit, Freiheit, Eigentum und der Schutz der Umwelt. Die Unternehmensgruppe betrachtet es als ihre Aufgabe, alle erforderlichen und zumutbaren Schritte zu ergreifen, um Nachteile oder Gefahren für diese Rechtsgüter zu vermeiden oder zu verringern, und verpflichtet sich dazu mittels der konzerneigenen „Richtlinie zur Betreiberverantwortung“. Um eine anspruchsgerechte Verkehrs- und Betriebssicherheit zu gewährleisten, werden alle mit entsprechenden Aufgaben betrauten Mitarbeiter qualifikationsgerecht ausgewählt und fortgebildet. Bei der Übertragung solcher Pflichten an Drittparteien wird gleichfalls sichergestellt, dass diese qualifiziert sind.

Wiederkehrende Sicherheitsbeurteilungen, insbesondere durch Begehungen der Liegenschaften durch die Verantwortlichen oder durch beauftragte Dritte, sind für die Unternehmensgruppe selbstverständlich. Sämtliche Liegenschaften werden mindestens einmal jährlich begangen.

Schutzmaßnahmen

GRI 416-1, 416-2 Im Falle von Gefährdungen werden entsprechende Schutzmaßnahmen veranlasst und die Ergebnisse dokumentiert. Gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen werden durchgeführt und identifizierte Mängel behoben.

Die Unternehmensgruppe stellt darüber hinaus sicher, dass für die zu erbringenden Leistungen ausreichend qualifiziertes Personal bereitsteht. Benötigte Informationen für einen sicheren und verantwortungsvollen Betrieb werden den Mietern zur Verfügung gestellt. Im Fokus stehen einerseits Gebäude, Anlagen und Liegenschaften, die unterjährig regelmäßig hinsichtlich ihrer Verkehrs- und Betriebssicherheit begangen werden, sowie diejenigen Objekte, für die in der Vergangenheit bereits ein Verbesserungspotenzial identifiziert wurde. Im Falle wesentlicher Verletzungen eines Rechts- oder Schutzgutes werden die Gründe analysiert, die zur Verletzung geführt haben. Auf dieser Basis können die nötigen Maßnahmen ergriffen werden, um eine Wiederholung zu verhindern.

Im Berichtsjahr sind keine Fälle mit wesentlichen Gefährdungen von Schutzgütern bekannt geworden.

Beschwerdeverfahren

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

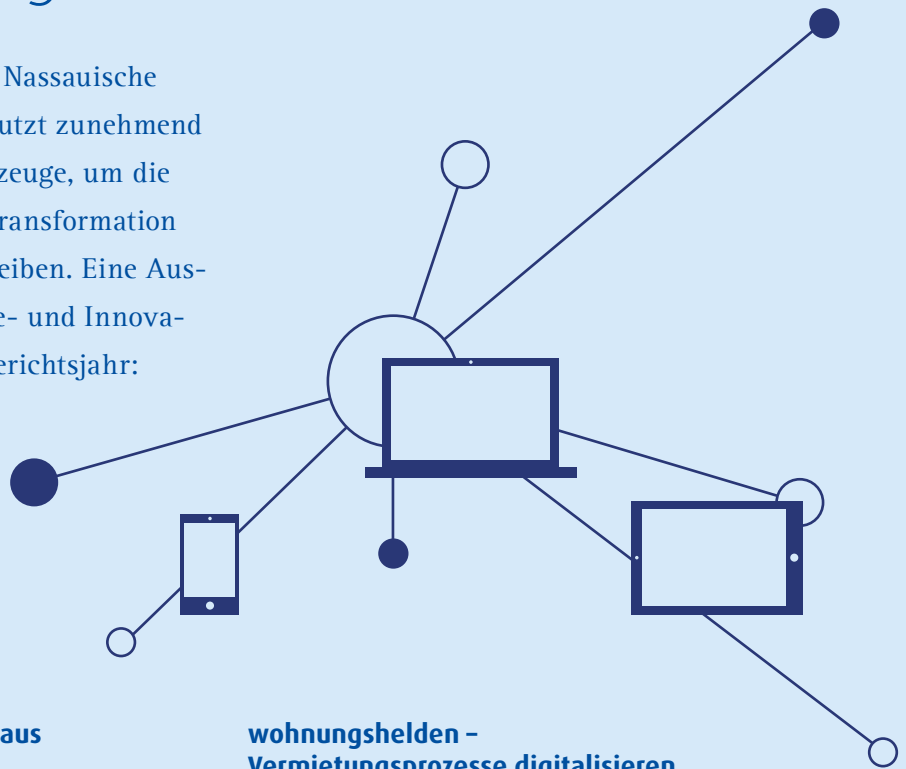
Barrierearme/-freie Wohnungen

Im Jahr 2019 wurden 76 (2018: 33) barrierearme Neubauwohnungen fertiggestellt. Im Bestand der Unternehmensgruppe waren 2019 insgesamt 5.275 Hauseingänge barrierearm sowie 289 barrierefrei erreichbar.

GdW BM10,
BM11

Digitalisierung auf einen Blick

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt nutzt zunehmend smarte und digitale Werkzeuge, um die ökologische und soziale Transformation ihrer Quartiere voranzutreiben. Eine Auswahl an unseren Strategie- und Innovationsprojekten aus dem Berichtsjahr:



KIWI – ohne Schlüssel ins Haus

Seit 2018 testet die Unternehmensgruppe in ausgewählten Liegenschaften das schlüssellose Türzugangssystem KIWI. Mit diesem lässt sich in Echtzeit steuern, wer zum Zugang eines Gebäudes berechtigt ist und wer nicht. Neben dem Komfortgewinn für die Mieter erleichtert das System die Zusammenarbeit mit Dienstleistern und Handwerkern, da bei Bedarf der Zugang auch aus der Ferne freigegeben werden kann.

Mieter-App – lokal informieren

Die Unternehmensgruppe bietet seit Ende 2018 Bewohnern in ausgewählten Pilotquartieren die Mieter-App an, die gemeinsam mit dem deutsch-schweizerischen Technologieunternehmen Allthings entwickelt wurde. Die Mieter können sich über eine digitale Pinnwand beispielsweise Angebote von Vereinen und sozialen Einrichtungen ansehen oder Services der Unternehmensgruppe, wie den Gebäude-TÜV oder die Leihbörse, in Anspruch nehmen.

mitVersicherung – Versicherungen aus einer Hand

Als erster Vertreter aus der Immobilienbranche hat die Unternehmensgruppe gemeinsam mit dem Kooperationspartner ELEMENT Insurance AG aus Berlin die komplett digitale „mitVersicherung“ entwickelt. Sie bietet Mietern seit Oktober 2019 Hausrat- und Haftpflichtversicherungen zu besonders attraktiven Konditionen.

wohnungshelden – Vermietungsprozesse digitalisieren

Mit den wohnungshelden testet die Unternehmensgruppe in einem Pilotprojekt einen Spezialisten für die Digitalisierung einzelner Vermietungsprozesse. Ideen und Funktionen, die die Arbeit in der Vermittlung und Vermietung erleichtern, werden in kurzer Zeit umgesetzt und implementiert. Die Angebote reichen von Automatisierung der Vermarktung und Objektmanagement bis hin zu Dokumentenupload und digitalen Formularen.

Chat-Bot – automatisiert antworten

Die Unternehmensgruppe hat testweise einen Chat-Bot aufgesetzt, um Fragen und Antworten zum Thema Wohnen zukünftig automatisiert zu beantworten. Ziel ist es, unseren Kunden rund um die Uhr für allgemeine Fragen zu ihrer Wohnung direkt eine Antwort zu bieten. Der Bot hält beispielsweise Kontaktinformationen bereit, wenn es um Kleinreparaturen, Kündigungsfristen oder Zuzugsgenehmigungen für Mitbewohner in der Wohnung geht.



Handlungsfeld

Nachhaltigkeit im Bau und Betrieb

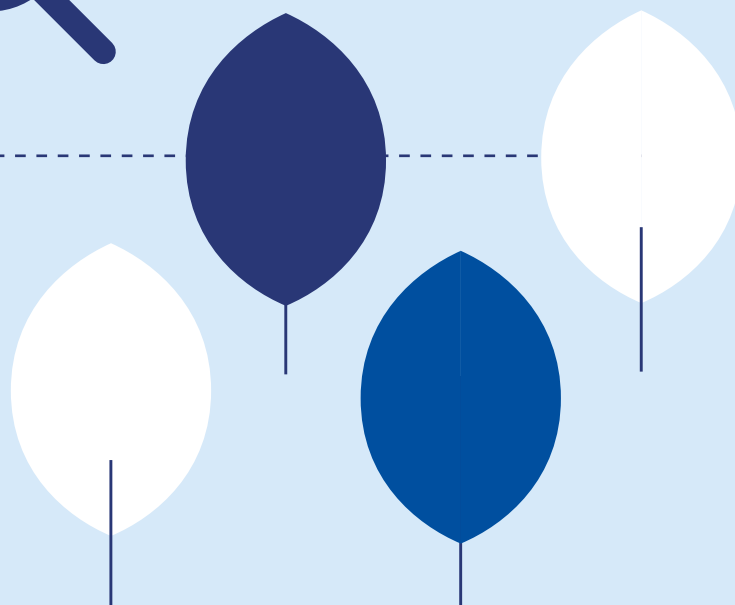
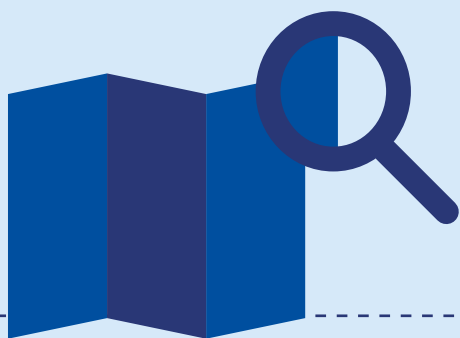
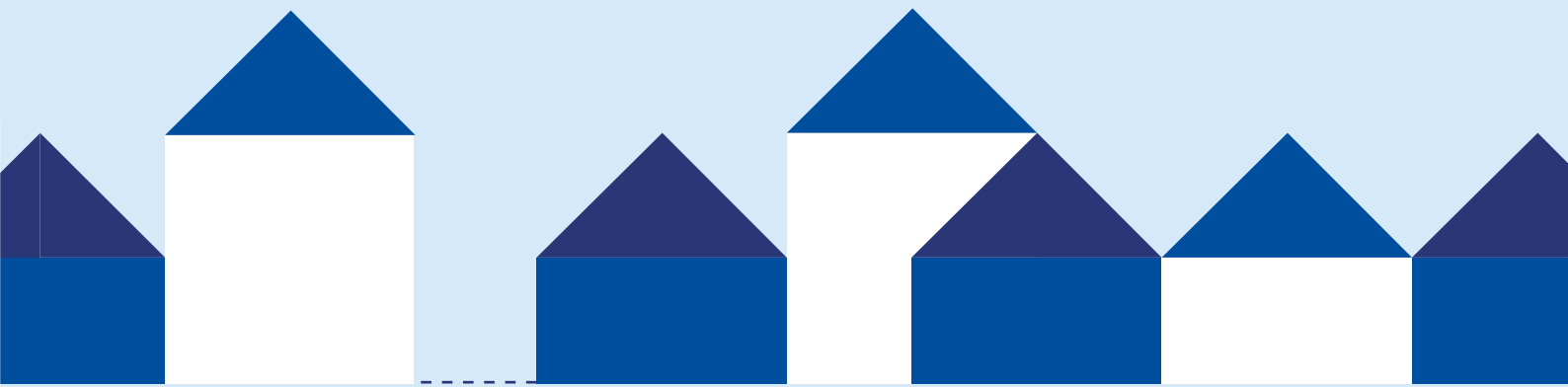
Neben dem bedeutsamen Anteil der energetischen Bestandsmodernisierung bildet der energieeffiziente Neubau für die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt einen weiteren zentralen Hebel zur Erreichung der gesetzten Klimaziele. Für den Neubau von Mietwohnungen und die Bestandsentwicklung werden wir bis 2024 rund 2,8 Milliarden Euro investieren. Darin sind für die kommenden fünf Jahre durchschnittlich für Modernisierung und Instandhaltung rund 134 Millionen Euro enthalten. Dabei erfüllen die neu gebauten Wohnungen der Unternehmensgruppe ambitionierte Energiestandards, die dem KfW Effizienzhaus 55 entsprechen. Nachhaltiges Bauen ist nicht nur Klimaschutz. Auch bei der Beschaffung von Materialien und Bauprodukten für Bestand und Neubau verfolgen wir das Ziel, Nachhaltigkeitskriterien systematisch einzubeziehen. Um über die Materialeigenschaften präzise im Bilde zu sein, hat die Unternehmensgruppe beispielsweise die Nachhaltigkeitsleistung von eingesetzten Boden- und Dachbelägen analysieren lassen.



100

Prozent der eingereichten Bauanträge* für eigene Mietwohngebäude entsprechen seit 2018 dem Standard KfW Effizienzhaus 55 (ca. 32 kWh/m²a Primärenergie)

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



Nachhaltiges Bauen

Klimagerechte Bestandsmodernisierung

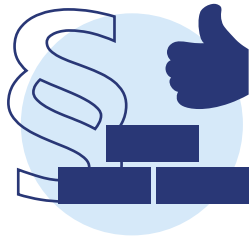
Die energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes stellt den größten Hebel für die Klimaschutzambitionen der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt dar (siehe Handlungsfeld Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement [auf Seite 38/39](#)). Entsprechend ist die klimagerechte Bestandsmodernisierung ein zentraler Bestandteil der Klimastrategie. Federführend für die Umsetzung ist bei der Unternehmensgruppe der Unternehmensbereich Modernisierung/Großinstandhaltung. Es sind sowohl qualitative als auch quantitative Herausforderungen zu meistern, die sich in einer energetischen Verbesserung und einer deutlichen Steigerung der Modernisierungsquote widerspiegeln.

Ein wesentlicher Meilenstein auf dem langfristigen Weg zu einem Kleiner-2-Grad-konformen Bestand ist die Einführung messbarer Ziele für die Modernisierungen der Unternehmensgruppe. Mit der Festlegung auf Primärenergiebedarfszielwerte nach Modernisierung – differenziert nach den eingesetzten Wärmeversorgungstechnologien in der Voll- und Teilmodernisierung – schafft die Unternehmensgruppe eine wichtige Rahmensezung für die jährliche Planung ([siehe Seite 39](#)). Die Einhaltung auf Gebäudeebene wird planungsbegleitend geprüft und hilft bei Bedarf, die Planung anzupassen. Die Zielerreichung für das Modernisierungsprogramm wird im Folgejahr gebäudescharf verifiziert. Hieraus leitet sich eine turnusmäßige Überprüfung der Zielwerte ab.

Energiekonzepte auf dem Prüfstand

Die Gebäudeplanungen der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt stellen bereits heute Bestandssanierungen und Neubauten mit einem hohen Vollwärmeschutz bei geringem Primärenergieeinsatz sicher. Um bis 2050 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen, muss der Primärenergiebedarf weiter sinken, womit die Wärmeversorgung unserer Gebäude vor neuen Herausforderungen steht. Hiermit haben sich Mitte 2019 zwei Workshops des Unternehmensbereichs Modernisierung/Großinstandhaltung beschäftigt, für den neben Fachkollegen aus dem eigenen Haus auch Spezialisten des neu aufgebauten Fachplaner-Pools Energie eingeladen wurden. Eine entscheidende Weichenstellung. Denn: Zur energetischen Beurteilung der zukünftigen Versorgung unserer Wohngebäude im Bestand mit Heizwärme und Warmwasser bedarf es der Einbeziehung kundiger Fachleute. Es geht nicht nur um Energieeffizienz und Nachhaltigkeit, sondern auch um Betriebssicherheit und Wirtschaftlichkeit. Die Ingenieurbüros der Fachrichtung Energie wurden für den Pool ausgewählt, nachdem sie Kompetenzen und Referenzen vorgestellt und sich gegen viele Wettbewerber durchgesetzt hatten.

Ziel der Workshops war es, mit den Spezialisten die Vorgehensweise zur Erstellung von Energieversorgungskonzepten für Gebiets- und Quartiersentwicklungen zu diskutieren und zu entwickeln. Im Fokus stand dabei die Frage, was nötig ist, um sich schrittweise, aber zielgerichtet vom Einsatz fossiler Energien zu lösen und trotzdem einen soliden Betrieb zu gewährleisten. In zwei konkreten Projekten der laufenden Planungen legt die Unternehmensgruppe besonderes Augenmerk auf den Einsatz von BHKW im Nahwärmeverbund oder Wärmepumpen mit Nutzung von Erd- oder Umweltwärme. Hierdurch sollen wertvolle Erfahrungen für zukünftige Projekte gesammelt werden. Darüber hinaus sind wir dabei, einen Planungsprozess für Energieversorgungskonzepte vorzuschalten, um die Umsetzung zu beschleunigen.



rund

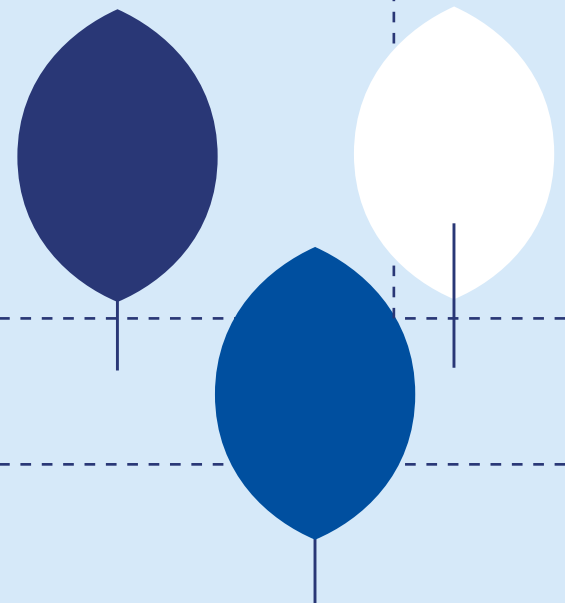
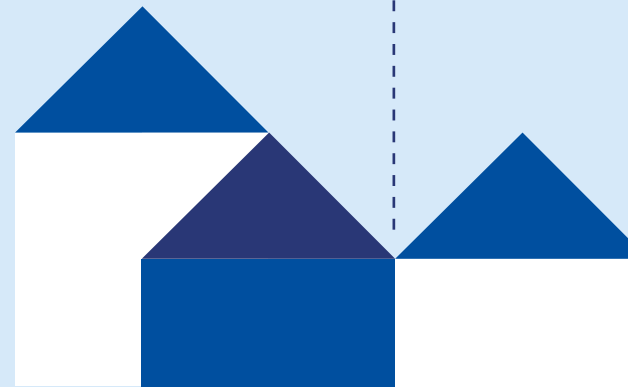
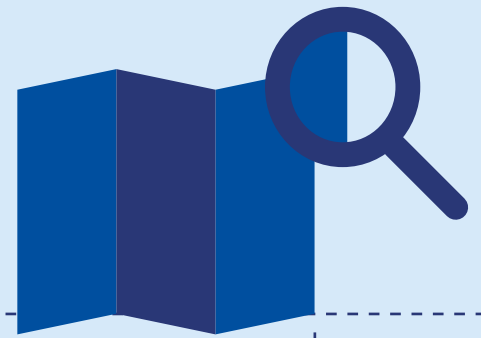
90

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



Ermittlung von Energievergleichswerten

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt beteiligt sich seit 2017 an zwei Forschungsprojekten des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU). Ziel der Studien ist es, einen besseren Vergleich theoretisch errechneter und tatsächlicher Energieeinsparungen zu ermöglichen. Zu einem der beiden Forschungsvorhaben gab es im Berichtsjahr erste Ergebnisse: In einem Teilprojekt erarbeitete die Unternehmensgruppe in Zusammenarbeit mit dem IWU Energieverbrauchsbenchmarks auf Basis von ermittelten Bedarfswerten und den tatsächlichen Verbräuchen eines Quartiers. Hierdurch konnte beispielsweise das spezifische Nutzerverhalten der Mieter eingeordnet und die Verbrauchswerte nach energetischen Modernisierungen von Gebäuden und Heizungsanlagen evaluiert werden. Dies ist eine wichtige Grundlage, die berechneten Klimaziele mit realen CO₂-Emissionen abzugleichen. Auffällig große Abweichungen können dazu dienen, in einem ersten Schritt die Einstellungen der Heizanlage zu überprüfen und bei Bedarf zu optimieren. In einem zweiten Schritt können Beratungsangebote für Mieter zu energieoptimiertem Verhalten und Kosteneinsparpotenzialen gezielt bereitgestellt werden. Die Ergebnisse wurden im Frühjahr 2019 im Rahmen eines Workshops mit 26 Experten von hessischen Wohnungsbaunternehmen vorgestellt und diskutiert.



Energieeffizienter Neubau

Die energetische Modernisierung der Bestandsgebäude sowie der energieeffiziente Neubau sind für die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt zentrale Werkzeuge zur Erreichung der gesetzten Klimaziele.

Bei der Planung von Neubauten achtet die Unternehmensgruppe konsequent auf hohe energetische Standards. Rund 90 % aller Neubauten der vergangenen acht Jahre sind besser als der gesetzlich vorgegebene energetische Neubaustandard (siehe Darstellung auf [Seite 55](#)). 27,6 % entsprechen dem KfW70 Standard, 41,2 % dem KfW55 Standard oder besser.

Ein Primärenergiebedarf von rund 33 kWh/m²a (KfW Effizienzhaus 55) wird seit den Planungen 2019 bei sämtlichen Bestands-Neubau-Maßnahmen (Anlagevermögen) angestrebt. Für die Projekte des Bauträgergeschäftes (Umlaufvermögen) sind die übergeordneten wirtschaftlichen Ziele maßgebend. In deren Rahmen wird der Standard KfW Effizienzhaus 55 oder der ökonomisch bestmögliche Standard angestrebt. Projektbezogene Ausnahmen ergeben sich ausschließlich aus technisch-wirtschaftlichen Aufwands- und Nutzenabwägungen.



2,8

*Mrd. EUR werden bis 2024
in den Neubau von Wohnungen und
den Bestand investiert*

Investitionen ausweiten

Die Unternehmensgruppe plant, in den Jahren 2020 bis 2024 insgesamt 2,8 Milliarden Euro in den Neubau von Wohnungen und den Bestand zu investieren. Neben dem umfangreichen Neubauprogramm von rund 4.600 Wohneinheiten wurde im Berichtsjahr im Rahmen der mehrjährigen Wirtschaftsplanung erneut eine deutliche Anhebung der Bestandsinvestitionen beschlossen: Vor fünf Jahren wurde die Investition bereits von 80 Millionen Euro auf 100 Millionen Euro erhöht. Diese Summe wurde trotz des großen Neubauinvestitionsvolumens in den vergangenen Jahren beibehalten und hat sich sogar kontinuierlich leicht erhöht.

Wurden noch 2018 107 Millionen Euro in den Wohnungsbestand investiert, waren es 2019 bereits 110 Millionen Euro. Gemäß aktuellem Wirtschaftsplan wurde dieser Betrag für 2020 auf 206 Millionen Euro aufgestockt. Bis einschließlich 2024 plant die Unternehmensgruppe, im Durchschnitt jährlich sogar 250 Millionen Euro zu investieren.

Aus Anlass der Zielvereinbarung zur Klimaneutralität werden jährlich rund 16 Millionen Euro zusätzlich bereitgestellt. Hinzu kommen jährlich weitere 3 Millionen Euro für gesetzliche Instandhaltungen. Die geplanten rund 4.600 Wohnungen werden vor allem in der Rhein-Main-Region gebaut. Knapp 3.800 werden Mietwohnungen für den eigenen Bestand sein, davon werden rund 30 % öffentlich gefördert. 2019 hat die Unternehmensgruppe mehr als 3.000 Wohnungen in 27 Neubauvorhaben in Bau oder in Planung:

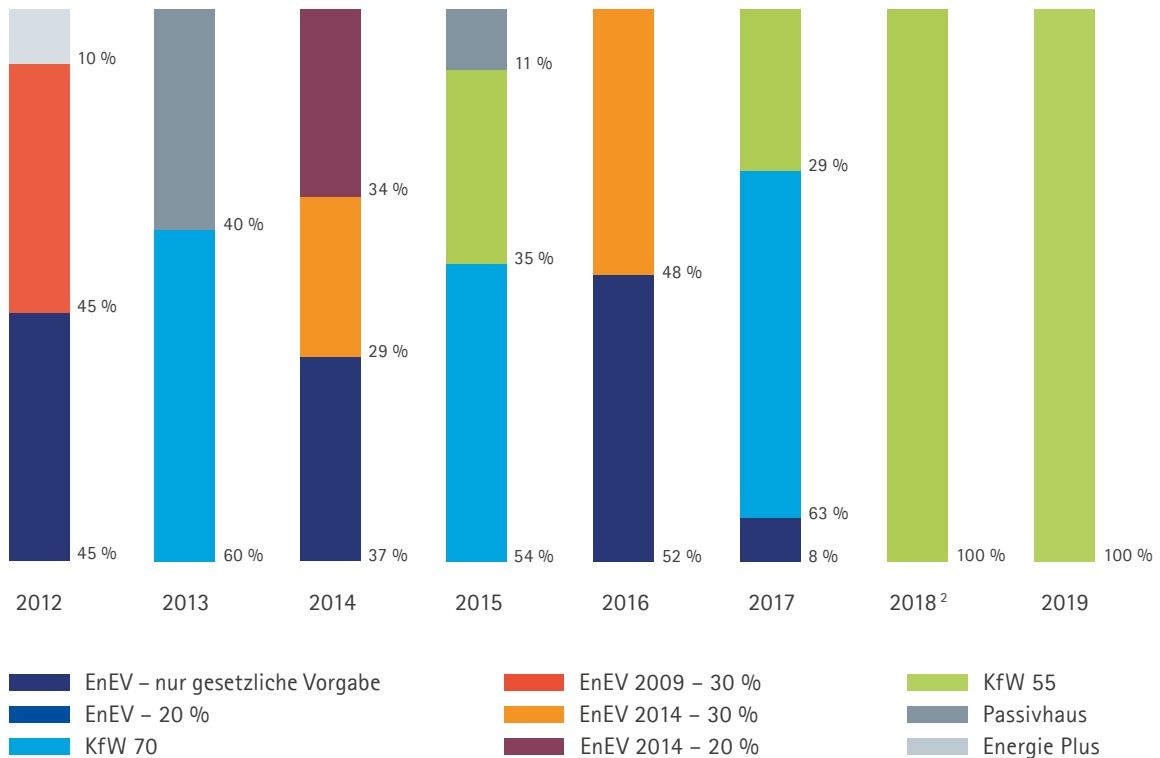
- rund 1.200 Wohneinheiten in Frankfurt
- rund 350 Wohneinheiten in Hanau
- rund 700 Wohneinheiten in Offenbach
- rund 400 Wohneinheiten in Wiesbaden
- rund 150 Wohneinheiten in Kassel
- rund 250 Wohneinheiten in Darmstadt

Übererfüllung Energieeinsparverordnung (EnEV) – Neubau von 2012 bis 2019¹

Die neu gebauten Wohnungen der Unternehmensgruppe erfüllen zunehmend ambitionierte Energiestandards, die über die Vorgaben der gesetzlich vorgeschriebenen Energieeinsparverordnung (EnEV) hinausgehen. Für eine entsprechende Darstellung für die Übererfüllung (EnEV) Modernisierung [siehe Seite 41](#).

GRI 203-2

Übererfüllung Energieeinsparverordnung (EnEV) – Neubau von 2012 bis 2019¹



Nachhaltiges Bauen stärken

Eine wichtige Voraussetzung, um Mitarbeiter für das Thema Nachhaltiges Bauen und Modernisieren zu befähigen, ist die Schulung interner Fachleute. Aufbauend auf den Fachkenntnissen und Praxiserfahrungen der Bauingenieure, Architekten und Planer der Unternehmensgruppe, haben wir in Zusammenarbeit mit der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) im Jahr 2017 eine Schulung durchgeführt, die seitdem im eigenen Haus jährlich aufgefrischt wird. Hiermit kann die Unternehmensgruppe den individuellen Bedarf an internen Fachexperten weitgehend decken. Unter anderem wurde anhand von konkreten Fallbeispielen aus der Quartiersentwicklung und der Gebäudemodernisierung Wissen vertieft und reflektiert. Die Weiterbildung wird mit einer Prüfung und dem Zertifikat zum „DGNB-Consultant“ abgeschlossen. Seit 2017 haben sich zwölf Mitarbeiter zum DGNB-Consultant weitergebildet.

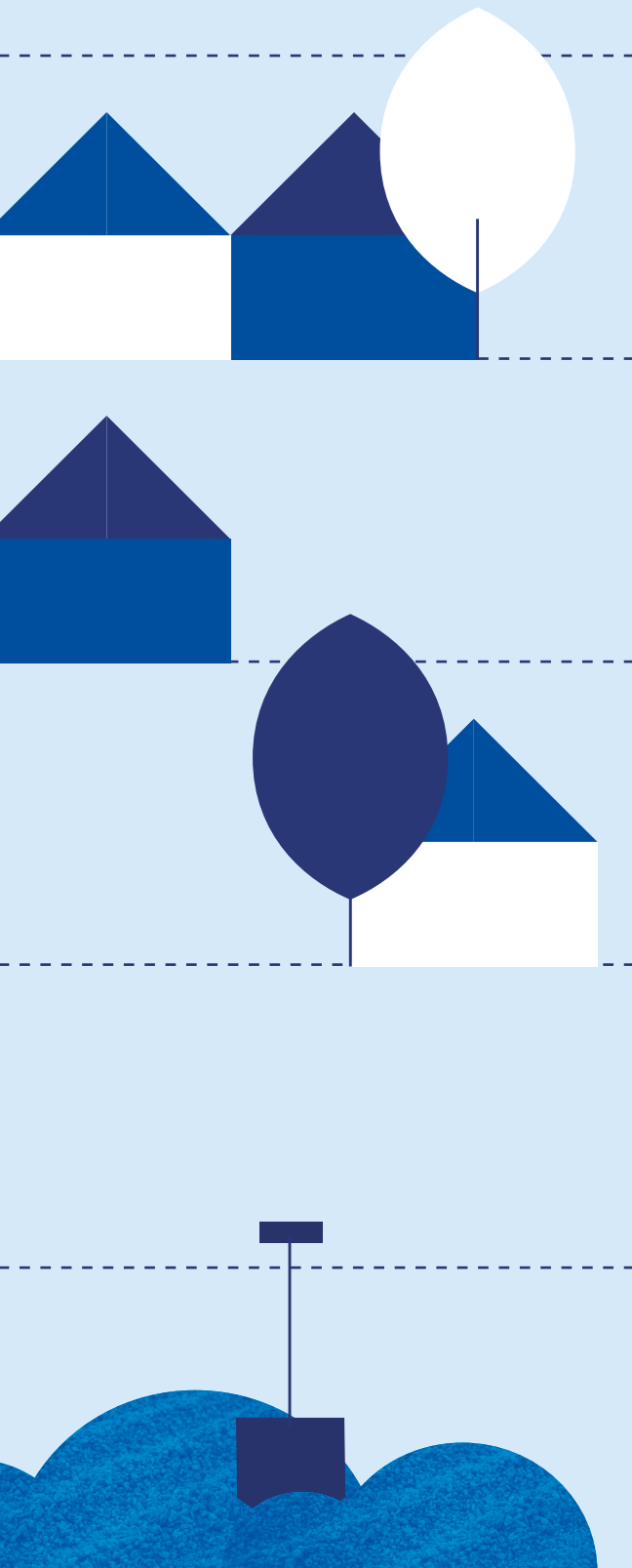
Mittlerweile haben sich zwei Kollegen und eine Kollegin auf dieser Basis zum DGNB-Auditor weiterqualifiziert. Sie waren auch federführend an der ersten DGNB-Gold-Zertifizierung für ein Bestandsquartier des sozialen Wohnungsbaus der Frankfurter Adolf-Miersch-Siedlung beteiligt (siehe Infokasten auf Seite 56).

Das Bewertungsschema der DGNB basiert nicht nur auf ökologischen Aspekten, sondern auf einer ganzheitlichen Betrachtung des gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes oder Stadtquartiers. Die Prüfkriterien umfassen ökonomische, ökologische, soziokulturelle und technische Punkte sowie die Prozessqualität. Der NHW-interne Leitfaden zur energetischen und sozialen Quartiersentwicklung adressiert bereits einige relevante Punkte des DGNB-Systems und bildet damit ein hilfreiches Planungswerkzeug für die verantwortlichen Mitarbeiter der Unternehmensgruppe.

GRI 417-1

¹ Darstellung der im jeweiligen Berichtsjahr eingereichten Bauanträge.

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

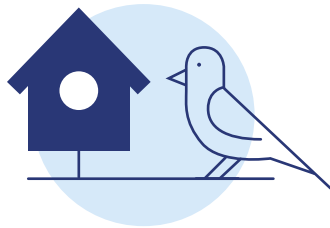


DGNB-Gold für Frankfurter Adolf-Miersch-Siedlung

Im März 2019 wurde die Frankfurter Adolf-Miersch-Siedlung der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt als erstes Quartier in Hessen mit dem DGNB-Zertifikat in Gold für Nachhaltigkeit ausgezeichnet. Seit 2015 hatte die Nassauische Heimstätte in der Adolf-Miersch-Straße und der Melibocusstraße 180 Wohneinheiten modernisiert und umgebaut. 25 Wohnungen wurden als Kopfbauten im Passivhaus-Standard im Neubau ergänzt. Insgesamt hat die Unternehmensgruppe hierfür 26 Millionen Euro investiert.

Bei der Umgestaltung der Adolf-Miersch-Siedlung ging es der Unternehmensgruppe nicht nur um eine energieeffiziente Bauweise. Berücksichtigt wurden auch ein ausgewogenes Verhältnis von freien und versiegelten Flächen sowie soziale Aspekte. So wurde das Urban-Gardening-Projekt „Essbare Siedlung“ umgesetzt und Kräutergärten, Beete und Sträucher angelegt. Im Projekt „Cubity“ testen zwölf Studierende innovative, energieeffiziente Wohnkonzepte. Dazu wurde eine 250 Quadratmeter große Halle, konzipiert von der TU Darmstadt, aus nachwachsenden Rohstoffen und mit einer Polycarbonat-Fassade aufgebaut. Darüber hinaus wurden in der Siedlung Alltagshilfen für ältere Bewohner und günstige Carsharing-Angebote eingeführt.

Mit der Adolf-Miersch-Siedlung wurde zum ersten Mal in Deutschland ein Quartier für bezahlbares Wohnen und kein hochpreisiges Immobilienportfolio dem Kriterienkatalog der DGNB unterzogen. Auch zukünftig plant die Unternehmensgruppe, ausgewählte Quartiere nach dem DGNB-Standard zertifizieren zu lassen. Zum Beispiel das Schönhof-Viertel in Frankfurt, welches derzeit entwickelt wird.



140

*Nistplätze für Mauersegler
wurden 2019 bereitgestellt
(2018: 228 2017: 245)*



4

*Insektenwiesen wurden
2019 angelegt*

Biodiversität erhalten

Städte können einen zentralen Beitrag zur Förderung der Biodiversität leisten. Hierfür hat die Unternehmensgruppe Anforderungen des Natur- und Artenschutzes bei der Entwicklung und Bewirtschaftung von Immobilien definiert und bereits 2015 in einer Richtlinie zur Biodiversität festgehalten. Grundsätzlich werden in den Anlagen und Freiflächen keine Herbizide und Insektizide mehr eingesetzt. Es ist das erklärte Ziel, durch die Tätigkeiten der Unternehmensgruppe keine geschützten Arten unmittelbar zu gefährden. Um diesem Anspruch Rechnung zu tragen, hat die Unternehmensgruppe als eines der ersten Unternehmen in Hessen im Jahr 2016 eine Selbstverpflichtung für biologische Vielfalt mit dem Land Hessen abgeschlossen. Seitdem integriert die Unternehmensgruppe im Rahmen ihrer Modernisierungsarbeiten sowie im Neubau beispielsweise standardgemäß Nistkästen für Mauersegler und Fledermäuse in die Wärmedämmung ihrer Bestandsgebäude. Allein im Berichtsjahr hat die Unternehmensgruppe 140 Nistkästen für Mauersegler und 31 Nisthöhlen für Fledermäuse an verschiedenen Standorten anbringen lassen. Im jährlichen Bericht der Naturschutzorganisation NABU für das Gebiet der Stadt Frankfurt zu Nisthilfen wird die Unternehmensgruppe aufgrund ihres Engagements wiederholt gewürdigt.

GRI 103,
304-2

Mit einer Patenschaft für sechs Bienenvölker hat die Unternehmensgruppe ihren Biodiversitätsanspruch im Berichtsjahr erneut mit Leben erfüllt. Die Völker wurden am eigenen Unternehmensstandort sowie in einer Kleingartenanlage angesiedelt.

Im Zuge der Strategiefortschreibung 2018+ ist im Berichtsjahr die Aufnahme von Insektenwiesen in den Grundprüfungskatalog zur Eignung der Freiflächen im Rahmen der modernisierungsvorbereitenden Begehung erfolgt. Diese dienen nicht nur dem Erhalt der Artenvielfalt, sondern erhöhen aufgrund der über weite Teile des Jahres blühenden Pflanzen auch die Aufenthaltsqualität des Wohnumfeldes.

Der hauseigene Fachbereich Freiflächenmanagement im Unternehmensbereich Modernisierung/Großinstandhaltung hat folgende Insektenwiesen 2019 als Pilotmaßnahmen angelegt bzw. umgewidmet:

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

Kreislaufwirtschaft und Entsorgung



Dach- und Bodenbeläge im Fokus

Um sich ein genaues Bild von der ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Qualität von Dach- und Bodenbelägen zu machen, hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt eine Metastudie durchführen lassen. Das IFES-Institut in Köln, eine Tochter des TÜV Rheinland, wurde 2018 beauftragt, eine erste Studie über Bodenbeläge in den Innenräumen sowie Dachbeläge für Flachdächer zu erstellen. Im Resultat können verschiedene Dach- und Bodenbeläge auf Grundlage der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und der Ökobilanzierung empfohlen werden.

Gute Ergebnisse erzielte beispielsweise der Quarzvinylboden. Im Vergleich zu einem herkömmlichen PVC-Belag (Designbelag) punktet dieser bei der Ökobilanz mit seinem hohen Anteil an natürlichen Rohstoffen wie Quarzsand und Kalziumkarbonat. Die beste Gesamtbewertung bei den Dachbelägen erzielte die elastomere Kunststoffdichtungsbahn (EPDM). Zentraler Grund hierfür ist die extrem lange Haltbarkeit und Resistenz von EPDM gegenüber Witterungseinflüssen und UV-Strahlung, die weit vor allen anderen untersuchten Produkten steht.

Die 2019 gewonnenen Erkenntnisse sollen im nächsten Schritt in einen Leitfaden für den Einsatz in der Baupraxis überführt werden. Dieser kann dann als Entscheidungsgrundlage für die Auswahl von Dach- und Bodenbelägen im Falle einer anstehenden Sanierung oder einer Neubauplanung herangezogen werden.

Ökobilanzierung von Baumaterialien

GRI 103

Für die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt steht beim Thema Nachhaltiges Bauen nicht nur der Klimaschutz im Fokus. 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 hat die Unternehmensgruppe die rund 1.000 Positionen ihrer

Standardbaubeschreibung bereits im Jahr 2018 auf Aktualisierungsbedarf hin geprüft und in eine Datenbank überführt. Rund 120 Bauprodukte wurden darüber hinausgehend 2018 einer Status-quo-Bewertung unterzogen. Hierfür wurde ein einheitliches Produktdatenblatt zur bereichsübergreifenden Bewertung entwickelt. Die Hauptbewertungskategorien lassen sich bereits den Dimensionen der Nachhaltigkeit zuordnen: Anschaffungspreis; Gestaltung, Ästhetik und technische Bewertung; Verlässlichkeit, Dauerhaftigkeit und Wartungsaufwand. Darüber hinaus wurden in einer ergänzenden Rubrik weitere Nachhaltigkeitsaspekte bewertet, wie zum Beispiel die Frage, ob das Produkt ein anerkanntes Nachhaltigkeitszertifikat wie den Blauen Engel hat. Das Ergebnis der Bewertung lieferte wichtige Erkenntnisse zur Priorisierung weiterer Materialprüfungen.

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

Altlasten und Gebäudeschadstoffe

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

GRI 103

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

Sanierungen kontaminierter Flächen

GRI CRE5 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.

Potenziell als kontaminiert geltende Flächen im Bereich Projektentwicklung belaufen sich aktuell auf 13.268 m². Betroffen sind das Siemens-Areal in Frankfurt-Bockenheim, ein Grundstück in Wiesbaden sowie eines in Frankfurt am Main.

GRI 306-2 Im Wohnungsbestand wurden 2019 insgesamt 641 Wohneinheiten auf kontaminierte Flächen/Bauteile untersucht und identifizierte Schadstoffe fachgerecht beseitigt (2018: 627). Dabei wurden insgesamt 158 t belastete Bauteile beziehungsweise Baumaterialien ausgebaut und als gefährliche Abfälle deponiert (2018: 184 t). Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 691 Wohnungen modernisiert; davon waren in 372 Wohneinheiten Teilmodernisierungen und in 319 Wohneinheiten Vollmodernisierungsmaßnahmen.

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

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

Durch die Untersuchung erhofft sich die Unternehmensgruppe eine erste Einschätzung der Kosten und des ökologischen Fußabdrucks für die Wassernutzung eines spezifischen Projektgebiets. Auf dieser Grundlage können dann in Abhängigkeit vom Ergebnis die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung ökologisch und wirtschaftlich weiterentwickelt werden. Insbesondere unter den aufgrund des Klimawandels zunehmenden Dürreperioden hat dieses Thema perspektivisch eine wachsende Relevanz.

Müllaufkommen

GRI 306-2 In den Geschäftsgebäuden der Unternehmensgruppe ist im Berichtsjahr Restmüll in Höhe von rund 710 m³ (2018: rund 700 m³) angefallen. Für elektronische Kleingeräte standen separate Sammelbehälter zur Verfügung. Unternehmensweit wird der Müll in Verpackung, Papier und Restmüll getrennt.

Die Erfassung der Mengen an Mieterabfällen ist nicht oder nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand zu leisten, da zahlreiche Entsorger der Kommunen oder Privatwirtschaft mit der Abfuhr beauftragt sind. Die Menge an Abfällen auf den Baustellen wird nicht erhoben, da die Abfälle aus Neubau und Modernisierung direkt von den verursachenden Firmen entsorgt werden.

Papier- und Wasserverbrauch

GRI 103, 301-1 Seit Anfang 2016 hat die Unternehmensgruppe ihren Papierbezug nahezu vollständig auf klimaneutrales und umweltschonendes Papier umgestellt. Im Berichtszeitraum wurden rund 4,4 Millionen Blatt Papier (2018: 4,1 Millionen) und rund 330.650 Umschläge (2018: 326.000) verbraucht. Im Jahr 2019 wurden in den Betriebsgebäuden rund 4.008 m³ (2018: rund 5.355 m³) Wasser verbraucht. Der Wasserverbrauch in den Mieterliegenschaften belief sich im Berichtsjahr auf 4.566.242 m³.



Weiterverwendung ausgemusterter IT-Geräte

Modernisierungsprozesse innerhalb der Unternehmensgruppe bedingen teilweise, dass veraltete, aber noch funktionstüchtige IT-Geräte ausgemustert werden. Da natürlich eine längere Betriebsdauer den ökologischen Fußabdruck reduziert, versuchen wir, die Geräte so weit wie möglich einer sinnvollen Weiterverwendung zuzuführen. Dafür arbeiten wir seit dem Jahr 2017 mit der AfB gGmbH zusammen. Das gemeinnützige IT-Unternehmen hat sich darauf spezialisiert, IT-Hardware aus Unternehmen und öffentlichen Einrichtungen zu übernehmen und darauf befindliche Daten nach einem zertifizierten Verfahren zu löschen. Nach Test und Reinigung werden die Geräte mit neuer Software und bis zu 36 Monaten Garantie ausgestattet. Im Jahr 2019 wurden über 200 Mobiltelefone und Tablets an die AfB für eine weitere Verwendung gegeben.



Handlungsfeld

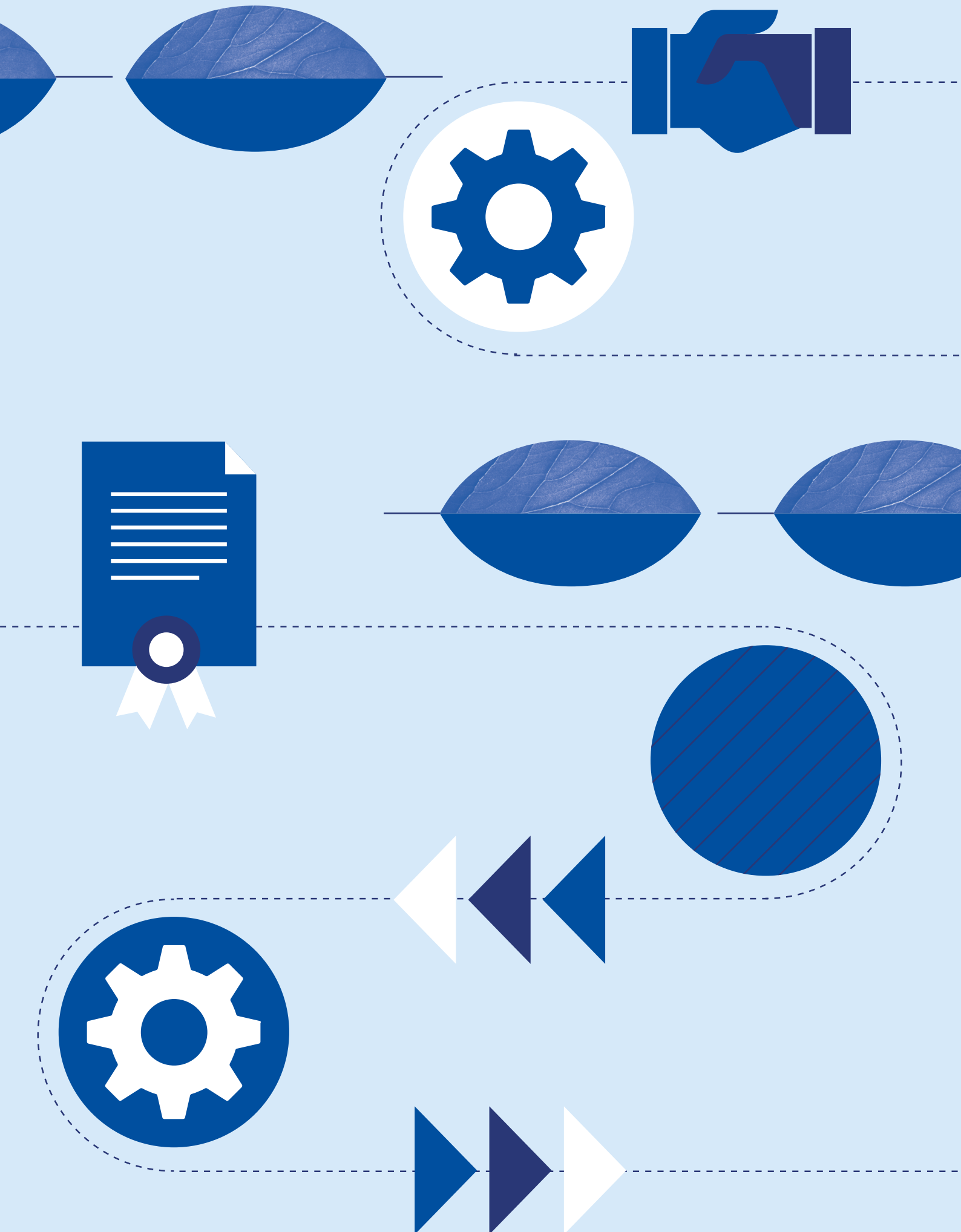
Verantwortungsvolle Beschaffung

GRI 103 Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt hat den Anspruch, potenzielle Umweltbelastungen und unmenschliche Arbeitsbedingungen in der Lieferkette zu vermeiden. Wir haben uns dazu verpflichtet, beim Einkauf neben Wirtschaftlichkeit und Qualität insbesondere darauf zu achten, dass ökologische und soziale Standards bei der Herstellung von Produkten oder der Erbringung von Leistungen berücksichtigt werden. Mit einem Verhaltenskodex für Dienstleister und Lieferanten adressieren wir unsere Erwartungen gezielt an unsere Lieferanten und Geschäftspartner. Daneben hat die Unternehmensgruppe mit einer Risiko- und Konformitätsbewertung im Berichtsjahr einen weiteren Schritt getan, um die menschenrechtliche Sorgfaltspflicht systematisch in ihren Prozessen zu verankern. Auch Investitionen in hochwertige Klimaschutzprojekte, die CO₂-Emissionen kompensieren und Entwicklungshilfe leisten, sind Teil einer verantwortungsvollen Beschaffung.



15

Forderungen zu sozialem und ethischem Handeln sowie ökologischer Verantwortung hat die Unternehmensgruppe in ihrem Verhaltenskodex für Dienstleister und Lieferanten definiert



Nachhaltige Beschaffung

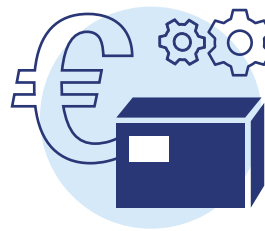
Beschaffung als Querschnittsthema

GRI 102-16,
103

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

- Der Einkauf von Ökostrom, klimaneutralisiertem Erdgas und Heizöl wird in diesem Kapitel thematisiert, ist aber auch Gegenstand des Handlungsfeldes Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement / Energetische und soziale Quartiersentwicklung ([siehe Seite 45](#)).
- Nachhaltigkeit von Baumaterialien unter Einbezug von Lebenszyklusanalysen wird im Handlungsfeld Nachhaltigkeit im Bau und Betrieb dargestellt ([siehe Seite 50](#)).
- Die Beschaffung von klimafreundlichen Fahrzeugen und mobilitätsbezogene Dienstleistungen sind Thema des Handlungsfeldes Nachhaltige Mobilität ([siehe Seite 88](#)).

von Produkten oder der Erbringung von Leistungen berücksichtigt werden. Dies hat die Unternehmensgruppe mit der Unterzeichnung einer Zielvereinbarung für eine nachhaltige Beschaffung mit dem Land Hessen Anfang 2016 dokumentiert. Alle Beteiligten, wie Lieferanten oder Dienstleister, werden unter anderem vertraglich zur Einhaltung von Sozialstandards und Arbeitnehmerrechten verpflichtet.



283

Mio. EUR für Waren und Dienstleistungen im Jahr 2019
(2018: 322 Mio. EUR 2017: 300 Mio. EUR)

Hebel Beschaffung

GRI 102-9

Die Unternehmensgruppe hat im Jahr 2019 Waren und Dienstleistungen in Höhe von rund 283 Millionen Euro bezogen. Darüber hinaus investiert die Unternehmensgruppe in den Jahren 2020-2024 rund 2,8 Milliarden Euro in den Neubau sowie in die Bestandsentwicklung. Eine zentrale Rolle für das aufgestockte Budget spielen Nachhaltigkeitsaspekte, wie Maßnahmen zum Klimaschutz oder die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, die zusätzliche Investitionen notwendig machen.

GRI 103

Mit den umfangreichen Investitionen geht eine hohe Verantwortung einher. Schließlich sind globale Lieferketten häufig unübersichtlich und intransparent. Potenzielle Umweltbelastungen oder unmenschliche Arbeitsbedingungen in vor- oder nachgelagerten Bereichen der Lieferkette können sich zu konkreten Geschäftsrisiken entwickeln und die Reputation beschädigen. Umso wichtiger ist es, Nachhaltigkeitskriterien für Einkauf, Bauprozess und Betrieb zu definieren und zu etablieren. Die Unternehmensgruppe hat sich dazu verpflichtet, beim Einkauf neben Wirtschaftlichkeit und Qualität insbesondere darauf zu achten, dass eine ökologische Verträglichkeit und Sozialstandards bei der Herstellung

Wahrung von Menschenrechten

Die Bundesregierung erwartet im Rahmen des Nationalen Aktionsplan Wirtschaft und Menschenrechte (NAP) von Unternehmen, dass sie bis spätestens Ende 2020 Strukturen etablieren, um die Wahrung von Menschenrechten in ihren Unternehmensprozessen sicherzustellen. Hierfür wurden fünf Kernelemente definiert:

- I. Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte
- II. Verfahren zur Ermittlung tatsächlicher und potenziell nachteiliger Auswirkungen auf die Menschenrechte (Risikoanalyse)
- III. Maßnahmen und Wirksamkeitskontrolle
- IV. Berichterstattung
- V. Beschwerdemechanismus

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt begrüßt diese Initiative und ging mit einer Risiko- und Konformitätsbewertung im Berichtsjahr einen weiteren Schritt, um die menschenrechtliche Sorgfaltspflicht in ihren Prozessen systematisch zu verankern. Mit einem detaillierten Risikoprofil wurden anhand der fünf Kernelemente des NAP Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf menschenrechtliche Belange

sowie davon abgeleitete Handlungsempfehlungen erarbeitet. Grundlage hierfür war ein Fragenkatalog, der themenabhängig von den zuständigen Fachverantwortlichen der Unternehmensgruppe beantwortet wurde. Die Antworten wurden anhand von Best- und Worst-Case-Szenarien auf einer Skala von 1 („konform“) bis 4 („nicht konform“) bewertet und nach ihrer Relevanz im unternehmerischen Kontext gewichtet. Im nächsten Schritt soll ein Tool entwickelt werden, um etwa beschaffte Materialien und relevante Prozesse auf potenzielle Menschenrechtsverstöße zu prüfen und mögliche Gegenmaßnahmen einzuleiten. Angelehnt ist dieses Tool an die Analyse von 120 Ausstattungsmerkmalen, die für die ökologische Materialbewertung 2018 genutzt wurde (siehe Handlungsfeld Nachhaltigkeit im Bau und Betrieb [auf Seite 55](#)).

Mit dem Verhaltenskodex für Dienstleister und Lieferanten hatte die Unternehmensgruppe bereits 2018 einen Grundstein für die Wahrung von Menschenrechten entlang ihrer Liefer- und Wertschöpfungskette gelegt.

Verhaltenskodex als Basis

GRI 102-16

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

GRI 308-1,
414-1

Im Berichtsjahr wurde der CoC als fester Bestandteil in den Bauvertrag der Unternehmensgruppe aufgenommen, welcher von den jeweiligen Auftragnehmern unterzeichnet werden muss. Damit ist die Anerkennung und Umsetzung des Verhaltenskodex zu einem verbindlichen Kriterium für die Auswahl von Lieferanten und Dienstleistern gemacht worden.

Die Unternehmensgruppe arbeitet mit einer großen Bandbreite von Lieferanten und Dienstleistern zusammen. Die Herausforderung war es, alle Unternehmen mit dem Verhaltenskodex zu adressieren – vom kleinen Handwerksbetrieb bis zum Großunternehmen. Der CoC wurde daher bewusst so gestaltet, dass

Unternehmen jeglicher Größe die Anforderungen erfüllen oder in die Umsetzung hineinwachsen können. Darüber hinaus appelliert die Unternehmensgruppe an ihre Geschäftspartner, den CoC auch an eigene Lieferanten und Dienstleister zu kommunizieren, um so möglichst weite Teile der Lieferkette zu erreichen.

Auch für ein verantwortungsvolles Handeln im eigenen Haus hat die Unternehmensgruppe umfassende Regeln für die Einhaltung von sozialen, ethischen und ökologischen Standards aufgestellt (siehe Handlungsfeld Mitarbeiter und Arbeitswelten [auf Seite 72](#)).

Umfassende Forderungen

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

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

In Klimaschutzprojekte investieren

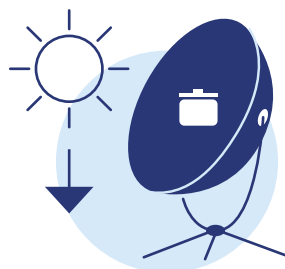
Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt begreift die Kompensation von CO₂-Emissionen als ein wichtiges Werkzeug, um Zeit für den langfristigeren Hebel der Bestandsmodernisierung zu gewinnen. Durch die Investitionen in hochwertige Klimaschutzprojekte können kurzfristig CO₂-Emissionen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

Um sicherzustellen, dass durch die Investitionen in Klimaschutzprojekte eine langfristig wirksame Einsparung von Treibhausgasen ohne negative Effekte für lokale Gemeinschaften oder Ökosysteme entsteht, hat die Unternehmensgruppe einen Kriterienkatalog entwickelt, der bei der Auswahl von Klimaschutzprojekten angewandt wird.

GdW BM7

Die 2016 begonnene Klimaneutralisierung der Erdgaslieferungen wurde im Berichtsjahr konsequent fortgesetzt. Die Unternehmensgruppe versorgt ihre Mieter seit 2019 ausschließlich mit klimaneutralisiertem Erdgas. Die Lieferanten investieren dabei in Klimaschutzprojekte, die in Summe dieselbe Menge an Treibhausgasen an anderer Stelle einsparen, wie sie bei der Verbrennung des Erdgases in die Atmosphäre gelangen. Durch die Belieferung mit klimaneutralisiertem Erdgas wurden im Jahr 2019 Investitionen angestoßen, die eine Reduktion von Treibhausgasemissionen um ca. 54.653 t (2018: ca. 68.042 t) CO₂-Äquivalenten bewirken. Auch die Treibhausgasemissionen aus der Wärmebereitstellung durch Heizöl werden seit dem Energieeinkauf 2019

durch entsprechende Investitionen in Klimaschutzprojekte ausgeglichen. Das nachfolgend beschriebene Verfahren wurde hierfür im Berichtsjahr mit dem Energielieferanten abgestimmt: Die Unternehmensgruppe hat sich für ein Solarkocherprojekt in China entschieden, um die entstehenden Emissionen zu kompensieren und eine nachhaltige Entwicklung zu unterstützen. Das Nanyang-Solarprojekt verbessert die Hygiene und Lebensbedingungen von 50.000 ländlichen Haushalten in einer der ärmsten Regionen Chinas. Im Berichtsjahr kompensierte die NHW durch die Unterstützung von Projekten zum Ersatz herkömmlicher Kohleherde durch saubere Solarkocher rund 6,4 GWh Heizöl, was ca. 2.032 t CO₂ entspricht. Durch das Projekt werden insgesamt ca. 94.000 t CO₂-Emissionen eingespart und die Lebensqualität der Bewohner verbessert. Das Projekt umfasst den Vertrieb und die Installation der 50.000 Solarkocher.



2.032

*Tonnen CO₂ durch Solarkocher
in China kompensiert*

Was zeichnet hochwertige Klimaschutzprojekte zur Kompensation von CO₂-Emissionen aus?



Zusätzlichkeit

Klimaschutzmaßnahmen des Projekts hätten ohne die zu erwartenden Erlöse aus dem Verkauf der Zertifikate nicht stattgefunden.

Dauer der Emissionseinsparung

Eine Emissionseinsparung muss dauerhaft gewährleistet sein.

Berechnung, Monitoring und Verifizierung von Emissionen

Es sollten anspruchsvolle Qualitätsstandards zur Entwicklung von Klimaschutzprojekten genutzt werden, die unabhängig und extern geprüft wurden.

Transparenz und Regelwerk

Die Projektdokumentation sowie der Monitoring-, der Validierungs- und der Verifizierungsbericht sollten öffentlich einsehbar sein.

Zeitpunkt der Ausgabe

Nur verifizierte Ex-post-Zertifikate (nach der tatsächlichen CO₂-Minderung ausgegeben) garantieren Emissionseinsparungen.

Keine Doppelzählung

Eine Emissionsreduktion sollte nur einmal geltend gemacht oder verkauft werden.

Einbindung von Beteiligten

Lokale und globale Stakeholder des Projekts sollten eingebunden werden.

Nachhaltige Entwicklung

Neben der Einsparung von Treibhausgasemissionen können Klimaschutzprojekte auch einen Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung am Projektstandort leisten.

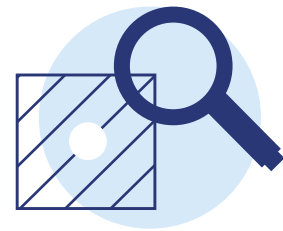
Quelle: Umweltbundesamt, Juni 2018, Freiwillige CO₂-Kompensation durch Klimaschutzprojekte



Handlungsfeld

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. Die Stadtentwickler der Unternehmensmarke ProjektStadt sind hierfür in rund 130 Kommunen in Hessen, Thüringen, Baden-Württemberg und Niedersachsen, in insgesamt 218 Aufträgen aktiv. Dabei ist die frühzeitige Beteiligung von Bürgern und anderen Anspruchsgruppen für eine erfolgreiche Stadtentwicklung eine zentrale Voraussetzung. Das leistet die ProjektStadt mit verschiedenen Dialogformaten, mit denen Feedback für die Projektplanungen eingeholt wird. Ein weiteres Augenmerk liegt auf der Bereitstellung von baureifen Grundstücken, die einen Schlüsselfaktor für bezahlbaren Wohnraum bilden. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt unterstützt seit 2017 mit der Bauland-Offensive hessische Kommunen bei der Baulandentwicklung.



442

*Hektar Fläche im Rahmen der
Bauland-Offensive begutachtet,
dies ist ein Wohnflächenpotenzial
für rund 15.800 Wohnungen*



Städte entwickeln

Partner für Städte und Gemeinden

GRI 103 Um Lebens- und Wohnräume ökologisch und sozial weiterzuentwickeln, begleitet die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt Entwicklungsprojekte von Städten, Gemeinden und privaten Unternehmen. Die Dienstleistungen umfassen neben dem Management und der Steuerung von Stadtentwicklungsprozessen inklusive Treuhanderschaft und Fördermittelmanagement auch Nutzungskonzepte für Brachflächen oder Klimaschutzprojekte. Ihre Kompetenzen in Fragen rund um die Stadtentwicklung bündelt die Unternehmensgruppe unter der Marke ProjektStadt.

GdW QM3 Im Berichtsjahr arbeiteten die Fachteams aus Frankfurt, Kassel und Weimar an insgesamt 218 Aufträgen für 130 Kommunen in Hessen, Thüringen, Baden-Württemberg und Niedersachsen. Darunter waren 66 im Berichtsjahr neu akquirierte Projekte. Den Städten und Gemeinden, die von der Unternehmensgruppe beraten werden, wurden im Jahr 2019 32,8 Millionen Euro zugesprochen (2018: 44,9 Millionen Euro), davon 9,3 Millionen Euro in Hessen (ca. 28,4 % der gesamten Bewilligungen) und 3,6 Millionen Euro in Thüringen (ca. 11,1 % der gesamten Bewilligungen). Von 2004 bis 2019 wurden rund 755 Millionen Euro an Fördermitteln für die Kunden bewilligt. Jeder Euro Zuschuss zieht bis zu 7 Euro durchschnittlich an weiteren privaten und öffentlichen Investitionen nach sich. Damit ergibt sich eine Summe von über 5 Milliarden Euro, die seit 2004 durch Aktivitäten der ProjektStadt initiiert und bewegt wurden.



32,8

Mio. EUR wurden den
Städten und Gemeinden, die von der
Unternehmensgruppe beraten werden,
2019 an Fördermitteln zugesprochen
(2018: 44,9 Mio. EUR 2017: 49 Mio. EUR)

Grundstücksvergabe nach städtebaulichen und sozialen Prinzipien

Mit der „Konzeptvergabe“ hat die Unternehmensgruppe die Prinzipien der integrierten Stadtentwicklung und die Leitlinien der Leipzig-Charta in die Entwicklung von Bauprojekten integriert. Die ProjektStadt hat bereits Ende 2017 im Auftrag der hessischen Landesregierung einen entsprechenden Leitfaden fertiggestellt – dieser soll das Procedere der Vergabe nach Qualität für Kommunen vereinfachen. Gleichzeitig erhalten sie ein tragfähiges Instrument, um neben wirtschaftlichen auch städtebaulichen, sozialen und ökologischen Faktoren bei der Ausschreibung von Grundstücken Rechnung zu tragen. Das Land Hessen hat damit zusammen mit der Unternehmensgruppe einen Paradigmenwechsel bei der Vergabe von öffentlichen Baugrundstücken angestoßen: Nicht der gebotene Preis, sondern die Gesamtqualität des Konzepts eines Bauvorhabens soll den Ausschlag für die Vergabe geben. Das ist ein notwendiger Schritt, da es bei dem derzeitigen geringen Angebot an Bauflächen immer schwieriger wird, durch reguläre Bieterverfahren einen Grundstückspreis zu erzielen, der preisgünstigen Wohnraum zulässt.

Klimaschutz in der Stadtentwicklung

Klimaschutz und Klimafolgenanpassung spielen aufgrund des fortschreitenden Klimawandels eine wichtige Rolle in der Stadtentwicklung. Kommunen sind zunehmend gefordert, Strategien zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels zu entwickeln. Neben energetischen Aspekten zur Energiereduktion konzentriert sich die Unternehmensgruppe auch auf Maßnahmen gegen die Überhitzung von verdichteten Innenstädten. Bei der Umsetzung geht es überwiegend um das Anlegen von Grün- und Freiflächen, um eine hitzestressresistente Bepflanzung und schattenspendende Begrünung zu erwirken. Auch die Anbringung gering aufheizbarer Oberflächenbeläge auf Straßen und Gehwegen spielt zunehmend eine wichtige Rolle, um Klimafolgen aufzufangen. Darüber hinaus sind großräumige Flächennutzungsplanungen relevant. Hierbei stehen für die Berater der ProjektStadt unter anderem der Schutz von Kaltluftentstehungsgebieten und quartiersbezogene Konzepte zur Energieversorgung im Fokus. Um hierfür eine größtmögliche Akzeptanz bei den Bürgern zu erwirken, ist es für die Unternehmensgruppe zentral, dass Strategien und Maßnahmen zusammen mit den Bewohnern der betroffenen Quartiere und Stadtteile erarbeitet werden.



Hanau: Klimafolgen mildern

Der Klimawandel ist auch für die Stadt Hanau und ihre Einwohner ein zentrales Thema. Die am Main gelegene Stadt liegt schon heute in einer der wärmsten Gegenden Hessens, da die durchschnittlichen Temperaturen in den Flussniederungen der Oberrheinischen Tiefebene von Main und Rhein höher als im Landesdurchschnitt liegen. Entsprechend hat die Stadt Hanau den Umgang mit Klimaschutz, Klimawandel und Klimaanpassung priorisiert. Ein Ziel ist es dabei, die Folgen des Klimawandels mit Betroffenen zu erörtern und mögliche Maßnahmen zur Verbesserung der Situation im Quartier mit dem Schwerpunkt Gesundheit zu entwickeln. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf vulnerablen Gruppen wie Kleinkindern und älteren Menschen. Die ProjektStadt hat hierfür eine kommunale Informationsmaßnahme entwickelt und durchgeführt, um ein genaues Bild von den Folgen des Klimawandels für die Einwohner des Quartiers zu erhalten. Hierfür wurde der Stadtteil Großbauheim ausgewählt, für den mit seiner direkten Lage am Main auch der Hochwasserschutz relevant ist.

Um herauszufinden, welche Klimafolgen Großbauheim und seine Bevölkerung besonders betreffen, wurde zunächst eine Analyse durchgeführt. Untersucht wurden das Auftreten und die Folgen von lokalen Extremwetterereignissen sowie die Auswirkungen des Klimawandels auf die Gesundheit der Menschen, auf die Umwelt und die lokale Wirtschaft. In insgesamt sechs Beteiligungsformaten erhielten im nächsten Schritt die Bürger Gelegenheit, Hinweise und Anregungen zur Anpassung an den Klimawandel zu geben. Auf Basis der Analyseergebnisse wurden anschließend Maßnahmen, wie die Förderung von Frischluftschneisen, entwickelt, um die Auswirkungen des Klimawandels auf die Bewohner zu verringern. Die Erkenntnisse aus Großbauheim sollen im nächsten Schritt auf andere Stadtteile übertragen werden.

Energetische Stadtsanierung

Energetische Maßnahmen an Gebäuden sind besonders effektiv, wenn sich ganze Stadtteile miteinander vernetzen und Maßnahmen kombinieren. Um diesem Anspruch Rechnung zu tragen, fördert die KfW Bankengruppe mit ihrem Programm 432 „Energetische Stadtsanierung“ integrierte Quartiers- und Sanierungskonzepte. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt hat mit einem markungsübergreifenden Ansatz im Werra-Meißner-Kreis das erste interkommunale energetische Sanierungsmanagement im Land Hessen im Rahmen des KfW-Programms 432 akquirieren können. Aufgrund des experimentellen Charakters hat das Land Hessen über sein eigenes Programm zur energetischen Sanierung eine hohe Koförderung gewährt, sodass die beteiligten Kommunen nur 5 % Eigenanteil aufbringen müssen. Der Werra-Meißner-Kreis ist mit verschiedenen Entwicklungen konfrontiert: Eine hohe Abwanderung, Überalterung und eine angespannte wirtschaftliche Situation, gepaart mit einem großen Fachwerkbestand bergen Herausforderungen für die energetische Ertüchtigung, die die Unternehmensgruppe gemeinsam mit Projektpartnern in den kommenden Jahren durchführen möchte.

Bürger beteiligen

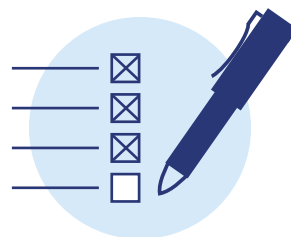
Eine systematische Bürgerbeteiligung ist ein zentraler Baustein erfolgreicher Städtebauförderung. Die Unternehmensgruppe hat den Anspruch, betroffene Bewohner möglichst frühzeitig bei der Projektplanung einzubeziehen. Hierdurch wird eine größtmögliche Akzeptanz von städtebaulichen Veränderungen erzielt. Die Bürgerbeteiligungsformate sind vielfältig. Neben analogen Veranstaltungen haben die Bürger außerdem die Möglichkeit, ihre Vorschläge und Anregungen online einzureichen. Auf der interaktiven Webseite beispielsweise können Vorschläge auf einer digitalen Karte punktgenau verortet werden.

GRI 413-1



Dingelstädt: Bürger mitnehmen

Wie wachsen fünf Kommunen zu einer neuen Gemeinde zusammen? Wie nimmt man die Bürger dabei mit? Fragen, mit denen sich die ProjektStadt im Rahmen der Neuordnung des Freistaates Thüringen intensiv beschäftigt hat. In diesem Rahmen haben die Kommunen Dingelstädt, Helmsdorf, Kefferhausen, Kreuzebra und Silberhausen fusioniert und sich seit dem 01.01.2019 zur Landgemeinde Dingelstädt zusammengeschlossen. Die neue Gemeinde hat die ProjektStadt mit der Erarbeitung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) beauftragt, mit dem die neue Struktur und die Zusammenarbeit aller Ortschaften gestärkt werden sollen. Nicht zuletzt diente das Konzept auch als Basis für Anträge auf Fördermittel. Bislang hat sich die Arbeitsgruppe, die den Prozess des Zusammenschlusses begleiten soll, zweimal getroffen. Auch die Arbeit an der grundlegenden Analyse läuft gut, einige Bereiche wurden bereits abgeschlossen. Parallel dazu werden Bürgerbeteiligungsformate entwickelt. Erste Schritte sind Begehungen und eine umfassende Einwohnerbefragung.



218

*Aufträge hat die ProjektStadt 2019 bearbeitet
(2018: 249 2017: 197)*

Bauland erschließen

Bauland-Offensive

GRI 103,
203-2

Baureife Grundstücke sind ein knappes Gut und ein Schlüsselfaktor für bezahlbaren Wohnraum. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt, die hessische Landesregierung und die Hessische Landesgesellschaft bündeln seit 2017 ihre Kräfte, um hessische Kommunen bei der Baulandentwicklung zu unterstützen. In Hessen fehlen jährlich bis zu 37.000 Wohnungen, vor allem in den Ballungsräumen. Die Lücke zwischen Bedarf und Angebot treibt die Mietpreise nach oben. Es fehlt nicht an finanziellen Ressourcen, es fehlt vor allem an Grundstücken, auf denen bezahlbarer Wohnungsbau realisiert werden kann. Um diese bereitzustellen, hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt Anfang 2017 im Auftrag des Landes Hessen die Bauland-Offensive Hessen GmbH gegründet.

Mit der Bauland-Offensive unterstützt die Unternehmensgruppe Kommunen landesweit bei der Suche und Bewertung von vorrangig innerstädtischen Bauflächen für bezahlbaren Wohnraum. Hierdurch werden Brachflächen oder ungenutzte Grundstücke ökonomisch in Wert gesetzt. Die Schaffung neuer Wohngebäude mindert den sozialen Druck auf die angespannten Mietmärkte. Daneben leisten solche Maßnahmen einen Beitrag zur Minimierung der Flächeninanspruchnahme durch Bevorzugung bereits bestehender urbaner Flächen gegenüber der Neuerschließung auf bislang unbebautem Grund. Den hessischen Kommunen steht mit der Bauland-Offensive damit ein zielgerichtetes Instrument zur Mobilisierung von Flächen für bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung. Die Bauland-Offensive unterstützt die Kommunen insbesondere bei der Bewertung der Entwicklungsoptionen, bei der Aufstellung einer Bauleitplanung, der Beseitigung von Entwicklungshemmnissen sowie der Entwicklung und Vermarktung von Bauland.

Gemeinsam Grundstücke erschließen

Aktuell befinden sich 442 ha Fläche in Begutachtung. Hieraus resultiert ein Wohnflächenpotenzial für ca. 15.800 Wohnungen, welches in den kommenden Jahren gehoben werden soll. Hierfür arbeitet die Unternehmensgruppe eng mit den betroffenen Kommunen zusammen. Im Wesentlichen wirkt die Bauland-Offensive über zwei Werkzeuge:

1. Erstellung einer Machbarkeitsstudie

In der Machbarkeitsstudie werden gemeinsam mit der anfragenden Kommune Grundlagen zum Untersuchungsgebiet zusammengetragen, städtebauliche Überlegungen ausgearbeitet und darauf aufbauend erste Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen durchgeführt. Die Machbarkeitsstudie bietet der Kommunalverwaltung und den politischen Entscheidungsträgern zeitnah ein verständliches Werkzeug, um weitere planerische und politische Weichenstellungen einzuleiten. Bisher wurden 41 Machbarkeitsstudien erstellt bzw. befinden sich in Bearbeitung. Für Kommunen im sogenannten „Großen Frankfurter Bogen“ hat das hessische Ministerium im Berichtsjahr ein attraktives Förderpaket initiiert. Unter anderem übernimmt das Land den kommunalen Eigenanteil für eine Machbarkeitsstudie.

2. Übernahme einer Entwicklungsträgerschaft

Die zweite Phase ist ein Angebot an die Kommunen, gemeinsam mit der Bauland-Offensive Hessen GmbH die Baulandentwicklung durchzuführen. Die Kommune kann entscheiden, ob sie die Gebietsentwicklung selbst, mit privaten Dritten oder der Bauland-Offensive durchführt. Die Ausschreibung von Entwicklungspartnern wird europaweit durchgeführt. Entscheidet sich die Kommune, die Gebietsentwicklung gemeinsam mit der Bauland-Offensive durchzuführen, wird die Kommune Gesellschafterin der Bauland-Offensive Hessen GmbH und schließt einen Vertrag ab, der alle erforderlichen Leistungen einer treuhänderischen Entwicklungsträgerschaft bis hin zur Vermarktung baureifer Grundstücke beinhaltet. Hierbei behält die Kommune die Planungshoheit und kann die Umsetzung der Flächenentwicklung entsprechend den Bedarfen vor Ort und den städtebaulichen Qualitäten maßgebend mitbestimmen.

Über die Homepage www.bauland-offensive-hessen.de können interessierte Kommunen Potenzialflächen bei der Bauland-Offensive Hessen zur Bearbeitung im Rahmen einer Machbarkeitsstudie anmelden.

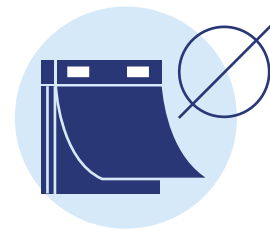


Handlungsfeld

Mitarbeiter und Arbeitswelten

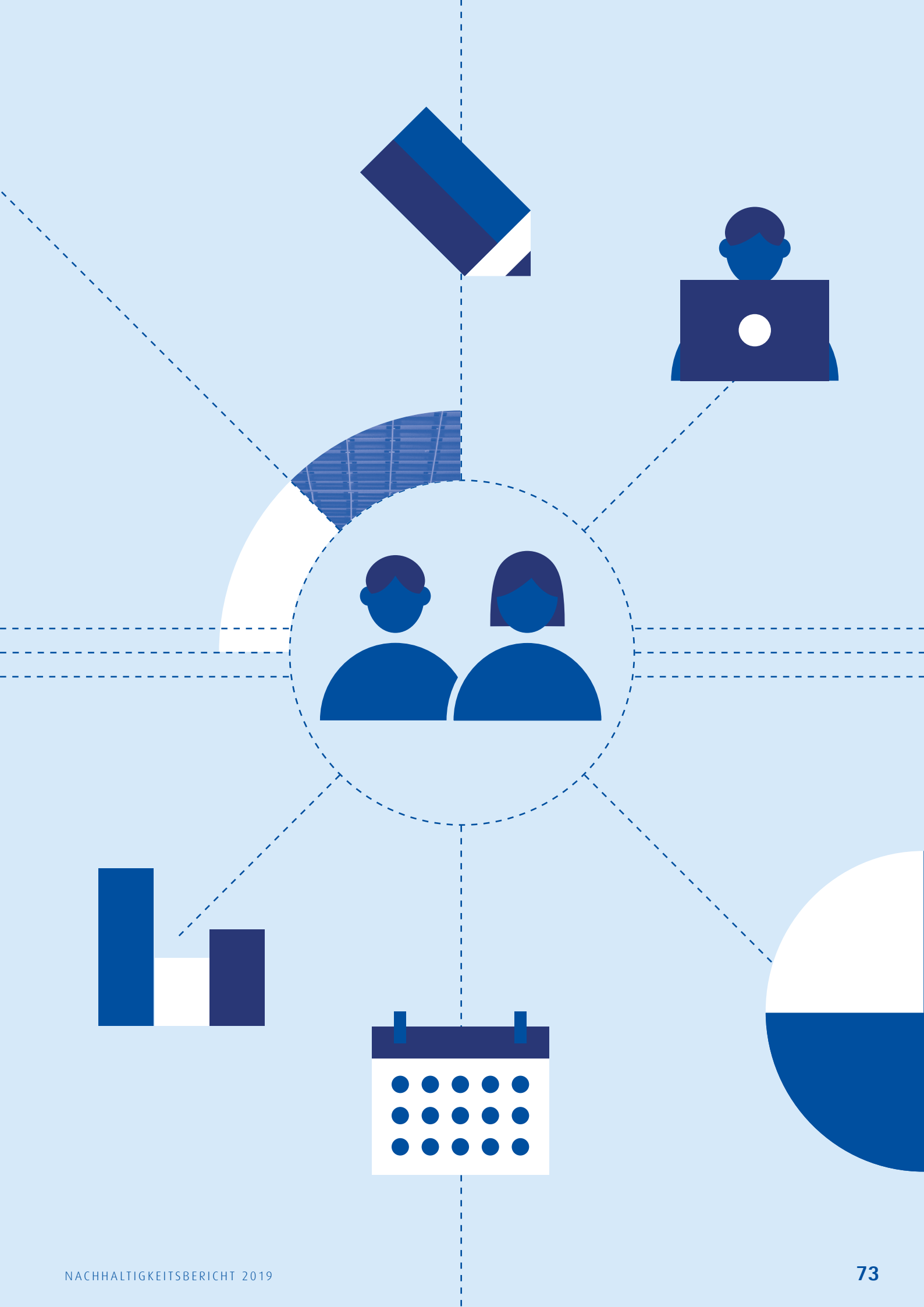
GRI 103

Unsere 750 Mitarbeiter sind tragender Bestandteil unseres Unternehmenserfolgs. Ihnen bietet die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt ein förderndes Arbeitsumfeld, das von verantwortungsbewusstem Handeln und respektvollem Umgang miteinander geprägt ist. Eine lange Betriebszugehörigkeit und eine geringe Fluktuation zeugen von zufriedenen und loyalen Mitarbeitern. Der demografische Wandel fordert uns zum Handeln auf. Die Zukunftsfähigkeit unseres Unternehmens hängt unter anderem von den fachlichen Fähigkeiten und der Entwicklung unserer Mitarbeiter ab. Dem tragen wir mit der Stärkung der Personalentwicklung und des Recruitings Rechnung. Weiterhin konzentriert sich unsere Personalarbeit auf die Förderung von Arbeitszeitmodellen, die Beruf und Familie besser vereinbaren. Jeder Einzelne kann in seinem Arbeitsumfeld einen Beitrag für eine nachhaltige Entwicklung leisten. Nachhaltigkeitsziele als Bestandteil der Zielvereinbarungen von Führungskräften machen verantwortungsvolles Handeln in allen Unternehmensbereichen verbindlich.



16

Jahre durchschnittliche Betriebszugehörigkeit



Unsere Mitarbeiter

GRI 102-7,
102-8,
GdW PE1,
PE3, PE7

Mitarbeiterstruktur

Zum Stichtag 31.12.2019 beschäftigte die Unternehmensgruppe 750 Mitarbeiter sowie 23 Auszubildende. Das Verhältnis von 49,1% weiblichen und 50,9% männlichen Mitarbeitern ist konstant ausgeglichen. Die Teilzeitquote lag im Berichtsjahr bei 21,9%. 9,7% der beschäftigten Mitarbeiter haben einen Schwerbehindertenstatus.

GRI 405-1,
GdW PE4



750

Mitarbeiter am Ende des Jahres 2019
(2018: 729 2017: 732)

Beschäftigung und Mitarbeiterbindung

Die Unternehmensgruppe bietet ihren Mitarbeitern 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. Schwerpunkthalte sind Kommunikation, Führung und Personalentwicklung. Alle Mitarbeiter und Auszubildenden haben einen Eltern- bzw. Pflegezeitananspruch. Dieser wurde 2019 von 31 Frauen und 12 Männern wahrgenommen. 17 Frauen und acht Männer kehrten nach Beendigung ihrer Eltern- bzw. Pflegezeit zurück. Dies entspricht einer Rückkehrquote von 58%. Eine lange Betriebszugehörigkeit von durchschnittlich 16 Jahren und eine niedrige Fluktuationsquote² von 2,3% zeugen von einem guten Arbeitsklima und zufriedenen Mitarbeitern. Verantwortlich für die strategische Ausrichtung und die Umsetzung der Mitarbeiterthemen ist – in enger Abstimmung mit der Geschäftsführung – der Unternehmensbereich Personal, Recht und IT³.

GRI 103

GRI 401-3

GdW PE6,
PE12

GRI 401-1

Anzahl der Mitarbeiter¹

	2019	2018	2017
Gesamtanzahl	750	729	732
davon Frauen	49,1%	48,3%	48,6%
davon Männer	50,9%	51,7%	51,4%



58

Prozent Rückkehrquote nach
Eltern- und Pflegezeit
(2018: 57Prozent 2017: 70Prozent)

Mitarbeiter in Teilzeit

	2019	2018	2017
Anteil Teilzeit	21,9%	21,4%	21,9%

¹ Zum Stichtag 31.12.2019; Abweichung zum Geschäftsbericht 2019 ergibt sich aus unterschiedlichen Betrachtungszeiträumen.

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

³ Der Unternehmensbereich Personal, Recht und IT wurde zum 01.01.2020 in zwei Unternehmensbereiche gegliedert: den Unternehmensbereich Personal und Recht sowie den Unternehmensbereich IT, Projekte und Innovation.



Pflege erfolgreich meistern

Eine Pflegesituation kann von heute auf morgen bei jedem von uns eintreten und die ganze Welt auf den Kopf stellen. Damit unsere Mitarbeiter auf eine solche Lebenssituation vorbereitet werden, fand 2019 das Kompetenztraining Beruf & Pflege statt. Von August bis Oktober konnten die Mitarbeiter in verschiedenen Schwerpunktmodulen lernen, mit der Pflegesituation umzugehen und dabei den Beruf mit den neuen Herausforderungen zu vereinbaren. Sie erhielten Informationen darüber, welche finanziellen und rechtlichen Aspekte zu beachten sind oder was Demenz und Depression im Alter bedeutet. Auch ein Modul zur Vereinbarkeit von Angehörigenpflege und Eigenfürsorge sowie Tipps für praktische Hilfen im Pflegealltag gehörten zum Trainingspaket. Die Module werden auch im Frühjahr und Herbst 2020 wieder angeboten, können einzeln besucht werden und sind für die Mitarbeiter kostenlos.



Im Dialog mit der Geschäftsführung

GRI 102-43

Im Dezember 2019 kamen Mitarbeiter und Geschäftsführung der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt zu einem gemeinsamen Jahresabschluss zusammen. Im Rahmen zweier Abendveranstaltungen in Offenbach und Kassel gab die Geschäftsführung Einblicke in die Entwicklungen und Geschehnisse in der Unternehmensgruppe des vergangenen Jahres. Gleichzeitig hatten die Mitarbeiter an diesen Abenden die Möglichkeit, Fragen an die Geschäftsführung zu stellen. Dabei setzte die Unternehmensgruppe eine App ein, über die auf digitalem und anonymem Weg Fragen an die Geschäftsführung gestellt werden konnten, die diese dann live beantwortete. Bei beiden Dialogveranstaltungen mit insgesamt rund 450 Mitarbeitern standen die Themen Digitalisierung, Nachhaltigkeit und Demografie im Vordergrund. Besonderes Interesse fand beispielsweise der unternehmenseigene Start-up Accelerator hubitation, aber auch konkrete Leistungen der NHW, wie das Jobticket.

Betriebszugehörigkeit und Mitarbeiterfluktuation

	2019	2018	2017
Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit (in Jahren)	16	16	16
Fluktuationsquote	2,3 %	1,5 %	1,8 %

Mitarbeiter in Eltern- und Pflegezeit

	2019	2018	2017
Anzahl der Mitarbeiter in Eltern-/Pflegezeit	43	44	37
davon Frauen	31	28	21
davon Männer	12	16	16



Innovative Arbeitswelten

Die Arbeitswelt bei der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt wird digitaler, virtueller, flexibler und kommunikativer. Ein Pilotstandort in Frankfurt dient hierfür als Referenz für die Übertragung auf andere Bürostandorte. Eine offene Gestaltung von Arbeitsräumen und moderne technische Ausstattung sorgen für ein zeitgemäßes Arbeitsumfeld. Ausgehend vom Pilotstandort Frankfurt startete Anfang 2020 das Projekt „Innovative Arbeitswelten Kassel“. Eine Machbarkeitsstudie soll aufzeigen, wie eine zeitgemäße Arbeitsplatzgestaltung am Standort Kassel aussehen kann.

GRI 102-43

Um die Zufriedenheit der Mitarbeiter mit der neuen Arbeitsumgebung festzustellen, konnten die Beschäftigten am Pilotstandort Frankfurt 2019 ihre Arbeitsumgebung im Rahmen einer anonymisierten Befragung bewerten. Die Ergebnisse der nach 2018 zweiten Mitarbeiterbefragung zeigen, dass die Zufriedenheit gestiegen ist. Der Wohlfühlfaktor erreichte 7,67 Punkte nach einem zuvor schon positiven Wert von 7,13 Punkten (auf einer Skala von 1 bis 10). Ein Faktor, der zur Verbesserung der Wohlfühlatmosphäre am Bürostandort Frankfurt beigetragen haben dürfte, war das Raumklima. Nach anfänglich hoher Lufttrockenheit in der 15. Etage des Towers am Westhafen konnte auf Betreiben der Unternehmensgruppe hin mit dem Vermieter eine bessere Einstellung der Lüftungsanlage erreicht werden. Die Beurteilung der Raumkonzepte im Westhafentower hängt stark von der jeweiligen Tätigkeit der Mitarbeiter ab. Die offene Arbeitsumgebung mit Thinktanks, offenen Büros sowie Kommunikations- und Begegnungszonen verbessert den Informationsfluss, wovon vor allem Mitarbeiter profitieren, die projektbezogen arbeiten oder eine Multiplikatorenfunktion innehaben. Für Aufgaben, die weniger Austausch, aber eine hohe Konzentration erfordern, sind entsprechende Ruhebereiche vorgesehen. Bislang werden sie eher zum kurzzeitigen Rückzug oder für Telefonate aufgesucht. Daran zeigt sich, dass sich Mitarbeiter neue Freiräume und die Möglichkeit zum Ortswechsel und mobilen Arbeiten bewusst aneignen müssen.

Qualifikation und Mitarbeiterentwicklung

Ausbildung

GdW PE8 Im Jahr 2019 hat die Unternehmensgruppe zwölf weibliche und elf männliche Auszubildende beschäftigt. Dies entspricht einem Anteil von 3,1 % gemessen an der Gesamtzahl der Mitarbeiter. Die angehenden Immobilienkaufleute absolvieren ihren schulischen Unterricht am Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Bochum. Bei den Abschlüssen lag die Erfolgsquote 2019 bei 100 %.

GdW PE9 Alle Auszubildenden wurden anschließend übernommen.

GdW PE5 Auf die gesamte Belegschaft bezogen gestaltet sich die Qualifikationsstruktur in der Unternehmensgruppe im Berichtsjahr folgendermaßen: 63,3 % der Mitarbeiter haben eine anerkannte Berufsausbildung abgeschlossen, 31,3 % einen Hochschulabschluss.

Um der wachsenden Bedeutung des Themas Personalentwicklung – auch im Kontext von demografischem Wandel und Fachkräftemangel – organisatorisch zu begegnen, hat die Unternehmensgruppe zum 01.01.2020 den Fachbereich Personalentwicklung und Personalcontrolling geschaffen. In diesem sind auch die Themen Aus- und Weiterbildung verankert. Der bisherige Fachbereich Personal wurde zum Fachbereich Personalbetreuung und Personalrecruiting weiterentwickelt.



3,1

Prozent Ausbildungsquote
(2018: 2,7 Prozent 2017: 2,6 Prozent)

Weiterbildung und Nachwuchsförderung

GRI 103 Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und einer sich stark verändernden Arbeitswelt hat die Unternehmensgruppe im Oktober 2019 eine Gesamtbetriebsvereinbarung Personalentwicklung verabschiedet. Mit dem neuen Personalentwicklungskonzept trägt das Unternehmen den veränderten Anforderungen Rechnung, indem es noch stärker als bisher die individuelle Förderung und Qualifizierung der Mitarbeiter in den Fokus rückt. Das gilt für den Ausbildungsbereich ebenso wie für Fach- und Führungskräfte, die in neue Aufgaben- und Verantwortungsbereiche hineinwachsen. Im Zuge des neuen Personalentwicklungskonzepts wurde die Potenzialanalyse neu aufgesetzt. Ab sofort wird sie extern durch den „leadership-check“ der INSIGHTS MDI International Deutschland GmbH begleitet. Über eine damit verbundene Online-Befragung sollen Maßnahmen zur Erhaltung und Erweiterung der beruflichen und persönlichen Entwicklung von Mitarbeitern abgeleitet werden. Im Fokus der Weiterbildungsangebote steht die Weiterentwicklung von Fachkenntnissen und Methodenkompetenz, die für die Aufgabenbereiche der Mitarbeiter von Bedeutung sind.

GRI 404-2

Durch ein neues Kompetenzmodell für Fachkarrieren und die strategische Weiterentwicklung des Themas „Führen in Teilzeit“ will die Unternehmensgruppe außerdem die Flexibilität für berufliche Laufbahnen kontinuierlich stärken (siehe auch Interview „Führen in Teilzeit“ [auf Seite 80](#)).

In 20 Inhouse-Seminaren wurden 2019 verschiedene Kursangebote zur Weiterbildung angeboten. Dazu zählten Seminare zu u.a. Work-Life-Balance, Zeit- und Selbstmanagement und „Erfolgreich kommunizieren“, „Sich selbst gesund führen – Mitarbeiter gesund führen“.

GdW PE10 Die Weiterbildungsintensität im Jahr 2019 betrug 1,1 %. Das bedeutet, dass im Durchschnitt jeder Vollzeitarbeiter rund 1,1 Arbeitstage zu Weiterbildungszwecken nutzte. Im Durchschnitt absolvierten die weiblichen Mitarbeiter im Berichtszeitraum 7,9 Stunden. Bei den männlichen Mitarbeitern lag der Wert bei 9,2 Stunden.

GRI 404-1

Auszubildende

	2019	2018	2017
Auszubildende gesamt	23	20	19
Ausbildungsquote	3,1%	2,7 %	2,6 %
davon Frauen	12	14	13
davon Männer	11	6	6

Weiterbildungstage

Durchschnittlich genutzte Tage der Vollzeitmitarbeiter für Weiterbildungszwecke

	2019	2018	2017
Weiterbildungstage	1,1	1,3	1,2

Mitarbeitergespräche

GRI 404-3

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

**Ausgezeichnete Entwicklungsperspektiven**

Ob Berufseinsteiger, Fachkraft oder Führungsmitarbeiter, die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt bietet ihren Mitarbeitern hervorragende Ein- und Aufstiegsmöglichkeiten. Das bestätigt die aktuelle Studie „Deutschlands beste Ausbilder“ des Wirtschaftsmagazins Capital. Die Unternehmensgruppe zählt demnach mit vier von fünf Sternen bei der Ausbildung bundesweit zu den Unternehmen und Institutionen mit Spitzenergebnissen. Überzeugen konnte die Unternehmensgruppe mit der engen Betreuung ihrer Auszubildenden und der fortlaufenden Unterstützung der Ausbildungsbeauftragten, beispielsweise durch spezielle Ausbilderseminare und Ausbilder-treffen. Im Bereich „Erfolgchancen“ überzeugte die Unternehmensgruppe unter anderem durch die hervorragende Übernahmequote und die geringe Abbruchquote. Insgesamt erreichte die Unternehmensgruppe im Ranking 19 von 25 möglichen Punkten. Verbesserungspotenzial besteht in den beiden Ausbildungskategorien ‚Lernen im Betrieb‘ und ‚Innovatives Lernen‘. Dazu treibt die Unternehmensgruppe derzeit und auch in Zukunft die Digitalisierung ihrer Lehrmethoden voran. Für die Studie hatte Capital im vergangenen Jahr mehr als 600 Unternehmen in Deutschland zu ihren Ausbildungsbedingungen befragt.

Vielfalt und Chancengleichheit

Chancengleichheit sicherstellen

GRI 103 Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt hat den Anspruch, Gleichbehandlung und Chancengleichheit aller Mitarbeiter sicherzustellen sowie Diskriminierung Einzelner zu verhindern. Um dieses Bekenntnis zu unterstreichen, hat die Unternehmensgruppe bereits im Jahr 2014 gemeinsam mit ihren Mitarbeitern ein Leitbild mit Mission und Vision entwickelt. Darin stellt die Unternehmensgruppe Mensch und Raum in den Mittelpunkt ihres täglichen Handelns ([siehe Nachhaltigkeitsbericht 2014](#) auf Seite 8 f.). Ein Verhaltenskodex verankert für die Mitarbeiter die Regeln des täglichen Miteinanders auf Augenhöhe. Um diese Grundsätze im Unternehmen zu verankern, wurde 2015 die Richtlinie zur Gleichbehandlung und Antidiskriminierung verabschiedet. Weiter bestärkt hat die Unternehmensgruppe ihr Bekenntnis zu Diversität und Vielfalt mit Unterzeichnung der „Charta der Vielfalt“ im Jahr 2017 ([siehe Nachhaltigkeitsbericht 2017](#) Seite 66).

Wenn sich Mitarbeiter im Zusammenhang mit ihrem Beschäftigungsverhältnis benachteiligt fühlen – etwa aus Gründen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion, der Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität –, steht ihnen neben dem direkten Vorgesetzten 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 an ihren Personalbetreuer sowie eine externe Compliancestelle wenden. Im Berichtszeitraum wurden keine Beschwerden aufgrund einer Benachteiligung festgestellt.

GRI 406-1

Frauen in Führungspositionen

Für die Unternehmensgruppe ist eine gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern am Berufsleben von zentraler Bedeutung. Insbesondere die Besetzung von Führungspositionen nimmt hier eine Schlüsselrolle ein. Die Zielquote für die erste Führungsebene wurde gemäß dem Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst im September 2017 im Aufsichtsrat diskutiert und auf 33 % bis 2021 festgelegt. Die Unternehmensgruppe strebt darüber hinaus auch eine Besetzung der zweiten Führungsebene zu 27 % und der dritten Führungsebene zu 37 % mit Frauen an. Im Berichtszeitraum waren 33,3 % der ersten Führungsebene, 23,1 % der zweiten Führungsebene und 32,7 % der dritten Führungsebene Frauen.

GRI 405-1

Im Aufsichtsrat stellten im Berichtsjahr die Mitarbeiter sieben von 20 Aufsichtsräten. Davon sind sechs Mitarbeitervertreter männlich und eine weiblich. Mit vier Frauen im Aufsichtsrat insgesamt entspricht der Frauenanteil 20 %.



33

Prozent Frauen in der dritten Führungsebene
(2018: 32 Prozent 2017: 35 Prozent)

Anzahl der Führungskräfte nach Geschlecht

	2019		2018		2017	
	männlich	weiblich	männlich	weiblich	männlich	weiblich
1. Führungsebene	2	1	2	1	2	1
2. Führungsebene	10	3	9	3	9	2
3. Führungsebene	35	17	34	16	31	17

Führen in Teilzeit

Durch die demografische Entwicklung und den damit verbundenen Fachkräftemangel sowie einen zu beobachtenden Wertewandel werden Work-Life-Balance-Konzepte immer relevanter. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt ermöglicht ihren Mitarbeitern flexible und reduzierte Arbeitszeiten – auch bei leitenden Positionen. Peter Schirra, Unternehmensbereichsleiter Personal und Recht, gibt Einblicke in seinen Alltag als Teilzeit-Führungskraft.

Sie haben Ihre Arbeitszeit vor wenigen Monaten reduziert. Wie gestaltet sich Ihre Teilzeit?

Peter Schirra: Statt fünf arbeite ich nun nur noch an vier Tagen die Woche. In den Bereichen Personal und Recht, für die ich verantwortlich bin, erreichen mich häufig Ad-hoc-Anfragen, die am jeweiligen Tag beantwortet werden müssen. Meine Tagesarbeitszeit zu reduzieren, wäre nicht praktikabel gewesen – weder für mich noch für meine Mitarbeiter. Von meinem freien Mittwoch wissen die Kollegen und können sich darauf einstellen, dass ich an diesem Tag für den Job nicht erreichbar bin.

Geben Sie uns einen Einblick in Ihren Arbeitsalltag? Was hat sich mit der Vier-Tage-Woche für Sie geändert?

Peter Schirra: Durch die verkürzte Arbeitswoche muss ich noch strukturierter und organisierter arbeiten. Weniger dringliche oder „unangenehme“ Aufgaben auf den fünften Tag der Woche zu schieben, geht jetzt nicht mehr. Ich bin sehr konsequent. Mittwochs bleibt der Arbeitslaptop aus und ich offline. Unser Unternehmen respektiert und unterstützt, dass mein freier Tag auch frei bleibt. Das ist nicht in allen Organisationen mit Teilzeitangebot der Fall.

Für viele ist Teilzeit eine Möglichkeit, Beruf und Familie zu vereinbaren. Was braucht es, damit die Doppelbelastung nicht in Stress und Überforderung mündet?

Peter Schirra: Wenn man als Vollzeitkraft seine Arbeitszeit reduziert, muss man sich vorab seine Tätigkeiten genau anschauen. Was von meinen bisherigen Aufgaben schaffe ich gut in vier Tagen? Als Teilzeitkraft soll man schließlich nicht plötzlich die gleiche Arbeit in weniger Zeit erledigen müssen. Momentan arbeitet eine unternehmensinterne Arbeitsgruppe daran, sicherzustellen, dass sich der Aufgabenbereich an die neue Arbeitszeit anpasst. Die Umstellung darf weder für das Unternehmen noch den Mitarbeiter von Nachteil sein.

Ist Teilzeit eine Karrierebremse?

Peter Schirra: Das hängt mit der grundlegenden Haltung des Unternehmens zusammen. Oftmals wird eine Teilzeitkraft als weniger ehrgeizig, leistungsbereit und erfolgreich angesehen. Ganz im Gegenteil – persönlich bin ich davon überzeugt, dass Mitarbeiter motivierter und leistungsfähiger sind, wenn sie durch flexible und individuelle Arbeitsmodelle ihre Vorstellungen von Karriere, Familie und Privatleben verwirklichen können.



Workshops für weibliche Führungskräfte

Um Mitarbeiterinnen gezielt bei der Karriereplanung zu unterstützen, bietet die Unternehmensgruppe verschiedene Seminare und Workshops speziell für Frauen an. Die verschiedenen Workshops dienen auch zur Bewusstmachung der Strukturen, zur Selbstfindung und zum Aufbau von Selbstbewusstsein. In offener und ungezwungener Atmosphäre diskutierten im vergangenen Jahr sieben Teilnehmerinnen unter dem Titel „Frauen führen“ und skizzierten Karrierewege, die Beruf und Familie in Einklang bringen. Ein weiterer Ansatz, den die Unternehmensgruppe zukünftig verfolgen will, ist die Förderung des Erfahrungsaustauschs. Dazu ist ein internes Mentoring-System angedacht.

Altersvorsorge

GRI 201-3,
401-2

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

Altersstruktur der Mitarbeiter 2019

GRI 405-1,
GdW PE2

Alter	Anzahl	Anteil in %
< 20 Jahre	0	0,0
20–29 Jahre	62	8,3
30–39 Jahre	125	16,7
40–49 Jahre	180	24,0
50–59 Jahre	308	41,1
60–65 Jahre	71	9,5
> 65 Jahre	4	0,5

Vergütung und Anreizsysteme

GRI 405-2

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

Für die leitenden Angestellten gibt es ein Grundgehalt und eine variable Komponente. Dieser variable Faktor richtet sich an der Zielerreichung des jeweiligen Geschäftsjahres aus und wird jährlich mit der Geschäftsführung vereinbart. Auch die Erreichung von Nachhaltigkeitszielen kann die Höhe des variablen Anteils beeinflussen. Seit 2019 können offiziell für die erste und zweite Führungskräfteebene Bestandteile des Umsetzungsplans der Nachhaltigkeitsstrategie als Teil-

aspekt in die Zielvereinbarungen integriert werden. Im Berichtsjahr lag bei der Geschäftsführung und bei allen Führungskräften der zweiten Führungsebene in den Zielvereinbarungen ein inhaltlicher Bezug zu Nachhaltigkeitsaspekten vor. Die Festlegung erfolgt in Abstimmung zwischen Führungskraft und Geschäftsführung. Damit sind die Nachhaltigkeitsziele und -maßnahmen der Unternehmensgruppe fester Bestandteil der Diskussion und werden je nach fachlichem Schwerpunkt der Führungskraft als Zielvereinbarung beschlossen.

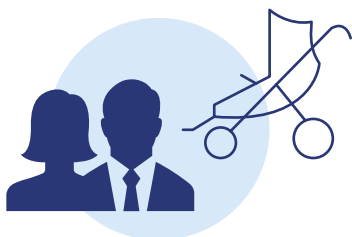
Die Leistungsbeurteilung nimmt die Geschäftsführung jährlich nach Vorliegen des testierten Jahresabschlusses für das abgelaufene Geschäftsjahr vor.

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



51,1

Prozent der Mitarbeiter
sind über 50 Jahre alt



3

Mal in Folge erhielt die NHW das Audit berufundfamilie – nach 2013 und 2016 nun auch 2019



Auszeichnung als familienfreundliches Unternehmen

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt hat im Berichtsjahr die alle drei Jahre stattfindende berufundfamilie-Re-Auditierung erneut erfolgreich durchgeführt. Nach 2013 und 2016 erhielt die Unternehmensgruppe zum dritten Mal in Folge die offizielle Bestätigung für ihre familienorientierte Personalpolitik. Neben der Flexibilisierung der Arbeitszeiten war unser Schwerpunktthema der letzten drei Jahre das ortsunabhängige Arbeiten. Auch die Mitarbeiter wurden im Rahmen der Auditierung zur Familienfreundlichkeit ihres Arbeitgebers befragt: In weiten Teilen wurde der Unternehmensgruppe eine familienbewusste Unternehmenskultur bescheinigt. In den kommenden Jahren soll vor allem die Entwicklung alternativer Führungsmodelle im Fokus stehen.



Vorbild in der Vereinbarkeit von Arbeit und Pflege

Am 07.11.2019 wurde die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt mit dem Otto Heinemann Preis 2019 für ihre herausragenden Beschäftigungsbedingungen zur Vereinbarkeit von Pflege und Arbeit ausgezeichnet. Der Otto Heinemann Preis wird seit 2015 auf der Berliner Pflegekonferenz in Kooperation mit dem BKK Dachverband der betrieblichen Krankenkassen und dem IKK e. V., der Interessenvertretung der Innungskrankenkassen auf Bundesebene, vergeben. Die NHW erhielt den Preis in der Kategorie mit 501 bis zu 5.000 Beschäftigten, gemeinsam mit der St. Elisabeth-Stiftung aus Bad Waldsee sowie der Deutschen Rentenversicherung Bayern Süd.

Kollektivvereinbarungen

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

GRI 103,
102-41

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

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

GRI 402-1

Arbeits- und Gesundheitsschutz

Gesundheitsprävention

GRI 103 Der vorbeugende Gesundheitsschutz und die Arbeitssicherheit der Mitarbeiter haben für die Unternehmensgruppe oberste Priorität. Um die Themen Gesundheit und Sicherheit praktisch handhabbar zu machen, bietet die Unternehmensgruppe Gesundheitskurse zur aktiven Stärkung der Gesundheit und zur Vermeidung von Arbeitsunfällen an. Dazu gehören z.B. Faszientrainings, „Aktive Pausen“, Stressbewältigung und Burn-out-Prävention. Auch die Kooperation mit den beiden Fitnesspartnern FITSEVENELEVEN und Fitness First und Massagen werden in der Belegschaft gut angenommen. Im Berichtszeitraum wurden 31 Kurse durchgeführt.

Besonderes Engagement des Betrieblichen Gesundheitsmanagements gilt dem Thema Vorsorge. Im Fokus des Gesundheitstages 2019 stand insbesondere die Darmkrebsvorsorge. Durch Fachvorträge und ein begehrtes Darmmodell wurden die Mitarbeiter rund um das Risiko Darmkrebserkrankung informiert und sensibilisiert. Um das eigene Risiko für eine Erkrankung zu ermitteln, standen ihnen Selbsttests zur Verfügung. Gerahmt wurde der Gesundheitstag von Impulsvorträgen zum Thema „Selbstmotivation“ und Mitmach-Angeboten wie Lauftrainings, Body Workout, Meditation oder Qigong.

Zur Weiterentwicklung einer gesundheitsförderlichen Unternehmenskultur wurde im vergangenen Jahr der „Mitarbeiterkreis gesund“ ins Leben gerufen. Er soll künftig ein wichtiger Multiplikator im Unternehmen sein, um Mitarbeiter zu erreichen, die bisher noch wenig aktiv für ihre Gesundheit sind.

GRI 403-4 Organisatorisch ist das Thema Gesundheitsprävention in den Leitlinien zur betrieblichen Gesundheitsförderung sowie in der Gesamtbetriebsvereinbarung zum Betrieblichen Gesundheitsmanagement verankert.

Arbeitssicherheit

Ein Arbeitgeber-/Arbeitnehmerausschuss zur Arbeitssicherheit, der alle Angestellten und Arbeiter repräsentiert, verantwortet das Thema Arbeitssicherheit.

Im Berichtszeitraum kam es zu 20 meldepflichtigen Betriebsunfällen, die zu 270 Ausfalltagen führten. Dabei handelte es sich um Prellungen, Zerrungen, Frakturen, Schleudertrauma, Bänderdehnung, Muskelfaserriss und offene Wunden. Im Berichtszeitraum kam es zu keinen tödlichen Arbeitsunfällen. Den Ursachen wurde in jedem Fall engmaschig nachgegangen und – wenn erforderlich – Verbesserungen in den betrieblichen Abläufen veranlasst.

GRI 403-1

GRI 403-2

Unfallstatistik und Ausfallzeiten

Betriebsunfälle

	2019	2018	2017
Ausfalltage	270	192	215
Betriebsunfälle	20	16	22
Krankenquote	6,5 %	6,3 %	6,1 %

GdW PE11



Vorbildliches Betriebliches Gesundheitsmanagement

Im November 2019 wurde der Corporate Health Award im Rahmen einer Preisverleihung an die Gewinner übergeben. Die Unternehmensgruppe ist Sieger in der Kategorie „Kommunikation, Medien und Beratung“ und darf sich nun „Corporate Health Company“ nennen. Im Jahr 2016 hatte sich die Unternehmensgruppe zum ersten Mal beworben und wurde mit dem Exzellenz-Siegel ausgezeichnet. Mit dem Corporate Health Award werden deutschlandweit Unternehmen mit einem vorbildlichen betrieblichen Gesundheitsmanagement ausgezeichnet. Im Rahmen eines persönlichen Corporate Health Audits vor Ort werden die Angaben aus dem Qualifizierungsbogen bewertet. Basierend auf den Resultaten aus den einzelnen Audits werden, unter Einbindung des unabhängigen Expertenbeirates, die jeweiligen Gewinner ermittelt.



Handlungsfeld

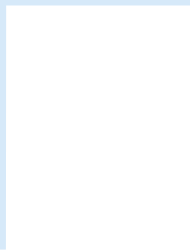
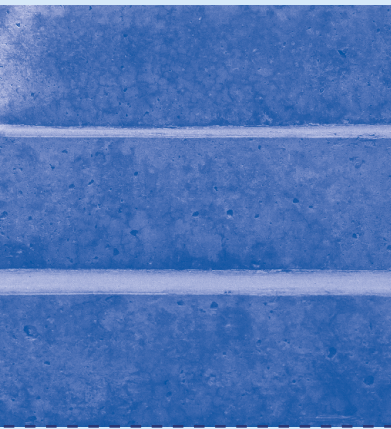
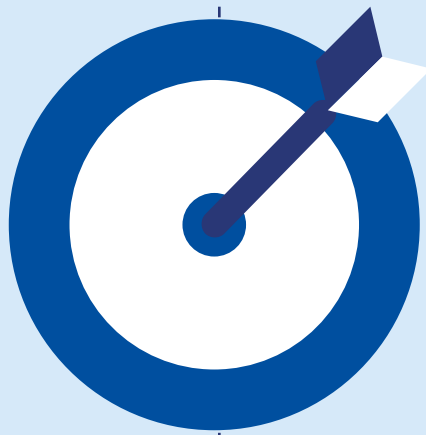
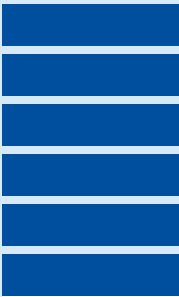
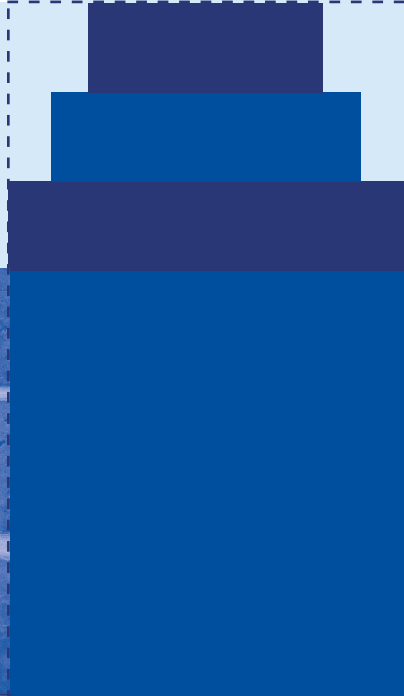
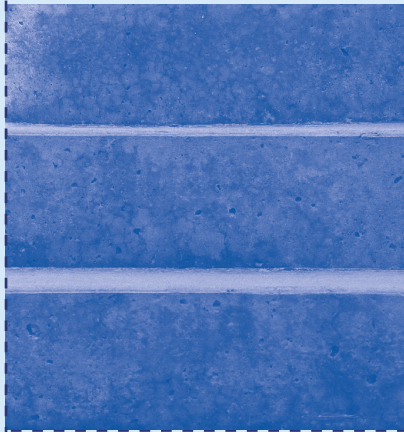
Investitionsmanagement /-strategie

Investitionsentscheidungen bilden einen wesentlichen Hebel für eine nachhaltige Entwicklung des Gebäudesektors. Schließlich bilden Investitionen in Bestand und Neubau die Voraussetzungen für das erklärte Ziel der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt, ihren Gebäudebestand bis 2050 klimaneutral zu entwickeln und gleichzeitig ihre Wachstumsstrategie zu verfolgen. Um das dafür notwendige Modernisierungsprogramm zu finanzieren, hat die Unternehmensgruppe 2019 als eines der ersten Wohnungsunternehmen einen grünen Schuldschein erfolgreich am Kapitalmarkt platziert. Eine wichtige Voraussetzung hierfür war eine Bewertung der Nachhaltigkeitsperformance der Unternehmensgruppe, die 2019 durch ein ESG (Environmental, Social und Governance)-Rating erfolgte. Dadurch haben wir auch die Voraussetzung für weiterführende, nachhaltige Finanzierungsmodelle geschaffen.



80

*Mio. EUR in Form eines grünen
Schuldscheins hat die Unternehmensgruppe
2019 erfolgreich am Kapitalmarkt platziert*



Nachhaltig investieren

Ersten grünen Schuldschein ausgegeben

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt hat im Berichtsjahr als eines der ersten deutschen Wohnungsunternehmen ein grünes Schuldscheindarlehen sowie grüne Namensschuldverschreibungen am Kapitalmarkt platziert. Das Emissionsvolumen der mehrfach überzeichneten Transaktion mit den Laufzeiten 10, 15 und 20 Jahre beläuft sich auf 80 Millionen Euro. Ergänzt wurde die grüne Finanzierung durch die Emission klassischer Namensschuldverschreibungen mit Laufzeiten bis 30 Jahre. Insgesamt gelang es der NHW, ein Gesamtvolumen von 180 Millionen Euro am Kapitalmarkt zu platzieren. Die Unternehmensgruppe wird die Mittel einsetzen, um ihren Wohnungsbestand energetisch zu modernisieren. Damit trägt der Schuldschein dazu bei, den Gebäudebestand der Unternehmensgruppe bis 2050 klimaneutral zu entwickeln. Das Modernisierungsprogramm 2019 wurde planmäßig durchgeführt. Im Modernisierungsprogramm 2020 wird es bedingt durch die Corona-Krise zu Verschiebungen kommen, da Modernisierungen in bewohnten Wohnungen zum Schutz unserer Mieter und der Mitarbeiter der ausführenden Bauunternehmen in der aktuellen Situation nicht durchgeführt werden. Die Außenmodernisierungen sollen wie geplant erfolgen.

Grundsätzlich sind grüne und soziale Schuldscheinfinanzierungen dafür geeignet, die notwendigen Investitionen kommunaler und öffentlicher Wohnungsbauunternehmen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und zur klimapolitisch notwendigen Sanierung des Wohnungsbestands zu stützen. Ab dem Jahr 2020 findet ein weiterführendes Monitoring und Reporting statt. Damit kommt die NHW den notwendigen Berichtspflichten nach und informiert die Käufer des grünen Schuldscheins umfassend über die Nachhaltigkeitswirkung ihrer Investitionen.

Externe Bewertung der Nachhaltigkeitsleistung

Bei nachhaltigen Finanzierungsmodellen, wie dem grünen Schuldschein, muss der Schuldner nachweisen, dass er das Geld tatsächlich für die Finanzierung nachhaltiger Projekte nutzt. Den Nachweis für den nachhaltigen Verwendungszweck der Mittel hat die Unternehmensgruppe im Berichtsjahr durch eine sogenannte Second-Party-Opinion (SPO) erbracht. Hierfür erstellte die NHW ein Rahmenwerk, in dem die Modernisierungsprojekte der Jahre 2019 und 2020 sowie das grundlegende Nachhaltigkeitsengagement der Unternehmensgruppe beschrieben wurden. Dabei folgte dieses Rahmenwerk den freiwilligen Prozessleitlinien zur Emission grüner Schuldscheine, die unter anderem Energieeffizienz und umweltfreundliche Gebäude als geeignete grüne Projekte definieren. Anschließend wurde von der Ratingagentur ISS-oekom das Rahmenwerk bewertet und eine SPO erstellt. Basierend auf der Bewertung der Nachhaltigkeitsqualität des Anlagepools des grünen Schuldscheindarlehens bewertete die beauftragte Agentur ISS-oekom auch den Beitrag des Schuldscheindarlehens der Unternehmensgruppe zu den von den Vereinten Nationen verabschiedeten nachhaltigen Entwicklungszielen (Sustainable Development Goals, SDGs). Das grüne Schuldscheindarlehen der Unternehmensgruppe erzielt demnach einen signifikanten Beitrag zur Erreichung des SDG 11 „Nachhaltige Städte und Siedlungen“.

Grundlage der SPO war ein ESG-Rating, welches ebenfalls durch ISS-oekom durchgeführt wurde. Hierbei erhielt die Unternehmensgruppe ein C- und belegt damit Rang 45 von 362 und ist somit unter den Top-20-Prozent der von ISS-oekom bewerteten Unternehmen im Immobilienbereich. Nachhaltigkeitsratings für Wohnungsunternehmen sind noch relativ neu am Markt, was zur Folge hat, dass in der Branche noch umfangreiches Verbesserungspotenzial gesehen wird. Daher rangieren die Klassenbesten bei B+, im Gegensatz zur Finanzbranche. Die Schwelle zum sogenannten „Prime-Status“ liegt dementsprechend bei der Note C und damit nur eine halbe Note vom Ergebnis der NHW entfernt. Dass es nicht doch zum „Prime-Status“ gereicht hat, lag vor allem an Fragen zu Bereichen, die überwiegend auf Aktiengesellschaften gemünzt sind und zu denen die NHW nur sehr schwer Auskunft geben kann. So musste zum Beispiel die Unabhängigkeit der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder nachgewiesen werden. 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.

Anlage der liquiden Mittel

Bekanntermaßen haben Anlageentscheidungen einen großen Hebel in Bezug auf die nachhaltige Entwicklung der Wirtschaft. Die Unternehmensgruppe hat sich aus diesem Grunde im Zuge ihrer Strategiefortschreibung 2018+ im Bereich Investitionsmanagement als weiteres Ziel gesetzt, auch die Anlage ihrer liquiden Mittel unter dem Aspekt von Nachhaltigkeitskriterien überprüfen zu lassen. Eine interne Prüfung hat in der Vergangenheit bereits stattgefunden und einige wenige nachhaltigkeitskritische Fondsbestandteile identifiziert.



Top

20

Prozent der Branche beim ISS-oekom
Corporate Rating (Rang 45 von 362)

rund



1.300

Wohneinheiten werden mit
den Mitteln des grünen
Schuldscheins modernisiert





Handlungsfeld

Nachhaltige Mobilität

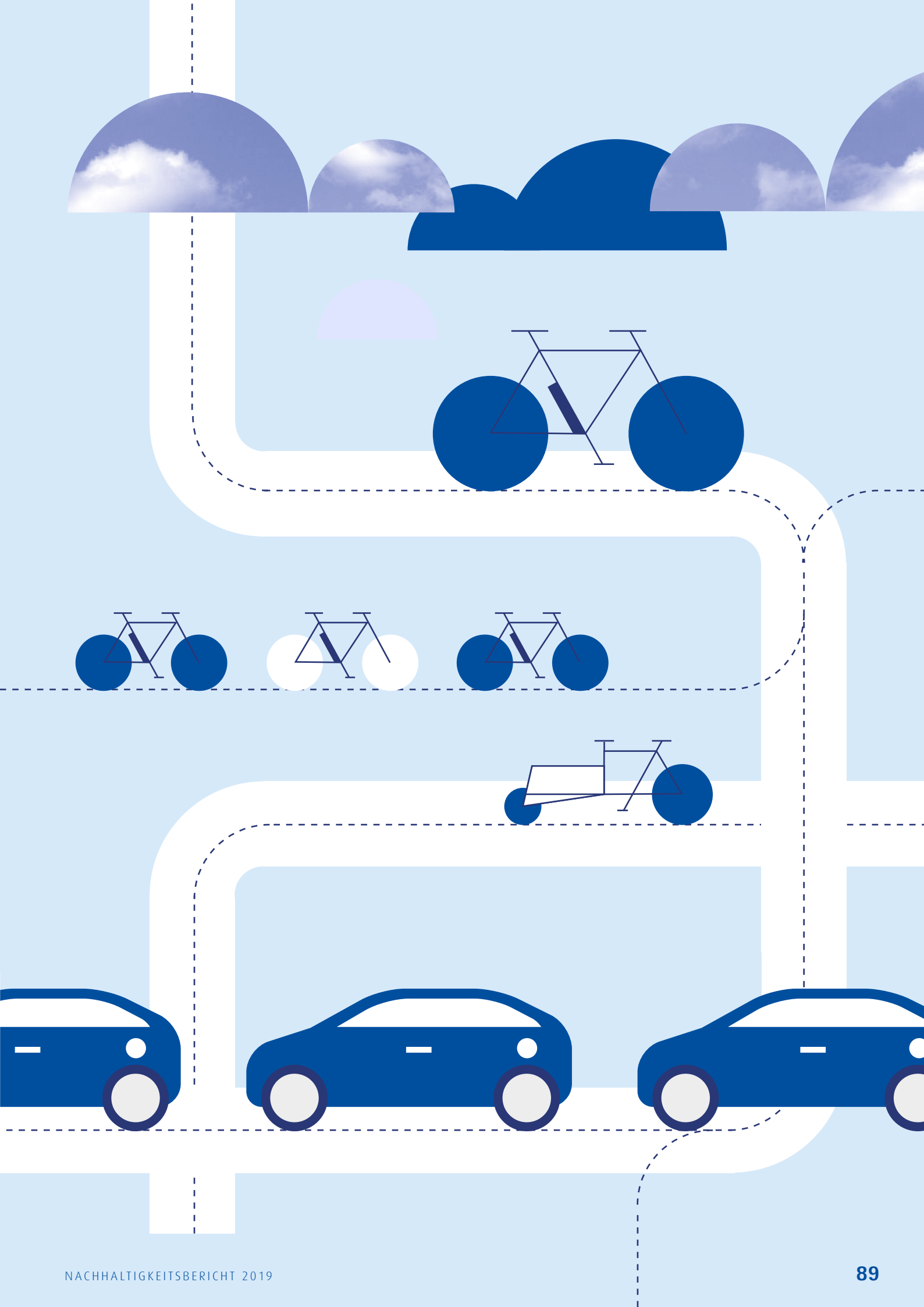
Als Vermieter und Arbeitgeber hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt auch eine nachhaltige Alltagsmobilität an Wohn- und Arbeitsort im Blick. In alternativen Mobilitätskonzepten steckt ein beachtliches Einsparpotenzial von Treibhausgasen, das wir nutzen wollen.

Dazu erweitern wir kontinuierlich unser Angebot an klimafreundlichen Alternativen zum klassischen Auto für unsere Mitarbeiter und Mieter. Unseren Mitarbeitern stehen für Dienst- und für Privatfahrten Elektro- oder Erdgasautos sowie Pedelecs und E-Lastenräder zur Verfügung. Über eine Sharing-Plattform können die Fahrzeuge auch nach Feierabend und am Wochenende genutzt werden. Ein wichtiger Baustein unseres Mobilitätskonzepts ist außerdem die Schaffung einer klimafreundlichen Infrastruktur für unsere Mieter. An mehreren Pilotstandorten werden unsere Mieter demnächst E-Carsharing und E-Lastenradsharing sowie Fahrradboxen und Elektroladesäulen nutzen können.



210.385

*Kilometer legten die Mitarbeiter der Unternehmensgruppe 2019 mit einem Elektro- oder Erdgasauto zurück
(2018: 52.168 Kilometer 2017: noch kein Betrieb)*



Klimafreundlich unterwegs

Fahrzeugflotte umgestellt

GRI 103 Ein wesentlicher Baustein der Nachhaltigkeitsstrategie ist die klimafreundliche Mobilität. 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 13 Erdgasfahrzeuge teilweise ersetzt. An sieben von neun Standorten können Mitarbeiter auf die klimaschonenden Fahrzeuge zugreifen. Mit der neuen Flotte kann die Unternehmensgruppe die Treibhausgasemissionen des Fahrzeugpools um bis zu 40 % im Vergleich zum alten Fuhrpark senken. Das entspricht einem Einsparungspotenzial von jährlich bis zu 22 t CO₂ – also etwa den Emissionen von einem Pkw mit einer Jahresleistung von 385.965 km. Damit kann rund 15-mal die Erde von Frankfurt (50. Breitengrad) aus umrundet werden.

GRI 305-5

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

Seit November 2019 können die Fahrzeuge des Pools zu bestimmten Zeiten auch in Form eines privaten Carsharings genutzt werden. Die Mitarbeiter, 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. Im Berichtsjahr legten die Mitarbeiter der Unternehmensgruppe 210.385 km mit einem Elektro- oder Erdgasauto zurück.

Pedelegs auf Abruf

Ein weiterer Bestandteil des klimafreundlichen Mobilitätsangebots der Unternehmensgruppe ist das sogenannte Corporate-Pedelec-Sharing. Seit April 2019 stehen den Mitarbeitern 14 Pedelegs an allen Standorten der Unternehmensgruppe sowie an fünf Standorten Lasten-Pedelegs zur dienstlichen und privaten Nutzung zur Verfügung. Die Buchung der Fahrräder mit Elektroantrieb erfolgt über das interne Raumbuchungssystem. Die Ausgabe und Rücknahme der Zweiräder inklusive Schlüssel und Akkus wird vom Empfang oder Sekretariat des jeweiligen Standorts organisiert. Mit der Einführung der neuen Dienstfahrräder werden nicht nur die Fahrtkosten und der CO₂-Ausstoß gesenkt, sondern den Mitarbeitern auch eine praktische und klimaschonende Alternative zum Auto bereitgestellt. Diese und die beiden folgenden Maßnahmen werden mit einer Förderbewilligung aus dem Bundespilotprogramm „mobil gewinnt“ unterstützt.

Firmenräder zum Leasen

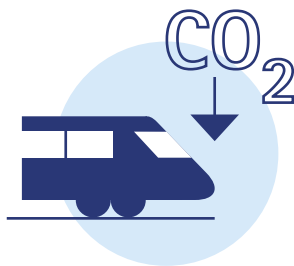
Um die klimafreundliche Mobilität ihrer Mitarbeiter zu fördern, bietet die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt seit dem Frühjahr 2019 über einen Kooperationspartner kostengünstige Diensträder zum Leasen an. Der Rahmenvertrag mit dem Händler, der ein Full-Service-Paket für Diensträder und Fahrrad-Leasing bietet, läuft vorerst drei Jahre und kann in dieser Zeit in Anspruch genommen werden. Bisher wurden insgesamt 74 Leasingverträge abgeschlossen.

Starterpaket für Vielfahrer

Zur Förderung der Radmobilität ihrer Mitarbeiter stellte die Unternehmensgruppe Mitte des Jahres ein Starterpaket für Vielfahrer kostenfrei zur Verfügung. Mithilfe von Bundesfördermitteln konnten die Ausrüstungspakete bereitgestellt werden, die eine leichte und wetterfeste Jacke, eine Fleecejacke, einen Rucksack sowie Regenüberschuhe und eine wasserdichte Regenhose der Marke Vaude beinhalteten. Zudem bezuschusste die Unternehmensgruppe den Kauf eines Fahrradhelms. Um eines der Pakete zu erhalten, war die Teilnahme an einer hausinternen Umfrage zum Mobilitätsverhalten notwendig, an der sich über 140 Kollegen beteiligten.

Weitere Mobilitätsangebote für Mitarbeiter

Während die Unternehmensgruppe im Berichtsjahr die Einführung eines hessenweit gültigen ÖPNV-Tickets für alle Mitarbeiter weiter prüfte, wurde die Idee einer digitalen Fahrgemeinschaftsbörse aufgrund der geringen Anzahl von Angestellten, die sich auf mehrere Standorte in Hessen und Thüringen verteilen, nicht weiter verfolgt. Um der steigenden Nachfrage nach wettergeschützten Fahrradabstellplätzen gerecht zu werden, hat die Unternehmensgruppe im Berichtsjahr die Abstellanlage an einem Betriebsstandort in Frankfurt erneuert und vergrößert. An einem weiteren Standort wurden neue überdachte Abstellmöglichkeiten geschaffen. In Kassel laufen die Vorbereitungen zur Umgestaltung der Fahrradstellplätze.



110

Tonnen CO₂ wurden durch Geschäftsreisen mit der Bahn anstelle des Pkw eingespart
(2018: 103 t CO₂ 2017: 135 t CO₂)



Dienstreisen im Überblick

Im Berichtszeitraum ging die Anzahl der dienstlichen Flüge von 32 im Jahr 2018 auf 20 Flüge (18.634 km) zurück. Die mit der Bahn zurückgelegten Kilometer stiegen um rund 52.000 km auf 861.264 km an. Die dienstlich gefahrenen Strecken mit Firmenfahrzeugen sanken auf 815.059 km (2018: 1.181.744 km).

Klimafreundliche Mobilität für Mieter

Eine emissionsarme Fortbewegung steht auch bei den Wohnquartieren der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt zunehmend im Fokus. An verschiedenen Pilotstandorten testet die Unternehmensgruppe klimafreundliche Alternativen zum Verbrennungsmotor. Dazu hat die Unternehmensgruppe Kooperationsverträge mit dem Carsharing-Anbieter stadtmobil und dem Anbieter von E-Lastenrädern sigo geschlossen. In fünf Siedlungen der NHW – in der Adolf-Miersch-Siedlung in Frankfurt-Niederrad, in der Boskoopstraße in Frankfurt-Preungesheim, im Häherweg in Wiesbaden, in Kelsterbach auf der Mainhöhe und in Langen in der Südlichen Ringstraße – stehen den Mietern künftig jeweils zwei Elektrolastenräder zur Verfügung, die bequem über eine App buchbar sind. In den Quartieren in Preungesheim, Wiesbaden und Kelsterbach wird zudem jeweils ein Elektrofahrzeug in Kooperation mit stadtmobil stationiert sowie die benötigte Infrastruktur in Form einer Ladesäule bereitgestellt. Darüber hinaus sollen Fahrradboxen den Schutz vor Witterungseinflüssen und die Diebstahlsicherheit der privaten Räder verbessern. Diese Maßnahmen werden mit 40 % aus einem E-Mobilitätsprogramm des Landes Hessen gefördert und von zwei Hochschulen begleitet. Die Hochschule RheinMain evaluiert mit Blick auf die unterschiedlichen Standorte, Neubau- und Bestands-siedlungen, inwiefern Mobilitätsverhalten leichter in neuen Lebenssituationen erlernt wird. Die Hochschule für Gestaltung entwickelt ein Kommunikationskonzept mit dem Ziel, die Mieter in Bestandsquartieren für die Nutzung des neuen Mobilitätskonzepts zu gewinnen.

GRI 201-4

Glossar

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.

audit berufundfamilie

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

Compliance

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

Corporate Social Responsibility (CSR)

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

Energieeinsparverordnung (EnEV)

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

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

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

Global Reporting Initiative (GRI)

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

Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol)

Weltweit meistgenutzter Leitfaden zur systematischen Erfassung von CO₂ und anderen Treibhausgasemissionen und zur Erstellung einer Treibhausgasbilanz. Das GHG Protocol wurde 1998 auf Grundlage des Treibhausgas-Berichtsprotokolls des Unternehmens BP entwickelt und durch das World Resources Institute (WRI) und das World Business Council for Sustainable Development (WBCSD) 2008 erweitert und 2011 aktualisiert. Es definiert die Grundprinzipien der Relevanz, Vollständigkeit, Konsistenz, Transparenz und Genauigkeit und lehnt sich dabei an Prinzipien der finanziellen Rechnungslegung an. Das GHG Protocol definiert Regeln zur organisationalen Abgrenzung einer Treibhausgasbilanz und zur operativen Abgrenzung mit der Einteilung der Emissionen in drei sogenannte „Scopes“ ([siehe Seite 93](#)).

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).

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.

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.

Scopes 1-3

Aufschlüsselung der Treibhausgasemissionen nach dem GHG Protocol ([siehe Seite 92](#)). Dabei werden in den einzelnen Betrachtungen die eigens erzeugten Treibhausgase erfasst (Scope 1), eingekaufte Energie, wie durch Energieverbrauch (Scope 2), und sämtliche übrigen Emissionen, die aus vor- und nachgelagerten Unternehmenstätigkeiten resultieren (Scope 3).

Vollzeitäquivalent (VZÄ)

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

GRI Inhaltsindex

GRI 102-55



Zur Durchführung des GRI Materiality Disclosures Service lag der Global Reporting Initiative (GRI) der „Nachhaltigkeitsbericht 2019“ vor. Die korrekte Positionierung der „Materiality Disclosures“ (102-40 – 102-49) im Bericht wurde von dem GRI Services Team bestätigt.

Disclosures	Seite	Auslassung/Kommentar
GRI 101: Grundlagen 2016		
GRI 102: Allgemeine Angaben 2016		
Organisationsprofil		
GRI 102-1 Name der Organisation	Umschlag hinten	
GRI 102-2 Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen	S. 6–7	Siehe GB 2019, S. 170
GRI 102-3 Ort des Hauptsitzes	Umschlag hinten	
GRI 102-4 Betriebsstätten	Umschlag hinten	Siehe GB 2019, S. 170–171
GRI 102-5 Eigentum und Rechtsform	Umschlag hinten	Siehe GB 2019, S. 148
GRI 102-6 Bediente Märkte	S. 6–7	
GRI 102-7 Größenordnung der Organisation	S. 8–9, 74	Siehe GB 2019, S. 148 ff.
GRI 102-8 Informationen über Angestellte und andere Mitarbeiter	S. 74	
GRI 102-9 Lieferkette	S. 62	
GRI 102-10 Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette	K1	
GRI 102-11 Vorsorgeprinzip oder Vorsichtsmaßnahmen	S. 13–14	
GRI 102-12 Externe Initiativen	S. 7, 20, 24, 28	Siehe NB 2015, S. 11
GRI 102-13 Mitgliedschaft in Verbänden		Siehe NB 2015, S. 11
Strategie		
GRI 102-14 Aussagen der Führungskräfte	S. 4–5	
GRI 102-15 Wichtigste Auswirkungen, Risiken und Chancen	S. 6, 12, 18, 20, 22, 24, 32–35	
Ethik und Integrität		
GRI 102-16 Werte, Richtlinien, Standards und Verhaltensnormen	S. 11, 62–63	
Führung		
GRI 102-18 Führungsstruktur	S. 20	
Einbeziehung von Stakeholdern		
GRI 102-40 Liste der Stakeholdergruppen		Kernanspruchsgruppen Mitarbeiter, Mieter, Aufsichtsrat, Aufsichtsbehörden und Kreditgeber
GRI 102-41 Tarifverträge	S. 82	
GRI 102-42 Ermittlung und Auswahl der Stakeholder		Siehe NB 2017, S. 33
GRI 102-43 Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	S. 26, 47, 75, 76	
GRI 102-44 Wichtige Themen und hervorgebrachte Anliegen	S. 47	
Vorgehensweise bei der Berichterstattung		
GRI 102-45 Im Konzernabschluss enthaltene Entitäten	K1	
GRI 102-46 Vorgehen zur Bestimmung des Berichtsinhalts und der Abgrenzung der Themen	S. 24	Siehe NB 2015, S. 20
GRI 102-47 Liste der wesentlichen Themen		Alle wesentlichen Themen sind im GRI Inhaltsindex aufgelistet.
GRI 102-48 Neudarstellung von Informationen	K1	
GRI 102-49 Änderungen bei der Berichterstattung		Keine Änderungen im Berichtsjahr

Disclosures	Seite	Auslassung/Kommentar
GRI 102-50 Berichtszeitraum	K1	
GRI 102-51 Datum des letzten Berichts	K1	
GRI 102-52 Berichtszyklus	K1	
GRI 102-53 Kontaktangaben bei Fragen zum Bericht	S. 100	
GRI 102-54 Aussagen zu Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI Standards	K1	
GRI 102-55 GRI Inhaltsindex	S. 94 – 97	
GRI 102-56 Externe Prüfung	S. 100	
Wesentliche Themen		
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 6	
GRI 201-1 Direkt erwirtschafteter und verteilter wirtschaftlicher Wert	S. 8, 47	
GRI 201-3 Verpflichtungen aus leistungsorientierten oder anderen Pensionsplänen	S. 81	Siehe GB 2019, S. 107
GRI 201-4 Finanzielle Unterstützung vonseiten der Regierung	S. 11, 91	
GRI 203: Indirekte ökonomische Auswirkungen 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 11, 47, 68, 71	
GRI 203-1 Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen	S. 47	
GRI 203-2 Erhebliche indirekte ökonomische Auswirkungen	S. 11, 54, 71	
GRI 204: Beschaffungspraktiken 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 11, 60	
GRI 204-1 Anteil der Ausgaben für lokale Lieferanten		Wir berichten derzeit diese Angabe nicht, da die Information nicht vorliegt.
GRI 205: Korruptionsbekämpfung 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 11	
GRI 205-2 Informationen und Schulungen zu Strategien und Maßnahmen zur Korruptionsbekämpfung	S. 12	Wir berichten keine quantitativen Angaben, da diese Informationen nicht vorliegen.
GRI 205-3 Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen	S. 12	
GRI 206: Wettbewerbswidriges Verhalten 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 11	
GRI 206-1 Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten oder Kartell- und Monopolbildung	S. 12	
GRI 301: Materialien 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 32-34, 58	
GRI 301-1 Eingesetzte Materialien nach Gewicht oder Volumen	S. 59	
GRI 302: Energie 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 25-27, 29-33, 32-35, 38, 43	
GRI 302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation	S. 39, 43, 45	
GRI 302-2 Energieverbrauch außerhalb der Organisation	S. 39	
GRI 302-3 Energieintensität	S. 39, 43	
GRI 302-4 Verringerung des Energieverbrauchs	S. 39	
GRI 302-5 Senkung des Energiebedarfs für Produkte und Dienstleistungen	S. 39, 46	
GRI 304: Biodiversität 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 32, 57	
GRI 304-2 Erhebliche Auswirkungen von Aktivitäten, Produkten und Dienstleistungen auf die Biodiversität	S. 57	

Disclosures	Seite	Auslassung/Kommentar
GRI 305: Emissionen 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 25-27, 29-31, 34-36, 38, 43	
GRI 305-1 Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	S. 43-45	
GRI 305-2 Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	S. 43-45	
GRI 305-3 Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	S. 43-45	
GRI 305-4 Intensität der THG-Emissionen	S. 43	
GRI 305-5 Senkung der THG-Emissionen	S. 30, 39, 44, 90	
GRI 306: Abwasser und Abfall 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 59	
GRI 306-2 Abfall nach Art und Entsorgungsverfahren	S. 60	
Bodenverschlechterung, Kontamination und Altlastensanierung		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 59	
CRE 5: Sanierte Gebiete und Gebiete, die gemäß den gesetzlichen Vorgaben für die geplante Gebietsnutzung saniert werden müssen	S. 60	
GRI 307: Umwelt-Compliance 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 11	
GRI 307-1 Nichteinhaltung von Umweltschutzgesetzen und -verordnungen	S. 13	
GRI 308: Umweltbewertung der Lieferanten 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 33, 60, 62-63	
GRI 308-1 Neue Lieferanten, die anhand von Umweltkriterien überprüft wurden	S. 63	
GRI 401: Beschäftigung 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 34, 72, 74	
GRI 401-1 Neue Angestellte und Angestelltenfluktuation	S. 74-75	Wir berichten die Anzahl neuer Angestellter und die Fluktuation nicht nach Geschlecht und Altersgruppe, da diese Informationen derzeit nicht vorliegen. Wir haben einen Prozess zur Datenerfassung aufgebaut und wollen dazu ab 2021 berichten.
GRI 401-2 Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden	S. 81	
GRI 401-3 Elternzeit	S. 74	
GRI 402: Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 82	
GRI 402-1 Mindestmitteilungsfrist für betriebliche Veränderungen	S. 82	
GRI 403: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 34, 83	
GRI 403-1 Repräsentation von Mitarbeitern in formellen Arbeitgeber-Mitarbeiter-Ausschüssen für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	S. 83	
GRI 403-2 Art und Rate der Verletzungen, Berufskrankheiten, Arbeitsausfalltage und Abwesenheit sowie die Zahl arbeitsbedingter Todesfälle	S. 83	
GRI 403-4 Gesundheits- und Sicherheitsthemen, die in formellen Vereinbarungen mit Gewerkschaften behandelt werden	S. 83	
GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 33, 72, 77	
GRI 404-1 Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	S. 77	

Disclosures	Seite	Auslassung/Kommentar
GRI 404-2 Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	S. 77	
GRI 404-3 Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer Karriereentwicklung erhalten	S. 78	
GRI 405: Diversität und Chancengleichheit 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 34, 72, 79	
GRI 405-1 Vielfalt in Leitungsorganen und der Angestellten	S. 74, 79, 81	
GRI 405-2 Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern	S. 81	
GRI 406: Nichtdiskriminierung 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 34, 72, 79	
GRI 406-1 Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen	S. 79	
GRI 413: Lokale Gemeinschaften 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 47	
GRI 413-1 Geschäftsstandorte mit Einbindung lokaler Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen	S. 47, 69	
GRI 413-2 Geschäftstätigkeiten mit erheblichen tatsächlichen oder potenziellen negativen Auswirkungen auf lokale Gemeinschaften		Keine
GRI 414: Soziale Bewertung der Lieferanten 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 23, 60, 62-63	
GRI 414-1 Neue Lieferanten, die anhand von sozialen Kriterien überprüft wurden	S. 63	
GRI 415: Politische Einflussnahme 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)		Die Unternehmensgruppe tätigt grundsätzlich keine politischen Spenden.
GRI 415-1 Parteispenden		Siehe Managementansatz 415
GRI 416: Kundengesundheit und -sicherheit 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 30, 40, 48	
416-1 Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit	S. 48	
416-2 Verstöße im Zusammenhang mit den Gesundheits- und Sicherheitsauswirkungen von Produkten und Dienstleistungen	S. 48	
GRI 417: Marketing und Kennzeichnung 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 11	
GRI 417-1 Anforderungen für die Produkt- und Dienstleistungsinformationen und Kennzeichnung	S. 55	
GRI 417-2 Verstöße im Zusammenhang mit den Produkt- und Dienstleistungsinformationen und der Kennzeichnung	S. 13	
GRI 418: Schutz der Kundendaten 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 12	
GRI 418-1 Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes oder den Verlust von Kundendaten	S. 12	
GRI 419: Sozioökonomische Compliance 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 11, 35	
GRI 419-1 Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich	S. 13	

GdW Index

Indikator	Seite	Auslassung/Kommentar
Perspektive „Nachhaltiges Ertrags- und Finanzmanagement“		
GdW EF1: Gesamtkapitalrentabilität	S. 8	
GdW EF2: Eigenkapitalrentabilität	S. 8	
GdW EF3: EBITDA-Fremdkapitalverhältnis	S. 8	
GdW EF4: Umsatzerlöse aus Vermietung	S. 9	
GdW EF5: Erlösschmälerungsquote	S. 8	
GdW EF6: Eigenmittelquote	S. 8	
GdW EF7: Verschuldungsintensität	S. 9	
GdW EF8: Tilgungskraft	S. 8	
GdW EF9: Zinsdeckung	S. 8	
GdW EF10: Kapitaldienstdeckung	S. 8	
GdW EF11: Mietenmultiplikator	S. 9	
GdW EF12: Net Asset Value		Keine Priorisierung im Berichtszeitraum
Perspektive „Nachhaltiges Management von Mieter- und Mitgliederbeziehungen“		
GdW MB1: Vermietete eigene Wohnungen	S. 9	
GdW MB2: Marktanteil	S. 6	
GdW MB3: Vermietungsquote	S. 9	
GdW MB4: Durchschnittsmiete im Bestand	S. 9	
GdW MB5: Durchschnittsmiete bei Erstvermietung		Gravierende regionale Unterschiede
GdW MB6: Mietenstruktur	S. 9	
GdW MB7: Betriebskostenquote	S. 12	
GdW MB8: Durchschnittliche Mietvertragsdauer	S. 9	
GdW MB9: Mieterfluktuation	S. 12	
GdW MB: Mieterzufriedenheit	S. 47	NB 2018, S. 38
Perspektive „Nachhaltiges Bestandsmanagement“		
GdW BM1: Neubauquote	S. 10	
GdW BM2: Modernisierungsintensität	S. 10	
GdW BM3: Anteil seit 1990 energetisch voll- bzw. teilmodernisierter Wohnungen	S. 12	
GdW BM4: Instandhaltungsintensität	S. 10	
GdW BM5/6: Energieintensität des Gebäudebestands	S. 39, 41	
GdW BM7: Anteil regenerativer Energieträger an der Wärmeversorgung	S. 45, 64	Anteil aus erzeugter und verkaufter Heizenergie
GdW BM8/9: CO ₂ -Intensität im Gebäudebestand	S. 36 – 39, 41	
GdW BM10: Anteil barrierefreier Wohnungen im Bestand	S. 48	
GdW BM11: Anteil barrierefreier Wohnungen im Neubau	S. 48	
GdW BM: Verhältnis von Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand zu Abschreibungsaufwand	S. 10	

Indikator	Seite	Auslassung/Kommentar
Perspektive „Nachhaltiges Personalmanagement“		
GdW PE1: Anzahl der Mitarbeiter	S. 74	
GdW PE2: Altersstruktur der Mitarbeiter	S. 81	
GdW PE3: Anteil weiblicher/männlicher Mitarbeiter	S. 74	
GdW PE4: Anteil der Mitarbeiter mit Schwerbehindertenstatus	S. 74	
GdW PE5: Qualifikationsstruktur der Belegschaft	S. 77	
GdW PE6: Unternehmenszugehörigkeit	S. 74	
GdW PE7: Teilzeitquote	S. 74	
GdW PE8: Ausbildungsquote	S. 77	
GdW PE9: Übernahmequote	S. 77	
GdW PE10: Weiterbildungsintensität	S. 77	
GdW PE11: Abwesenheitsquote	S. 83	
GdW PE12: Mitarbeiterfluktuation	S. 74	
Perspektive „Nachhaltiges Quartiersmanagement“		
GdW QM1: Quartiers- bzw. stadtteilbezogener Marktanteil		Als nicht wesentlich bewertet
GdW QM2: Finanzielle Förderung lokaler Nachbarschaften	S. 47	
GdW QM3: Finanzielle Förderung von Maßnahmen zur Verbesserung des baulichen Wohnumfelds	S. 68	Kaum dokumentierbar wegen Hebelwirkung Dritter
GdW QM4: Soziale Kooperationen	S. 47	
Perspektive „Nachhaltiges Management unternehmensinterner Geschäftsprozesse“		
GdW GP1: Energieverbrauch des Unternehmens	S. 43	
GdW GP2: Energieintensität des Unternehmens	S. 43	
GdW GP3: Anteil erneuerbarer Energien an der Energieversorgung des Unternehmens	S. 39, 45 – 46	
GdW GP4: CO ₂ -Emissionen des Unternehmens	S. 45	
GdW GP5: CO ₂ -Intensität des Unternehmens	S. 44	
GdW GP6: Wasserverbrauch des Unternehmens		Als nicht wesentlich bewertet
GdW GP7: Wasserintensität des Unternehmens		Als nicht wesentlich bewertet

Impressum

Herausgeber

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

Projektleitung

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

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

Konzept und Redaktion

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

Gestaltung

loveto GmbH, Berlin
www.loveto.de

Druck

PIEREG Druckcenter Berlin GmbH
www.pierereg.de

Bestellung

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

Externe Begleitung

Die Berichtserstellung und die damit verbundenen
internen Prozesse zu Managementansätzen und Daten-
generierung wurden von akzente kommunikation und
beratung GmbH begleitet. Die Fortschreibung der Nach-
haltigkeitsstrategie sowie die Berechnung der CO₂-Kenn-
zahlen erfolgten mit Unterstützung der sustainable AG.

Eine externe Prüfung seitens der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Mazars GmbH & Co. KG erfolgte für den Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis 31.12.2019. Der Bestätigungsvermerk findet sich [auf Seite 98 ff. des Geschäftsberichts 2019](#). Eine weitergehende externe Prüfung dieses Berichts erfolgte nicht.

GRI 102-56

Anlaufstelle für Fragen

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

GRI 102-53





UNTERNEHMENSGRUPPE
**NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT**

Hauptsitze

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH

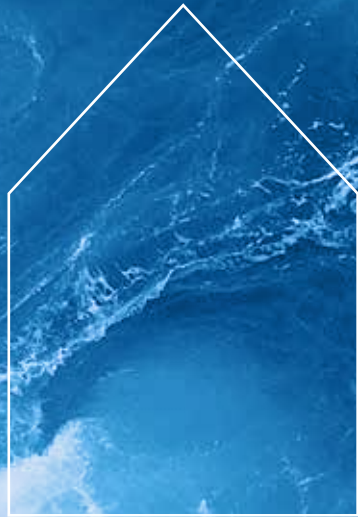
Schaumainkai 47
60596 Frankfurt am Main

T 069 678674 - 0
F 069 6069 - 300
E post@naheimst.de
W www.naheimst.de

Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH

Wolfsschlucht 18
34117 Kassel

T 0561 1001 - 0
F 0561 1001 - 1200
E mail@wohnstadt.de
W www.wohnstadt.de



MEHR

#tatendrang

INHALT



#tatendrang

Dieses Magazin hat zwei Teile: Mehr #tatendrang und weniger #stillstand – denn nur gemeinsam lässt sich der Klimawandel aufhalten. Lesen Sie hier, welche Lösungsansätze die Wissenschaft bereits bietet.

Bild: © istockphoto.com, AM-C



04

Auch Hessen fiebert

Der Klimawandel ist real. Die Auswirkungen sind auch schon zwischen der Mainlinie und Kassel zu spüren.

15



Altes Haus, wie steht's mit deiner Energie?

06

Grüne Technologien, die den CO₂-Verbrauch beim Wohnen reduzieren, gibt es. Beim Einsatz wird es jedoch kompliziert.



Bild: © istockphoto.com, ArminStautBerlin

11 Vier Wände aus Wald und Flur



Bild: © Beat Bühler



Bild: © Beat Bühler

03 Vorwort
Klimaschutz – nicht nur ein Rezept funktioniert

10 Heizen 2050
Der Wärmemix der Zukunft auf einen Blick

13 3 Fragen an Axel Gedaschko
Klimaschutz geht in der Wohnungswirtschaft nur gemeinsam

Viele Wege führen zur Klimaneutralität

Liebe Leserinnen und Leser,

Wohnen ist ein existenzielles Bedürfnis der Menschen. Ein gutes Wohnumfeld verbessert unser Leben in vielfältiger Weise. Wohnen belastet aber auch erheblich das Klima. Im Gebäudebereich fallen zum Beispiel in Deutschland rund 14 Prozent der Treibhausgasemissionen an. Viele von uns nutzen Wärme und Strom aus fossilen Brennstoffquellen. Und die Herstellung von Zement als essenzieller Bestandteil von Beton verursacht einen erheblichen Umfang des globalen CO₂-Ausstoßes. China hat in den vergangenen fünf Jahren mehr Beton verbaut als die USA im letzten Jahrhundert. Es ist also viel zu tun und es gibt mehrere, sich ergänzende Wege, aktiv zu werden.

Keine Frage: Wir müssen in Deutschland die Klimagasemissionen rund um unseren Wohnungsbestand zurückfahren. Das heißt zum Beispiel dämmen und auf die Versorgung mit klimaneutralen Energiequellen umstellen. Das hat hohe Priorität. Wir sollten parallel aber auch großräumiger denken. Schließlich kennt auch das Klima keine Landesgrenzen. Stürme, Dürren und Überflutungen, die typischen Symptome des Klimawandels, zeigen sich weltweit – in armen Ländern oft stärker als bei uns, obwohl die Menschen dort meist wenig zur Belastung des Klimas beigetragen haben. Wenn wir durch Dämmung an einem Mietshaus in Fulda 600 Gramm CO₂ im Jahr einsparen oder über Entwicklungshilfe und Kompensationsprogramme dafür sorgen, dass in

Ruanda zehn Familien nicht mehr auf Holzkohleherden, sondern mit Solarstrom kochen, was gleichfalls 600 Gramm einspart, dann hilft beides dem Klima. Gerade in den Industrienationen müssen wir deshalb zweigleisig fahren: Gebäude energetisch sanieren und parallel dazu weltweit CO₂ kompensieren.

Klimaschutzinvestitionen in CO₂-reduzierende Projekte am anderen Ende der Erde können eine sinnvolle Ergänzung zu Anstrengungen bei uns sein. Auch weil uns das Flexibilität schafft. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt ist dabei in vorbildlicher Weise aktiv und als Mitglied in der Allianz für Entwicklung und Klima des Bundesministeriums für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung beteiligt. Offensichtlich kann ein kluger Mix aus Sanieren und Kompensieren den Wohnungsunternehmen helfen, auf dem Weg zur CO₂-Neutralität die langen Investitionszyklen zu überbrücken. Warum soll eine Wohnungsgesellschaft in Cottbus nicht ihren CO₂-Ausstoß temporär kompensieren, indem sie in ein Projekt in Nicaragua investiert, bei dem aufgeforstet und CO₂-bindender Humus gebildet wird? Solche Projekte sorgen für Einkommen und nachhaltige Entwicklung – ein Impuls, der Entwicklungs- und Schwellenländern dabei helfen kann, die Armut zu überwinden, noch besser am Klimaschutz mitzuwirken und eine eigene nachhaltige Energieversorgung aufzubauen. So kann auch vermieden

werden, was sich schon abzeichnet: dass die Länder des globalen Südens hohe zusätzliche CO₂-Emissionen erzeugen, die das Erreichen der Klimaschutzziele, auf die sich die meisten Länder der Erde im Abkommen von Paris verständigt haben, unmöglich machen würden.

Lokal sanieren und global kompensieren: Kühn gedacht, werden Sie sagen. Aber Klimaschutz geht nur kühn. Das werden Sie auch in diesem Magazin feststellen, das Klimaschutz und Wohnen zu seinem Hauptthema macht.

Das Problem Klimawandel ist enorm. Vielfältig sind die möglichen und sich ergänzenden Lösungen. Wir müssen alle Wege gleichzeitig nutzen. Selbst dann ist ein Erfolg nicht garantiert. Ich freue mich daher auch sehr über die „Initiative Wohnen.2050“ der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt. Sie will genau die Diskussion um flexible und ökonomische Lösungen für die Wohnungswirtschaft vorantreiben, die wir benötigen. Ich bin gespannt, welche Impulse die Initiative der Politik geben kann. ■



Bild: © Volkmar Körncke

Ich wünsche Ihnen eine erhellende Lektüre.

Prof. Dr. Dr. Dr. h.c.
Franz Josef Radermacher

Auch Hessen fiebert

Der Klimawandel ist real – ein mächtiges und weltumspannendes Ereignis. Weniger CO₂ ist das Gebot der Stunde. Denn schon jetzt wird es wärmer und der Wohn- und Lebensraum der Menschen verändert sich dramatisch. Das zeichnet sich nicht zuletzt zwischen der Mainlinie und Kassel ab.

Mitten im eisigen Universum erhitzt sich das Raumschiff Erde. Die Belege sind eindeutig. Unser Alltag, das Reisen, Wohnen und Wirtschaften, unser Zuviel an Kohlendioxid, Methan und Stickoxiden machen die Erde zum Treibhaus. Waldbrände, Dürren und Hitze nehmen zu.

Allein seit 1975 haben wir die Temperatur so um mehr als ein halbes Grad nach oben getrieben. Zur Erinnerung: Vor 20.000 Jahren reichten schon 5 Grad weniger aus, um dicke Eispanzer über die Kontinente kriechen zu lassen. Minimale Celsius-Schwankungen verheißen also auch in die andere Richtung drastische Folgen – auf Hawaii, in Honduras oder eben auch in Hessen.

Syrah statt Riesling – Kalifornien mitten in Deutschland

Nicht zuletzt um Wohnungen zu heizen, zu kochen und warm zu duschen, produzieren die Hessen rund 0,1 Prozent der weltweiten CO₂-Emissionen. Das ist zu viel. Temperaturen und Niederschläge verlassen immer häufiger jahrzehntealte Messkorridore. „2018 hat jeder Hesse den bislang heißesten Sommer erlebt. Extreme Trockenheit und 24 Hitzetage über 30 Grad. So etwas wird man zum Ende des Jahrhunderts als eher durchschnittlichen Sommer ansehen“, sagt Marion Hemfler, Geologin und Klimaexpertin des hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie.

Der Klimawandel schleicht sich an. Wer viel draußen ist, erlebt ihn hautnah – die Winzer des Rheingaus, die Forstwirte Nordhessens, die Obstbauern im Rhein-Main-Gebiet. Der säurebetonte hessische Riesling erreicht durch zu viele Tropennächte und Sonnentage mittlerweile um ein Drittel mehr Zuckergehalt als 1970. Syrah- oder Merlot-Reben, man kennt sie aus Kalifornien oder Südafrika, gehört die Zukunft.

Auch an anderer Stelle meldet die Natur Erwärmung. Die Denguefieber übertragende Tigermücke und die japanische Buschmücke leben nun in Hessen. Der Feuersalamander

Wir sprechen über Fakten

Mythen des Klimawandels



1 „Warm- und Kaltphasen gehören doch seit jeher zum Erdklima.“

Falsch. Man kann heute anhand von Eisbohrungen, Baumringen und Korallenriffen Hunderttausende von Jahren wissenschaftlich verlässlich nachzeichnen. Die Fakten: Es gab im Zeitraum der letzten 650.000 Jahre sieben Eiszeiten. Immer wieder stieg die Temperatur danach erneut an. Derzeit tut sie das jedoch zehnmal schneller als früher. Das spricht klar für ein von Menschen gemachtes Phänomen.

Quelle: NASA, 2020

Bild: © istockphoto.com, AM-C



Die Zukunft gehört in Hessen Reben aus Kalifornien und Südafrika.

verschwindet dagegen. Apfelbäume blühten schon mal am 9. April, was sie im vorigen Jahrhundert noch im Schnitt am 6. Mai taten. In den Forsten können im Winter keine schweren Maschinen mehr fahren, weil der Boden nicht gefriert. „Flachwurzler wie die Fichte fallen häufiger um, weil es vermutlich mehr Stürme gibt. Das Bruchholz wird nicht mehr herausgeholt und der Borkenkäfer geht hinein. Gleichzeitig steigt wegen der Trockenheit die Waldbrandgefahr“, beschreibt Expertin Hemfler typische Auswirkungen des Klimawandels.

Das wertvolle Wasser – eine Überlebensfrage, nicht nur für die Wirtschaft

Spürbar trockener ist es in Hessen nicht nur im Wald geworden. Das Grundwasser füllt sich durch trockene Winter nicht mehr vollständig auf. Ein wachsendes wirtschaftliches Problem. Denn der Wein braucht es, die Spargel- und Erdbeerbelder brauchen es, aber auch die Rheinschifffahrt. Vielerorts müssen sich Landwirte schon nach neuen Getreidesorten aus dem Mittelmeerraum umsehen. Und gleichzeitig kämpfen sie mit neuen Pflügetechniken und Blühstreifen dagegen, dass der ausgetrocknete Boden bei Starkregen vom Feld geschwemmt wird.

Hessens kleinere Gemeinden setzten lange auf unabhängige Wasserquellen in nahen Waldgebieten – die nun immer häufiger trocken fallen. „Trinkwasser war in Deutschland nie ein Thema. Die Versorgung mit Tankwagen wird man jedoch nun öfter sehen“, meint dazu Marion Hemfler, die an Stadtplaner, Architekten und Wohnungsunternehmen appelliert, künftig mit Wasser und Wärme auch in der Stadt anders umzugehen. „Das Wasser bei Starkregen sammeln und später nutzen, denn in den Städten wird es im Sommer besonders heiß werden. Die Kühlung der Wohnquartiere und Außenbereiche durch Schatten spendende Bäume, Fassaden- und Dachbegrünungen, aber auch Trinkwasserbrunnen sollten zum Standard in Siedlungen und auf Innenstadtplätzen werden. Sonst halten das die Menschen irgendwann nicht mehr aus“.



Bild: © shutterstock.com, JelenaBekvalac

Die Trinkwasserversorgung wird zu einer Herausforderung werden.

2 „Treibhausgase gab es schon immer. Warum jetzt der große Alarm.“

Falsch. Auch die Kohlendioxidkonzentration in der Atmosphäre lässt sich über Tausende Jahre exakt bestimmen. Für die vergangenen 800.000 Jahre lag die Konzentration schwankend, aber durchweg unterhalb der Schwelle von 300 Masseanteilen an der Gesamtatmosphäre. Erst 1950 wurde diese Marke durchstoßen und heute liegt der Wert zwischen 400 und 420. Das ist eindeutig ein Phänomen der Moderne und ein klarer Hinweis, dass die CO₂-Sättigung mit unserer hoch entwickelten Lebensweise zu tun hat.

3 „Die Sonne wird heißer. Klar, dass es wärmer bei uns wird.“

Falsch. Auch die Aktivität der Sonne sowie die Energie, die von ihr ausgehend auf der Erde auftrifft, lassen sich genau nachmessen. Zwar gibt es elf Jahre dauernde Zyklen in der Sonnenaktivität. Doch die Einstrahlung der Sonne auf die Erde – in Watt pro Quadratmeter gemessen – ist zum Beispiel seit 1950 in der Tendenz klar gesunken. Die Temperatur auf der Erde ist parallel signifikant gestiegen. Die Sonne dürfte damit als Treiber der Erderwärmung ausfallen – es spricht alles für uns Menschen als Verursacher des Temperaturanstiegs.

Altes Haus, wie steht's mit deiner Energie?

Wohnen und dabei weniger oder null CO₂ zu produzieren – das geht. Grüne Technologien, um Heizkörper und Duschen warm zu machen, Räume zu erleuchten und Haushaltsgeräte zu betreiben, gibt es genug. Was ist also schwierig daran, den „Klimakiller Wohnen“ dingfest zu machen? Nun, Wohnungen sind keine Wegwerfartikel, die man ausrangiert wie alte Autos oder Spülmaschinen. Das macht die Sache anspruchsvoll.

Augsburg, Freiburg, Berlin, Quickborn, Schotten, Calden, Diedorf. Auf einige Tausend Städte, Gemeinden, Dörfer, Siedlungen, Weiler und Quartiere verteilen sich in Deutschland 41 Millionen Wohnungen. Und auf 46 Quadratmetern durchschnittlicher Wohnfläche hat es jeder Bewohner warm, kann ein heißes Wannenbad nehmen, mit dem Elektromixer Sahne schlagen, im Fernsehen die Sportschau ansehen oder Netflix streamen.

Deshalb verschlingt Wohnen sehr viel Energie – und verursacht dabei ein Drittel des in die Atmosphäre strömenden Kohlendioxids. Denn bisher werden nur knapp 13 Prozent der Wärme in deutschen Wohnungen mit erneuerbaren Energien erzeugt, also ohne dass dabei klimaschädliche Gase entstehen. Fossiles Erdgas und Öl stellen den Rest, wodurch in Deutschland pro Quadratmeter Wohnfläche knapp 50 Kilo CO₂ pro Jahr entstehen.

Dabei gibt es mittlerweile genug Technologien, um Wohnen, zumal in Siedlungen und Quartieren, klimaneutral zu machen. Das Ziel ist rein rechnerisch einfach formuliert: Der Betrieb von Wohnungen soll nur so viel CO₂ produzieren, wie die Natur auch wieder abbauen kann – etwa indem Pflanzen das Kohlendioxid in ihrem natürlichen Stoffwechsel wieder in Sauerstoff verwandeln und an die Atmosphäre abgeben. Diese Menge liegt bei fünf bis sieben Kilogramm pro Quadratmeter Wohnfläche. Eine Energiequelle allein erreicht diese Einsparung nicht. Ein Mix aus komplex zusammenspielenden Technologiekomponenten jedoch schon.

„Alles neu“ macht es der Klimaneutralität im Wohnbau einfach

„Die Wärme- und Energieversorgung der Zukunft wird kleinteiliger und vielfältiger werden müssen“, sagt etwa Nikolaus Diefenbach voraus. Der Energieexperte beim Institut Wohnen und Umwelt in Darmstadt sieht das Wohnen eingebettet in das nationale Gesamtprojekt Energiewende, das bis 2050 bis zu 90 Prozent der in Deutschland verbrauchten Energie aus erneuerbaren Quellen vorsieht. „Wir müssen künftig auf fossile Brennstoffe weitgehend verzichten. Auch das Heizen mit Holz stößt an seine Grenzen. Also bleiben vor allem Sonne und Wind als potenzielle Primärenergieträger für das Wohnen“, meint Diefenbach.

In Deutschland gibt es durchaus bereits Wohnquartiere mit 100 oder mehr Wohnungen, die klimaneutral sind. Allerdings sind es in der Regel neu errichtete Siedlungen des gehobenen Preissegments, die einen Technologiemix auf dem neuesten energetischen Kenntnisstand optimal ausnutzen können. In der Regel werden in solchen Wohnanlagen Wärmepumpen eingesetzt, die – im Idealfall von „grünem“ Strom aus Wind- oder Photovoltaik-Parks angetrieben – an mehreren Stellen auf dem Gelände die natürliche Erd- und Luftwärme anzapfen und als Heizwärme zur Verfügung stellen. Die Temperaturen in solchen Systemen sind niedrig gewählt, die verwendeten Baustoffe haben optimale Dämmeigenschaften, die Wohnräume werden automatisch belüftet, die Abwärme wiederverwendet, die Gebäude optimal

für die Lichtausnutzung gestaffelt, während die Mieter auf den Dächern mit Photovoltaik auch noch selbst Strom erzeugen und in einer Großbatterie speichern. Solche Wohnanlagen produzieren schon heute kein Gramm CO₂ zu viel. Die Mieter führen einen normalen Alltag, sie kochen, kuscheln, kichern, kabbeln, klicken und konsumieren in den eigenen vier Wänden – und produzieren dabei praktisch kein Treibhausgas, und das zu vergleichbaren Verbrauchskosten wie im “fossilen” Wohnalltag.

Der Altbau – die Crux der angepeilten CO₂-Neutralität

So weit, so schön – klimaneutral geht also ganz leicht. Eben nicht. Denn Deutschland ist, wie die meisten entwickelten Industrieländer, ein gewachsenes Land von Altbauten. Das macht das Ziel CO₂-Neutralität technologisch anspruchsvoll, sozial aufwendig und finanziell kostspielig. Denn in unseren Innenstädten wird kaum mehr neu gebaut. Vielmehr sind sie meistens geprägt von stuckverzierten Gründerzeitpalästen, rational gestylten Mietshäusern aus den 60er-Jahren oder den manchmal utopisch anmutenden Wohnanlagen der 70er Jahre. Für sie alle gilt: Effektive Dämmungen oder ökologisch optimierte Energieversorgungen hatten ihre Planer und Architekten nicht auf dem Schirm.

Schließlich ging es nach dem Zweiten Weltkrieg in erster Linie um Unterkunft für Millionen zuziehende Menschen. Während Wiederaufbau und Wirtschaftswunder dachte kaum jemand an Erdwärme und Ölpreiskrisen. Und ebenso wenige Leute befassten sich mit Wärmepumpen, Blockheizkraftwerken oder damit, dass es wirtschaftlich und physikalisch eine Verschwendung ist, in jedem Keller einzelner Wohngebäude mit 1.500 Grad heißen Flammen aus fossilem Brennstoff Wasser auf 80 Grad zu erhitzen, um damit letztlich ein paar Wohnräume auf 20 Grad zu erwärmen.

Deshalb wohnen die meisten von uns heute noch in einer Landschaft energetisch kaum durchdachter Dinosaurier-Gebäude, die noch weit vom Status der Klimaneutralität entfernt sind. In den Ländern der alten Bundesrepublik ist zum Beispiel jedes vierte Wohngebäude noch vor 1949 errichtet worden und in den neuen Bundesländern ist es fast jedes zweite. Vier von fünf Wohngebäuden zwischen Flensburg, Görlitz und Garmisch sind älter als 30 Jahre und 40 Prozent sogar mehr als 60 Jahre. Energetisch gesehen ist das oft Kreidezeit und nicht 21. Jahrhundert, in dem der Klimawandel allmählich überall spürbar wird.

Altbauten prägen häufig das Stadtbild und sind schön anzuschauen. Die in die Jahre gekommene Bausubstanz erschwert aber eine CO₂-neutrale Nutzung.



Bild: © istockphoto.com, ArminStautBerlin

Bild: © istockphoto.com, intek1



Königsweg Dämmung.

Durch Isolierung der Gebäudehülle kann die Heizung mit weniger Temperatur laufen.

Fenster sind wichtiger Teil des Wärmeschutzes.

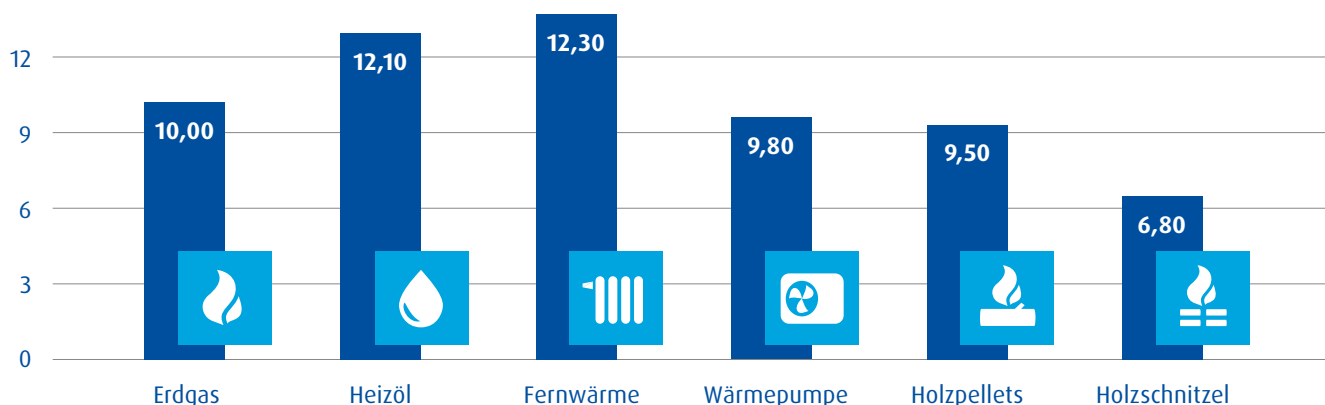
Gut schließende Fenster helfen die Wärme im Gebäude zu halten. Die Herausforderung ist dann jedoch, die Belüftung der Räume möglichst energieeffizient und komfortabel zu gestalten.



Bild: © istockphoto.com, Halfpoint

Heizkosten in Deutschland

Erneuerbare Energieformen schlagen fossile Brennstoffe beim Heizpreis



Durchschnittliche Heizkosten in Euro pro Quadratmeter Gebäudefläche im Abrechnungsjahr 2018.

Beispiel für ein mittelgroßes Mehrfamilienhaus mit 501 bis 1.000 m² Gebäudefläche.

Quelle: www.co2online.de/energie-sparen/heizenergie-sparen/heizkosten-sparen/heizkosten-pro-m2-vergleich

Wärmelösungen für Millionen bestehender Häuser gesucht

Aber was passiert mit dem gegenüber Neubauten vielfach größeren Bestand alter Gebäude, in denen Millionen Mieter wohnen? Gibt es dafür Wege zur Klimaneutralität, die sich kostengünstig umsetzen lassen und für die man nicht gleich die Bewohner zu Tausenden in Ausweichwohnungen umsetzen muss, weil ganz neue Heiz- und Lüftungssysteme durch die Wohnanlagen gebrochen werden müssen?

Das Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme ISE in Freiburg forscht an pragmatischen Technologien für die CO₂-minimierende energetische Sanierung von Bestandswohngebäuden. „Für uns liegt der Königsweg in guten Dämmungen der Gebäudehülle in Verbindung mit einer Wärmetechnologie, die den Verbrauch deutlich reduziert und deren Installation so wenig wie möglich in den Alltag der Bewohner eingreift“, sagt Constanze Bongs, Forschungsgruppenleiterin für Gebäudesystemtechnik.

Elektrisch betriebene Wärmepumpen stehen auch hier im Mittelpunkt. Bei Einfamilienhäusern bereits oft verwendet, können die Geräte, die nach dem umgekehrten Prinzip des Kühlschranks funktionieren, auch für Mietshäuser Energie auf niedrigem Temperaturni-

veau aus der Umgebungsluft oder, noch besser, dem Erdreich auf nutzbare Heizwärme transformieren. Die dafür verbrauchte Energie wird quasi „veredelt“, erklärt Constanze Bongs: „Eine Luftwärmepumpe kann eine Einheit Strom im Jahresmittel – auch in der Nachrüstung in bestehende Gebäude – in bis zu 3,5 Einheiten Wärme verwandeln.“

Minimalinvasive Sanierung von Heizung und Lüftung – das geht

Hier ist Mieterschonung bereits möglich. Wird diese Technologie mit einer leistungsfähigen Dämmung von Wänden und Decken kombiniert, können die alten Heizkörper in den Wohnungen mit den für Wärmepumpen typischen niedrigen Vorlauftemperaturen ein normales Heizergebnis abliefern. „Die alten Gebäude haben oft Radiatoren, die im Extremfall mit bis zu 80 Grad Celsius Wassertemperatur laufen. Wenn das eine Wärmepumpe bei fünf Grad Außenluft schaffen soll, wird der Wirkungsgrad schlecht. Bei ausreichender Dämmung lässt sich jedoch die Vorlauftemperatur auch in alten Radiatoren auf einen Bereich zwischen 45 bis 55 Grad reduzieren und es muss keine Fußbodenheizung eingebaut werden, wie es für eine Wärmepumpe eigentlich ideal wäre“, erklärt Bongs.

Werden solche Wärmepumpen dazu noch mit Wind- oder Solarstrom vom Gebäudedach betrieben, bringt diese Technologie – zum Beispiel verstärkt durch eine Erdgasheizung, die anspringt, wenn die Wärmepumpe an sehr kalten Tagen ineffizient wird – auch ältere Gebäude ein gutes Stück an die Klimaneutralität heran.

Und auch Altbauten müssen belüftet werden – vor allem wenn die Fenster erneuert werden und dicht schließen. Um die Heizung so effizient wie möglich zu machen, geschieht die Frischluftzufuhr am besten automatisch. Die verbrauchte Luft kann dabei nach draußen geführt und damit über Wärmetauscher die hereinkommende Frischluft beheizt werden. „Wir erproben ein System, bei dem die gesamte Belüftung über Rohrsysteme in den Dämmschichten auf der Außenfassade läuft. Da müssen Sie zur Sanierung gar nicht mehr in die Wohnung rein“, sagt Bongs. Die Fraunhofer-Forscher denken schon weiter. „Auch Heizungs- und Warmwasserrohre könnte man im Prinzip in die Dämmelemente außen verlegen. Derartige Systeme sind aber noch zu erproben“. ■

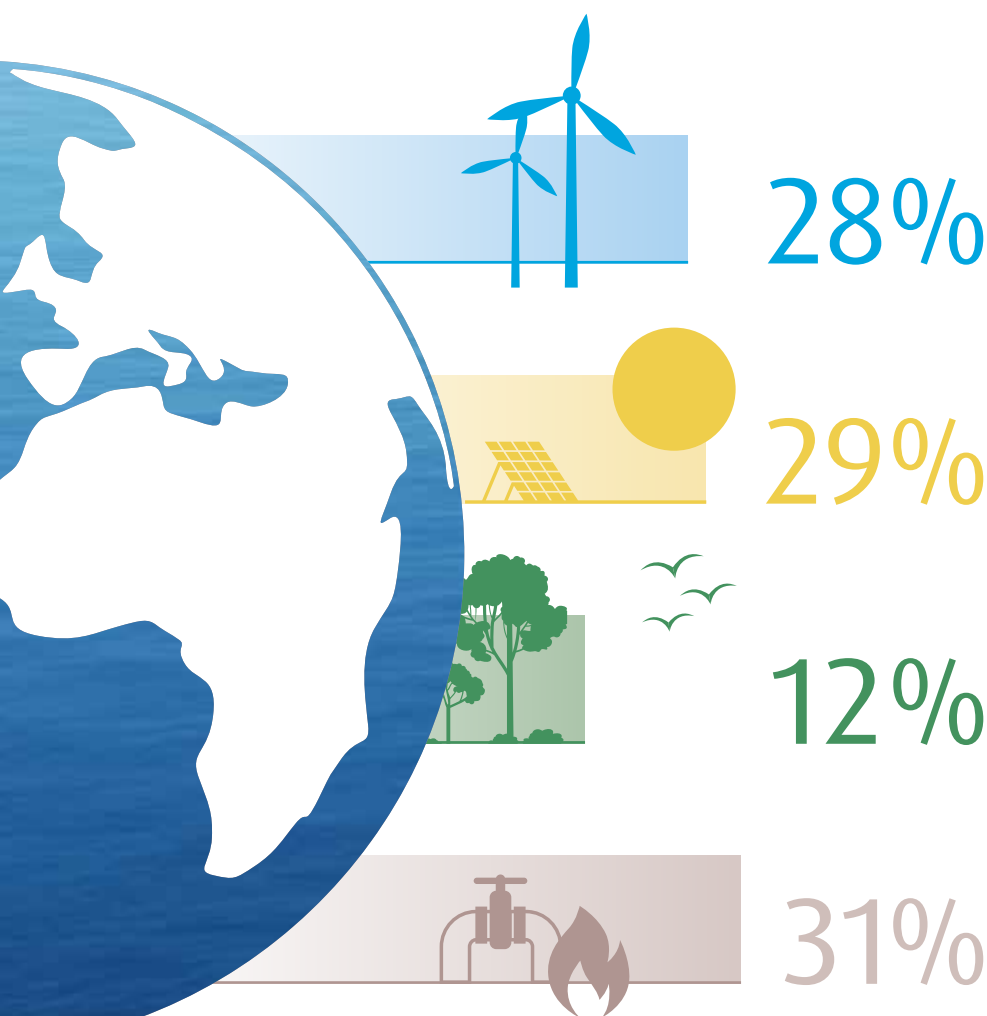
HEIZEN 2050

Dieses Quartett brennt schon drauf

Damit beim Wohnen die Klimaziele erreicht werden, dürfen Heizen und Warmwasserbereitung bis 2050 in ganz Deutschland nur noch 25 Millionen Tonnen CO₂ pro Jahr ausstoßen. Das Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) hat simuliert, wie der Energiemix der Zukunft dafür aussehen müsste.

Zunächst müssen wir Wohnungen und Gebäude großflächig dämmen. Damit der unten gezeigte Energiemix funktioniert, müssen wir den Energieeinsatz bis 2050 um mindestens ein Drittel senken. Der Wohngebäudebestand muss zusätzlich großflächig mit Wärmepumpen ausgestattet werden, die entweder allein arbeiten oder durch traditionelle Heizkessel ergänzt werden, in denen bei Bedarf Holz oder Erdgas verbrannt wird. Den Strom für die Wärmepumpen liefern vorwiegend Sonne und Wind.

Abhängig davon, ob die Wohnungen besser als kalkuliert gedämmt oder ob beispielsweise die Windkraft schwächer als geplant erschlossen wird, sollte die nahezu CO₂-neutrale Energieversorgung des Wohnens einfacher oder schwieriger erreichbar sein. Verschiedene Szenarien sind also denkbar. Sicher ist: Die Herausforderung ist groß. ■



Windkraft ist der entscheidende Faktor in der Energieversorgung der Zukunft. Besonders im Winter muss sie die schwächere Leistung der Sonne ausgleichen. Im Beispielszenario liegt der Anteil der Windkraft bei 28 Prozent.

Die Sonne scheint in Deutschland im Schnitt 4,5 Stunden – nur halb so lange wie in Marokko. Damit können wir laut den Berechnungen des IWU 2050 knapp 29 Prozent unserer Heizwärme erzeugen.

Holz ist ein nachwachsender Brennstoff, der nur begrenzt verfügbar sein wird. Die Forscher schätzen, dass rund 12 Prozent des Wärmebedarfs aus Holz generiert werden kann.

Erdgas zu nutzen, wird durch die Klimaziele stark eingeschränkt. Der Anteil muss bis 2050 von rund der Hälfte der Wärmeversorgung auf 31 Prozent sinken.



Vier Wände aus Wald und Flur



Bild: © Beat Bühler

Bild: Georg Bechter, Architektur+Design | Foto: Adolf Bereuter

Gebäude belasten schon bei ihrer Errichtung spürbar das Klima. Herkömmliche Baustoffe wie Zement und Stahl herzustellen und zu verbauen, stößt große Mengen CO₂ aus. Dabei bietet die Natur Alternativen. So könnten Holz und Lehm zu den Massenbaustoffen der Zukunft werden.

Jeden Tag drehen sich die Kräne und Jöhren die Mischer. Wohnungen, Büros und Brücken entstehen. In Deutschland verbraucht so jeder Mensch rechnerisch 330 Kilogramm Zement pro Jahr. Das Problem: Zement aus Kalk und Ton zu brennen und zu verbauen, produziert bis zu acht Prozent des weltweiten CO₂-Ausstoßes – dreimal so viel wie der Flugverkehr. Als Bindemittel für Beton wird der Verbrauch von Zement weiter steigen. Denn geschätzt verdoppelt sich der Gebäudebedarf bis 2060. Die Uhr tickt also, um Alternativen zu finden, die auch beim Bauen für Klimaneutralität sorgen.

Weniger Beton: Ein Weg besteht darin, einfach weniger Beton zu verwenden. Das geht, wenn die für Stabilität sorgenden Verstärkungen, die in Betonbauteilen oder Decken bisher aus Stahl sind, durch Hightech-Kunststoffe wie Carbon ersetzt werden. Die Betonummantelungen können dann um die

Hälfte dünner ausfallen – was eine Menge CO₂ einspart. Deutschlands mit 45 Millionen Euro Budget derzeit größtes Bauforschungsprojekt „C3 – Carbon Concrete Composite“ möchte schon bis 2025 solche Komposit-Werkstoffe fest auf Baustellen etablieren. Zu den 160 Partnern des Forschungsverbunds gehören Baustoffhersteller, Technikunternehmen und Forschungseinrichtungen aus dem Wasserbau und sogar aus der Raumfahrt.

„Kühler“ Beton: Das Karlsruher Institut für Technologie setzt derweil am direkten CO₂-Ausstoß von Zement an. Die Forscher wollen ein Verfahren marktreif machen, das als Beton-Bindemittel den zementähnlichen Stoff Calciumhydroxysilikat verwendet. Der Clou: Der Beton bindende Stoff kann schon unter 300 Grad Celsius gebrannt werden und nicht bei 1.450 Grad, wie bei herkömmlichem Zement. Hier lassen sich 50 Prozent Energie einsparen.

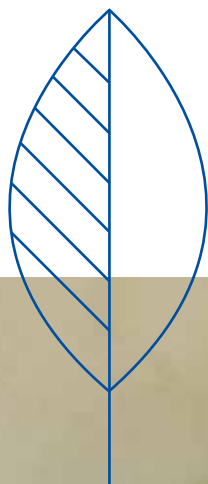


Bild: © Beat Bühler

Alle 23 Sekunden wächst ein Haus

Und dann gibt es die Zementalternativen, die noch viel weniger bis gar kein CO₂ verbrauchen. Holz bindet zum Beispiel pro verbautem Kubikmeter eine Tonne CO₂ – das entspricht einem Hin- und Rückflug von Frankfurt nach Lissabon. Bäume ‚veratmen‘ tagsüber CO₂ und wandeln das klimaschädliche Gas in Sauerstoff um. Und für jeden Baum, der in den Häuserbau geht, kann ein neuer Baum nachwachsen, der CO₂ bindet. Nur 23 Sekunden dauert es laut Bundesverband Deutscher Fertigbau, bis das Holz für ein Einfamilienhaus in deutschen Wäldern nachgewachsen ist. „Aus technischer Sicht baue ich Ihnen alles aus Holz. Man muss es nur wollen. Es ist ein Baustoff, der – solange er trocken bleibt – nicht kaputt geht. Er rostet nicht und ist auch gegen chemische Einflüsse sicher“, sagt Stefan Winter, Professor für Holzbau an der TU München.

Das mit 24 Stockwerken bisher höchste Holzhaus der Welt wurde gerade in Wien hochgezogen. Bis auf die Betontreppenhäuser besteht das Bürohochhaus aus 4.500 Kubikmetern Fichtenholz – in denen ebenso viele Tonnen CO₂ gebunden sind. „Auch wenn es ein Holzbau ist, wird dieser immer mit anderen Baustoffen kombiniert werden – das ist auch gut so. Wir müssen die Baustoffe da einsetzen, wo sie sinnvoll sind. Wir brauchen die Betongarage, die Feuchtigkeit gut aushält, oder einen Stahlträger, um große Spannweiten zu überbrücken“, sagt Winter. Auch in der Nachverdichtung, also in der Ergänzung bereits bestehender Gebäude etwa durch weitere Stockwerke, haben Konstruktionen aus Holz große Vorteile. Der Baustoff ist leichter als Beton, kann damit sehr gut vorgefertigt und auf bestehende Baustrukturen aufgesetzt werden. Eigenschaften, die auch die Bauwirtschaft so langsam zu schätzen lernt. 2018 lag der Anteil an neu gebauten Wohngebäuden aus Holz laut Statistischem Bundesamt in Deutschland bei knappen 18 Prozent.

Der Champion unter den Baustoffen?

Dass sich auch uralte CO₂-neutrale Naturstoffe wie Lehm, Holz und Stroh für den Hochhausbau eignen, zeigen nicht zuletzt die berühmten 500 Jahre alten Wohntürme von Sanaa im Jemen. Auch daran orientieren sich moderne Lehmbauer, wie etwa der Unternehmer Martin Rauch, der kürzlich eine Produktionshalle zur industriellen Vorfertigung von Wandelementen aus Stampflehm eröffnet hat. Seit 30 Jahren mischt er Lehm, Kies und Steine und baut daraus Häuser, Kirchen und Gewerbehallen, die Wind und Wetter standhalten.

„Lehm ist der Champion unter den Baustoffen. Wir heben die Baugrube aus und können häufig das Aushubmaterial direkt für die Wände verwenden. Viel nachhaltiger geht es eigentlich nicht“, erklärt der Lehmbaupionier und ergänzt: „Wenn man die CO₂-Bepreisung ernst nimmt und herkömmliche Baustoffe dadurch in den nächsten Jahren wesentlich teurer werden, dann wird der Lehm immer interessanter werden. Davon bin ich überzeugt.“ ■



Bild: © Architektur: Kaden und Lager | Foto: Bernd Borchardt

SKAIO HEILBRONN

Das Skaio wurde zur Bundesgartenschau in Heilbronn vom Architekturbüro Kaden und Lager gebaut. Mit einer Höhe von 34 Metern ist es das höchste Haus in Holzbauweise Deutschlands. Auch wenn man es dem Gebäude nicht ansieht, ist der größte Teil des Hauses aus Holz.



Bild: © Beat Bühler

STROHHAUS DORNBIRN

Das Strohhaus in Dornbirn ist eher ein Einzelfall. Das Architekturbüro Georg Bechter Architektur + Design erfüllte den Wunsch der Bauherren nach einem kostengünstigen und ökologischen Haus durch den Einsatz von 120 Zentimeter breiten Strohbällen als tragende Elemente.



Bild: Georg Bechter, Architektur+Design | Foto: Adolf Bereuter

HAUS RAUCH

Ein modernes und komfortables Haus aus Lehm: Das war der Anspruch von Martin Rauch an sein Wohnhaus in Schlins in Österreich. Gemeinsam mit dem Architekten Roger Boltshauser baute Rauch sein Wohnhaus in der von ihm entwickelten Stampflehm-Bauweise.



Bild: © Sven Neidig

3 FRAGEN AN

Axel Gedaschko

Vorstandsvorsitzender des Vereins „Initiative Wohnen.2050“ und Präsident des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

„FÜR DEN KLIMASCHUTZ MÜSSEN WIR DEN EINSATZ NOCH EINMAL DEUTLICH ERHÖHEN“

1 Die Bundesregierung hat scharfe Klimaziele vorgegeben. Macht die Wohnungswirtschaft schon genug?

Gedaschko: Für die Wohnungswirtschaft ist Klimaschutz eines der vordringlichsten Themen. Unsere Mitgliedsunternehmen haben massiv in die Energiewende investiert und ihren Treibhausgasausstoß seit 1990 um circa 60 Prozent verringert. Um das Zwei-Grad-Ziel und einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 zu erreichen, gilt es, den Einsatz noch einmal deutlich zu erhöhen. Zugleich müssen Mieten aber bezahlbar bleiben.

2 Worauf kommt es am meisten an?

Gedaschko: Wir sind ein Verbund von großen und vielen kleineren und mittleren Unternehmen. Uns eint, dass wir uns für bezahlbaren Wohnraum einsetzen. Und wir sind keine Konkurrenten. So können wir enger zusammenarbeiten als Akteure in vielen anderen Branchen. Das führt bei allen zu mehr Leistungs- und Innovationskraft. Je mehr Unternehmen in der Initiative zusammenkommen, desto lauter wird die Stimme der Wohnungswirtschaft. Wir müssen Gehör finden in Politik und Wirtschaft. Denn klimaneutrales Wohnen erfordert einen Kraftakt, bei dem alle in der Gesellschaft mit anpacken müssen.

3 Welchen Beitrag kann ein Verband leisten?

Gedaschko: Um nachhaltiges Wirtschaften weiter voranzutreiben und sichtbar zu machen, haben wir bereits 2014 – als erste Branche – den Deutschen Nachhaltigkeitskodex branchenspezifisch weiterentwickelt. Dieser liefert Kriterien für nachhaltige Unternehmensführung speziell in der Wohnungswirtschaft. Mit diesem Instrument können Wohnungsunternehmen ihre Nachhaltigkeitsstrategien einfach darstellen – und auf einen Blick zeigen, wie sie Wohnen in Deutschland fit für die Zukunft machen.

Mitte 2019 haben wir 23 Sofortmaßnahmen vorgeschlagen, um den Klimaschutz im Gebäudebereich schnell voranzubringen. Dazu zählen Aktivierungsstrategien für die dezentrale Stromgewinnung. Steuerliche Hemmnisse für erneuerbare Stromerzeugung und den Betrieb von Blockheizkraftwerken in Quartieren müssen beseitigt werden. Zusätzlich benötigen die Wohnungsunternehmen neue Förderansätze, zum Beispiel Investitionszulagen für die energetische Gebäudemodernisierung als Pendant zur steuerlichen Förderung für Privatpersonen. Nachhaltigkeitszertifikate sollten direkt mit Zuschüssen gefördert werden. Und schließlich sollte ein KfW-Förderprogramm eingeführt werden, das auf CO₂-Vermeidung und Energieeinsparung ausgerichtet ist. ■

”

Berechnungen zeigen, dass sich der Zuschussbedarf für vermietete Wohnungen in Deutschland auf mindestens sechs Milliarden Euro pro Jahr, für alle Wohngebäude der Bundesrepublik sogar auf mindestens 14 Milliarden Euro jährlich beläuft.

„WIR VERTRAUEN EINANDER. DAS MACHT UNS STARK.“

Wohnungsunternehmen starten
die bundesweite Klimaschutz-Initiative



www.twitter.com/Wohnen2050 

www.iw2050.de 

Klimaneutral wohnen – dieses ehrgeizige Ziel verfolgen mittlerweile 37 Wohnungsbauunternehmen* in Deutschland. Sie haben sich in nur wenigen Wochen zur „Initiative Wohnen.2050“ zusammengeschlossen.

Nicht nur über den Klimawandel reden, sondern handeln. Unter diesem Motto lud die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland zur Vereinsgründung der „Initiative Wohnen.2050“. Ende Januar 2020 haben sich 24 Gründungsunternehmen sowie der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), die brancheneigene Hochschule EBZ Business School sowie die wohnungswirtschaftlichen Regionalverbände VdW Südwest und VdW West in Berlin getroffen. Die Unternehmen stehen für knapp über eine Million Wohneinheiten in Deutschland.

Das umweltpolitische Bündnis vereint geballtes Know-how und setzt auf den Open-Source-Ansatz. Lösungen und Tools für die ressourcensparende Entwicklung zur Klimaneutralität sowie Finanzierungsstrategien werden gemeinsam erarbeitet und ausgetauscht. Am Ende steht für jedes Unternehmen eine eigene, individuelle Klimastrategie. Von der gegenseitigen Unterstützung sollen vor allem kleinere und mittelgroße Wohnungsbauunternehmen profitieren.

„Wir stehen vor der wohl größten Jahrhundertaufgabe unserer Zeit. Deswegen war für uns klar, dass wir eine Brancheninitiative brauchen, um dieser Herausforderung gemeinsam und partnerschaftlich zu begegnen“, so Felix Lüter, geschäftsführender Vorstand der „Initiative Wohnen.2050“ und Nachhaltigkeitsmanager der Unternehmensgruppe.



*Alle Angaben in diesem Beitrag sind vom Stand des 01. April 2020.





Dr. Thomas Hain

stellvertretender Vorstandsvorsitzender der „Initiative Wohnen.2050“ und leitender Geschäftsführer, Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

Ziele: Was will die Initiative?

Die „Initiative Wohnen.2050“ vernetzt die deutsche Wohnungswirtschaft. Ihre wichtigsten Ziele sind:

- Know-how und Erfahrung zu Klimastrategien und konkretem Vorgehen zwischen den Mitgliedsunternehmen austauschen.
- Zeitnahe Lösungsstrategien entwickeln und Umsetzung in den 2020er Jahren starten.
- Finanzielle Unterstützung zur Erreichung der Klimaziele in der Wohnungswirtschaft auf Bundes- und Länderebene einwerben.
- Mitarbeiter in den teilnehmenden Unternehmen aktivieren, befähigen und motivieren, zum Erreichen des Klimaziels beizutragen und das Klimaschutzengagement an Kunden und Mieter zu vermitteln.
- Engagement und Vorreiterrolle der Branche für den Klimaschutz, insbesondere der Mitgliedsunternehmen, öffentlich bekannt machen.

Wer steht hinter der Initiative?

37 Wohnungsunternehmen und fünf institutionelle Partner der Wohnungsbaubranche haben sich Ende Januar 2020 bei der Gründung der „Initiative Wohnen.2050“ zusammengeschlossen. Seitdem kommen weitere Partner dazu, so dass momentan fast 1,2 Millionen Wohneinheiten in zwölf Bundesländern vertreten sind.

Was sind die Pläne und Vorhaben?

Für die nächsten Monate haben sich die Mitglieder der Initiative einen ambitionierten Fahrplan gegeben: Bis zum Jahresende 2020 sollen alle Unternehmen eine Klimastrategie entwickeln. Dafür wird eine Workshop-Reihe zu neun Bausteinen durchgeführt. Feedbacks und Erfahrungen aus den Unternehmen sollen immer wieder in den Prozess zurückfließen. Dabei sollen die unterschiedlichen Unternehmensgrößen, von wenigen Hundert bis zu mehreren Hunderttausend Wohnungen im Bestand, genauso berücksichtigt werden wie die verschiedenen Rechtsformen von kommunalen Wohnungsunternehmen über Genossenschaften bis hin zu kirchlichen oder betrieblichen Wohnungsunternehmen.

Unsere konkreten Pläne und Vorhaben



Energie-/CO₂-Bilanzierung

- Energetische IST-Bilanz erstellen und Zielcontrolling aufbauen
- CO₂-Budget ermitteln
- CO₂-Zielpfad entwickeln



Technik/Gebäudebestand

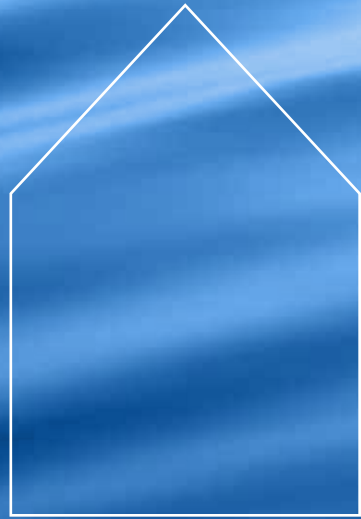
- Quantitativer Hebel
 - Modernisierungsquote
 - zeitliche Priorisierung des Portfolios
- Qualitativer Hebel
 - Hülle
 - Wärmeversorgung
 - Energieproduktion



Finanzierung

- Kosten der Umsetzung ermitteln
- Rahmenbedingungen für langfristig stabile Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ermitteln
- Abgleich mit Portfolio- und Mietenmanagement
- Lösungen zur Finanzierung des Deltas erarbeiten

Unsere Unternehmen stehen nicht so hart in Konkurrenzbeziehungen, dass wir Betriebsgeheimnisse hüten müssen. Uns verbindet ein großes Verständnis von Partnerschaft und Offenheit, das uns in die Lage versetzt, gemeinschaftliche Lösungen zu erarbeiten.



WENIGER

#stillstand



#stillstand

Dieses Magazin hat zwei Teile: Mehr #tatendrang und weniger #stillstand – denn nur gemeinsam lässt sich der Klimawandel aufhalten. Lesen Sie hier, welche Wege die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt bereits geht.

Bild: © Olaf Herrmann



Wir sind fit für die Langstrecke nach morgen

Alle Wohnungen der NHW sollen bis 2050 klimaneutral werden. Die Geschäftsführung ist sich einig – das wird ein Marathon.

13



REALITY-CHECK:

Wie geht Klimaschutz beim Wohnen?

Die Technologien sind da. Aber sie müssen finanzierbar sein und die Mieter müssen mitziehen. Besuch bei einem NHW-Projekt zur energetischen Modernisierung.



Bild: © NHW | Foto: Marc Strohfeldt

08

Welche Dämmung hilft dem Klima am meisten?

Eine Studie der NHW untersucht: Welche Dämmung ist die klimafreundlichste? Das Ergebnis überrascht.



Bild: © shutterstock.com, stockcreations

12

03 Vorwort
Den Worten Taten folgen lassen

04 Faktencheck
So steht es um unser Klima

11 Mieter mitnehmen
Ohne die Bewohner geht es beim Klimaschutz nicht

Nicht reden, handeln!

Liebe Leserinnen und Leser,

Sie halten die zweite Ausgabe unseres Magazins zum Nachhaltigkeitsbericht der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) in Händen. Während wir letztes Jahr einen Blick in die ferne Zukunft des Wohnens gewagt haben – mit Gebäuden als Rohstofflager, begrünten Wänden und Dächern sowie fliegenden Autos –, schauen wir in diesem Jahr auf die Gegenwart.

Und kein Thema hat die Welt und Deutschland 2019 so beschäftigt wie der Klimawandel. Die Generation Greta hat nicht nur Eltern und Lehrer in Atem gehalten – auch Politik und Wirtschaft hat sie nicht verschont. Dabei gehen Ansichten und Einsichten manchmal weit auseinander. Grund genug für uns, sich dem Thema von zwei Seiten zu nähern: aus der Perspektive von Gesellschaft, Politik und Wissenschaft – und aus der Perspektive unserer Unternehmensgruppe.

Im „externen“ Teil des Magazins beleuchten wir die wichtigsten Klimatrends und setzen uns mit gängigen Mythen zum Klimawandel auseinander. Wir verfolgen, welche Auswirkungen das für Hessen und speziell für das Wohnen hat. Wir berichten über technologische Lösungen, Baumaterialien und Wärmesysteme, die helfen, das Klima zu schützen.

Im „internen“ Teil, in dem Sie sich gerade befinden, stellt sich unsere Geschäftsführung kritischen Fragen zu unserer Konzern-Klimastrategie. Unser ambitioniertes Ziel ist ein klimaneutraler Wohnungsbestand bis 2050. An einem Beispiel aus Südhessen veranschaulichen wir, wie unsere Unternehmensgruppe ihre Wohnungsbestände fit macht für den Klimaschutz. Dass wir es uns auf dem Weg dorthin nicht einfach machen, zeigt unsere Studie zur nachhaltigsten Lösung beim Thema „Dämmen“. Das Projekt zeigt auch, dass die Umsetzung wissenschaftlicher Erkenntnisse unter enormem Kostendruck alles andere als trivial ist.

In der Heftmitte treffen sich beide Perspektiven. Im Großformat präsentieren wir unsere „Initiative Wohnen.2050 – klimaneutral in die Zukunft“. Wir erzählen die Entstehungsgeschichte und was die konkreten nächsten Schritte sind. Der Vorstandsvorsitzende, GdW-Verbandspräsident Axel Gedaschko, steht uns im Kurzinterview Rede und Antwort.

Am Ende kommt es beim Klimaschutz auf jeden Einzelnen an. Denn die besten Technologien und Maßnahmen helfen uns nichts, wenn nicht alle an einem Strang ziehen. Die Diskussionen über Wege aus der Klimakrise sind wichtig – vor allem aber müssen wir unsere Anstrengungen verstärken. Wir tun das. Nehmen Sie uns beim Wort. ■



**Herzlich Ihr
Felix Lüter**

Leiter Kompetenzzentrum Nachhaltigkeitsmanagement Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

So geht's dem Klima – und das tun wir

Global

Verbleibende Zeit für die Erreichung des 1,5-Grad-Ziels:

25.02.2020; 2 Grad; 26 Jahre

8 Jahre
1 Monat
19 Tage
2 Stunden



Europa

Erforderliche Investitionen in Wohngebäude für das EU-Ziel Klimaneutralität bis 2050:

jährlich
120
Milliarden
Euro



Deutschland

Erforderliche Reduktion, um die Klimaziele der Bundesregierung bis 2030 zu erreichen:

67%



Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

Modernisierte Wohneinheiten im Jahr 2019:

über
690

Geplante CO₂-Einsparung bis 2050 auf Basis der Zielvereinbarung mit dem Land Hessen:

mehr als
1,8 Mio. t

CO₂-Einsparung durch Modernisierungen im Jahr 2019:

über
1.385 t

Geplantes zusätzliches Investitionsvolumen für Neubau und energetische Modernisierungen bis 2050:

mehr als
1,9 Mrd. EUR



Hessen

Hitzetage über 30 Grad in Hessen im Jahr 2019:

Rekord-
wert von
24 Tagen



DR. THOMAS HAIN

Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

Wir sind fit für die Langstrecke nach morgen

Als erstes deutsches Wohnungsunternehmen hat die Nassauische Heimstätte | Wohnstadt eine Vereinbarung zur Klimaneutralität unterschrieben. Das Ziel des Pakts mit dem Land Hessen: Bis 2050 sollen rund 59.000 Wohnungen klimaneutral gemacht werden. Es wird ein Marathon, sagen die drei Geschäftsführer Dr. Thomas Hain, Monika Fontaine-Kretschmer und Dr. Constantin Westphal im Gespräch. Mit der Ziellinie wisse nun aber auch jeder, wo anzupacken ist.



Alle Bilder: © Olaf Herrmann

Titus Kroder (TK): Zusätzliche Investitionen von 1,9 Milliarden Euro sollen die Wohnungen Ihres Unternehmens in den nächsten 30 Jahren CO₂-neutral machen. Es muss neu gebaut und der Bestand modernisiert werden. Wird die NHW das alles auf die Mieten umlegen?

Thomas Hain (TH): Mit Sicherheit nicht. Das können wir gar nicht als Unternehmen mit 50 Prozent Sozialmietern. Da muss also auch die Politik ran. Denn wenn wir durch Modernisierungen das Klima schützen – indem wir etwa dämmen oder Wärmepumpen einbauen –, dann profitieren Sie und

ich genauso wie jeder andere Bürger. Deshalb muss sich die Öffentlichkeit an den Klimamaßnahmen eines öffentlichen Wohnungsunternehmens beteiligen.

TK: Welcher Betrag fehlt denn noch, damit Ihnen unterwegs nach 2050 nicht die Puste ausgeht?

TH: Ich schätze mal, dass etwa 60 Prozent der gesamten Investitionssumme auf energetische Modernisierungsmaßnahmen entfallen werden. Zu dieser Summe muss die Hälfte von außen zugeschossen werden.

TK: Wie realistisch ist es, dass die Politik mitzieht?

TH: Da sind wir zuversichtlich. Wir sind als erstes deutsches Wohnungsunternehmen die Vereinbarung mit Hessen eingegangen, unserem Haupt-eigentümer. Was wir an Mitteln für unser Klimaziel benötigen, ist dort bekannt – auch die Tatsache, dass jede von uns eingesparte Tonne CO₂ allen zugutekommt.

TK: Wie werden die Etappen der Umsetzung der Klimastrategie aussehen?

Monika Fontaine-Kretschmer (MFK): Da werden wir flexibel sein müssen, auch weil wir nicht wissen, welche Technologien in den nächsten 30 Jahren noch entwickelt werden. Stand heute setzen wir auf einen Mix aus Dämmung und Wärmepumpen, die mit 'grünem' Strom betrieben werden. Andererseits können wir nicht darauf warten, dass sich diese Technologien noch mehr perfektionieren. Eine Heizanlage hat heute eine Lebenserwartung von 25 Jahren. Das bedeutet, dass wir schon 2025 Entscheidungen fällen müssen, die für die folgenden Generationen 2050 nicht zur Sackgasse werden. Es muss also rasch losgehen mit den Maßnahmen, aber wir müssen den Kurs anpassen können.

TK: Auf welchen Energiestandard zielt denn die NHW nun bei ihrer Klima-strategie ab?

MFK: Das große Plus ist: Die Klima-vereinbarung sorgt für Planungssi-cherheit. Dass es die bisher nicht gab, sieht man etwa auch an der Vielfalt in unserem Bestand. Wir haben Passiv-häuser, es gibt Niedrigenergiegebäude, es gibt Gebäude mit dem Standard KfW 40 und welche mit KfW 55. Wir müssen mit den Maßnahmen dort anfangen, wo es die größten Potenziale für die CO₂-Einsparung gibt. Bei neu gebauten

”
Wir müssen mit den Maßnahmen dort anfangen, wo es die größten Potenziale für die CO₂-Einsparung gibt.

→ MONIKA FONTAINE-KRETSCHMER

Mietwohnungen haben wir uns auf den Standard KfW 55 festgelegt – das ist höher als der Durchschnitt der deut-schen Wohnungsbranche.

TH: Ergänzend dazu ist wichtig, dass wir jeweils berücksichtigen, was die Umgebung vor Ort bietet. In Kassel mag die optimale Wärmeversorgung anders aussehen als in Frankfurt oder Fulda. Es mag hie und da Stadtwerke geben, die eine zu uns passende CO₂-Strategie verfolgen. Auch ganze Quartiers-lösungen, etwa bei Heizungen, und die Kooperation mit anderen Wohnungs-unternehmen muss man beim Klima-schutz immer zwingend mitdenken. Klimaschutz ist letztlich eine kollektive Aufgabe und er ist auch ökonomisch effektiver, wenn er finanziell auf meh-reren Schultern ruht.

TK: Klimaschutzmaßnahmen bedeuten oft auch drastische Eingriffe in die Wohnsituation der Menschen. Wie gehen Sie damit um?

Constantin Westphal (CW): Wir haben unseren Mietern bei der regulären Instandhaltung des Wohnungsbe-standes bisher schon einiges zumuten müssen – das ist wahr. Oft bedeuten solche Maßnahmen drastische bauliche Maßnahmen, Aufstockungen etwa oder sogar Abriss und Neubau, was das Umsetzen der Mieter nötig macht. Auch Klimaschutzmaßnahmen wie Dämmungen oder der Einbau neuartiger Heizungssysteme können gravierende Einschränkungen für die Mieter brin-gen. Wir tun das maximal Mögliche, um das schonend umzusetzen. Aber wir versuchen auch zu vermitteln, dass der Mieter letztlich auch als Mitglied der Gesellschaft etwas von unseren Klima-maßnahmen hat.

DR. CONSTANTIN WESTPHAL

Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt



TK: Inwieweit müssen die Mieter den Klimaschutz im Alltag unterstützen?

CW: Das beste CO₂-optimierte Gebäude nutzt nichts, wenn die Mieter nicht jeden Tag mitziehen. Deshalb bieten wir unseren Neumieter schon jetzt Energieschulungen an. Solche Maßnahmen müssen wir künftig für alle Mieter zur Regel machen. Sie sollen zum Beispiel verstehen, was es bedeutet, wenn sie eine Glühlampe gegen eine sehr sparsame LED-Lichtquelle tauschen, wie man richtig lüftet oder künftig unterschiedliche Stromtarife über den Tag hinweg nutzt. Wir beteiligen uns deshalb auch an einem Programm, das energierelevantes Mieterverhalten erforscht. Die Ergebnisse werden zeigen, wo wir unsere Mieter in puncto CO₂-Reduzierung im Alltag noch unterstützen können.

TK: Was ist, wenn Sie den ambitionierten Fahrplan bis 2050 nicht einhalten können?

TH: Es gibt keine Alternative. Als Geschäftsführer hatten wir bisher immer die Wahl: Machen wir es nicht so aufwendig oder machen wir es vielleicht erstmal gar nicht. Aber diesen Weg gibt es nicht mehr mit der Klimavereinbarung, die wir eingegangen sind. Es geht nun nur noch darum, wie wir investieren und nicht mehr ob. Letztlich gilt: Diejenigen, die das Klimaziel nicht erreichen, haben eine Abgabe zu zahlen. Und die wird nicht bei 25 Euro die Tonne stehen bleiben, sondern sukzessive teurer werden. Nichts zu tun, ist also keine Option. Klimaneutralität zu erreichen, bedeutet für uns einen Marathon – aber wir kennen ja nun das Ziel. Und das ist ein gutes Gefühl. ■



MONIKA FONTAINE-KRETSCHMER
Geschäftsführerin der Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

„Klimaneutralität zu erreichen, bedeutet für uns einen Marathon – aber wir kennen ja nun das Ziel. Und das ist ein gutes Gefühl.“

→ DR. THOMAS HAIN



REALITY-CHECK: Wie geht Klimaschutz beim Wohnen?



Bild: © shutterstock.com, Zolnerek



Bild: © shutterstock.com, Ivan Smuk

Wohnungsunternehmen müssen sich genau überlegen, wo mit welchen Technologien in den Klimaschutz investiert wird. Finanzierbare Installation, ein rentabler Betrieb und die Mieterakzeptanz stehen im Mittelpunkt. Das zeigt auch die energetische Modernisierung einer Siedlung der NHW.

Im südhessischen Langen zwischen Frankfurt und Darmstadt hat die NHW im Quartier um die südliche Ringstraße 144 Wohnungen seit 2014 auf den bestmöglichen Energiestandard gebracht. 2019 wurden weitere 24 Wohneinheiten vollmodernisiert. So nennen das Architekten, wenn bei einem Gebäude praktisch alle Bauteile auf den Prüfstand kommen und, falls nötig, erneuert werden.

Dabei werden neue Fenster mit Dreifachverglasung eingebaut, die besseren Schutz vor Wärmeverlust bieten. Vor allem aber werden die Außenwände sowie Decken in Keller- und Dachgeschoss gedämmt. Um von Erfahrungen zu profitieren und Synergien bei Vollmodernisierungen zu nutzen, arbeiten Techniker, Planer und Bauleiter, aber auch externe Firmen und Fachleute eng zusammen.

ÜBER 80 PROZENT WENIGER ENERGIEVERBRAUCH BIS 2050

Die Klimaschutzziele der NHW sind ehrgeizig. Der sogenannte Primärenergiebedarf im gesamten Wohnungsbestand soll von heute durchschnittlich 153 Kilowattstunden bis 2050 auf 27 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr reduziert werden. Dabei berücksichtigt die NHW nicht nur den errechneten Bedarf für Heizwärme und Warmwasser pro Wohngebäude, sondern auch wie viel Energie bei Förderung, Aufbereitung und Transport von Energierohstoffen aufgewendet wurde.

Damit wird der Gesamtgebäudebestand der NHW so gut wie klimaneutral. Der in 30 Jahren zu erreichende Zielwert ergibt sich aus dem Zusammenwirken einer besser gedämmten Gebäudehülle mit sparsameren und effizienteren Formen

der Wärmeerzeugung – etwa durch Wärmepumpen, die zunehmend mit Strom aus erneuerbaren Energien betrieben werden können. So will das Unternehmen in den nächsten 30 Jahren mehr als 1,8 Millionen Tonnen CO₂ einsparen – besagt eine Vereinbarung der NHW mit der hessischen Landesregierung.

”

„Für uns ist entscheidend, wie viel CO₂-Emissionen wir in einem finanzierbaren Rahmen reduzieren können. Und das können wir am besten, wenn wir so viel wie möglich standardisieren und auf bewährte Technologien zurückgreifen.“

KARIN HENDRIKS
Bereichsleiterin Modernisierung & Großinstandhaltung

Es habe sich schnell gezeigt, dass die eigentliche Herausforderung darin besteht, die klimafreundliche Modernisierung günstig und finanzierbar zu machen. 1,9 Milliarden Euro muss das Unternehmen bis 2050 zusätzlich in die energetische Modernisierung und den Neubau stecken, um Klimaneutralität zu erreichen.

DIE AUSWAHL DER RICHTIGEN GEBÄUDE IST ENTSCHEIDEND FÜR DEN EINSPAREFFEKT

Der Klimaschutz durch Vollmodernisierungen beginnt mit der Auswahl geeigneter Wohngebäude. „Wir schauen: Wo sind die Bestände, bei denen wir unterm Strich am meisten CO₂ einsparen können?“, erklärt Karin Hendriks. Dafür wurden rund 4.000 unternehmenseigene Gebäude in einer Datenbank erfasst. Ein Katalog mit mehreren Dutzend Kriterien für alle Bauteile hilft, eine Rangfolge zu bilden und bestmögliche Entscheidungen zu treffen: Wie alt ist das Gebäude? Wann wurde die letzte energetische Maßnahme durchgeführt? Wie wird geheizt? Welche Materialien wurden verbaut? Auch der Stadtteil und die Perspektive der Mieter werden berücksichtigt. So fiel zum Beispiel die Entscheidung für das Quartier in Langen.

WÄRMEISOLIERUNG AUS SCHAUMKUNSTSTOFF MACHT DAS RENNEN

Bei der Dämmung berücksichtigt die NHW alle Gebäudeflächen, die Wärme abgeben, also Außenwände, Dächer, Fenster und Kellerdecken. Die Frage, welcher Dämmstoff unterm Strich am besten fürs Klima ist, hat das Unternehmen vor einigen Jahren in einer groß angelegten Studie durch ein unabhängiges Institut klären lassen (Beitrag zum Thema „Dämmen“ auf Seite 12).

„Unter bautechnischen, ökologischen und ökonomischen Aspekten hat sich der Schaumkunststoff Polystyrol (EPS/XPS) als nachhaltigste Lösung erwiesen – etwa auch im Vergleich mit Mineralfasern und nachwachsenden Rohstoffen“, sagt Karin Hendriks von der NHW. „Mit einer 16 Zentimeter dicken Wärmedämmung haben wir uns auf einen hohen Standard für die Bestandsgebäude festgelegt“, ergänzt Hendriks.

„Wir haben, wissenschaftlich unterstützt, Konzepte entwickelt, mit denen wir auch große Wohnungsbestände weitgehend klimaneutral, klimatauglich oder zukunfts-fähig machen können.“

MONIKA FONTAINE-KRETSCHMER
Geschäftsführerin

“

Bild: © shutterstock.com, an_chana



KARIN HENDRIKS
Bereichsleiterin Modernisierung
& Großinstandhaltung

Nach der Modernisierung:
klimafreundlich wohnen zu bezahlbaren Mieten.

„Bei so großen Sanierungsprojekten erstellen wir im nächsten Schritt ein Energiekonzept für das jeweilige Quartier, bevor wir uns anschließend die einzelnen Gebäude genauer anschauen“.



Bild: © NHW | Foto: Marc Strohnfeldt

SOLL DIE WÄRME AUS DER FERNE ODER AUS DER NÄHE KOMMEN?

Die Dämmung der Gebäudehülle ist jeweils der erste Schritt, der Anschluss eines Wohngebäudes an nachhaltige Energiequellen ist der zweite. „Bei der Entscheidung, welche Wärmeversorgung dem Klima am meisten bringt, ist uns wichtig, dass sie zuverlässig ist und eine einfache Technik nutzt“, erklärt Helge Bitzer, bei der NHW verantwortlich für Neubauprojekte. Fernwärme verbindet diese Vorteile. Sie wird bei der Unternehmensgruppe genutzt, wo sie regional verfügbar ist – möglichst mit einem bereits hohen Anteil an erneuerbaren Energiequellen. Oft ist das nur in den größeren Städten möglich.

Alternativ kommt Nahwärme aus eigenen Versorgungsanlagen wie Blockheizkraftwerken und Wärmepumpen, in einzelnen Fällen auch Holzpellets-Anlagen zum Einsatz. Wo geeignete Dachflächen zur Verfügung stehen, wird auf NHW-Gebäuden auch die Sonneneinstrahlung für Warmwasser und Photovoltaik genutzt.

Im Neubau werden Wärmepumpen in Deutschland bereits heute am häufigsten genutzt. Im Rahmen ihrer Klimastrategie hat die Unternehmensgruppe ermittelt, dass sie aus CO₂-Sicht derzeit die optimale Wärmeerzeugung darstellt. Wärmeanlagen auf Strombasis haben den Vorteil, dass der bundesdeutsche Strommix durch den steigenden Anteil erneuerbarer Energien sukzessive CO₂-ärmer wird. Werden Wärmepumpen mit eigener nachhaltiger Stromproduktion kombiniert – zum Beispiel aus Solarzellen auf dem Dach –, ist das Gebäude bilanziell CO₂-neutral versorgt.

Für modernisierte Wohnungen wie für den Neubau gilt: Um Energiebedarf und damit die CO₂-Emissionen weiter zu senken, erhält jede Wohnung ein kontrolliertes Abluftsystem. In Küche und Bad, wo die meiste Feuchtigkeit entsteht, wird die Innenluft mit unauffälligen Ventilatoren abgesaugt. Kleine Öffnungen im Fensterfalz der Aufenthaltsräume lassen frische Zuluft nachströmen, sodass kein Unterdruck entsteht. Die permanente, geringe Belüftung sorgt für gute und hygienische Luftqualität und ersetzt die unkontrollierten Fenster-Kippstellungen.

„Was bei Mietern besonders gut ankommt, ist das gute Raumklima, das keine Zugluft entstehen lässt. Gut gedämmte und kontrolliert belüftete Räume empfinden die meisten Menschen als behaglicher“, sagt Helge Bitzer.

Bis 2023 wird die NHW in Langen insgesamt 352 Wohnungen in 14 Gebäuden energetisch saniert haben. Sie alle erreichen das Niveau „Energieeffizienzhaus 85“ der KfW. Der Energiebedarf liegt damit 15 Prozent unter dem Neubau-Standard. Dafür hat die Unternehmensgruppe dann insgesamt 23 Millionen Euro investiert. ■

Mieter mitnehmen und zu Verbündeten beim Klimaschutz machen



Mieter sind ein starker Hebel beim Klimaschutz – umso wichtiger sind Möglichkeiten zum Austausch.

„Mieterinnen und Mieter sind dankbar, wenn sie sehen, dass wir uns für Klimaschutz einsetzen“, betont NHW-Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer, „aber sie sehen die Verantwortung dafür eindeutig bei uns.“ Dennoch holt die Unternehmensgruppe ihre Mieter mit ins Boot und klärt auf, wie sie sich zum Beispiel durch richtiges Heizen und Lüften beim Klimaschutz beteiligen und dadurch Heizkosten sparen können.

In Langen hat die Unternehmensgruppe nach der Modernisierung ein Quartierfest veranstaltet und Beratungen zu Energiesparen und Klimaschutz angeboten. Kinder gingen auf die Jagd nach „Stromfressern“, im Entdeckerzelt haben sie mit Lupe und Detektivausweis nach Quellen der Ressourcenverschwendung geforscht. Zusätzlich bietet die NHW ihren Mieterinnen und Mietern einen Stromcheck vor Ort. Mit eigenen Mobilitätsangeboten lädt sie zum Mitmachen beim Klimaschutz ein. In der südlichen Ringstraße gibt es künftig zwei Ladepunkte für Elektroautos, Stationen für E-Car- und E-Lastenrad-Sharing sowie mietbare Fahrradboxen. ■

Welche Dämmung hilft dem Klima am meisten?

Kunststoff oder Wollkleid?

Bild: © shutterstock.com, stockcreations



Beim Thema Dämmen scheiden sich die Geister: Brauchen wir einen "Pulli" für Haus und Wohnung? Und, wenn ja, aus welchem Material sollte er sein? Viele sind sich schnell einig: aus nachwachsenden Rohstoffen. Aber wie viel bringt das? Und ist das finanzierbar? Diese Fragen hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt in einer groß angelegten Studie von einem unabhängigen Institut prüfen lassen.

Dämmstoff-Studie kommt zu überraschenden Ergebnissen

Die Forscher vom Institut für angewandte Energiesimulation und Facility Management (ifes) in Köln sollten unterschiedliche Dämmmaterialien unter ökologischen, bauphysikalischen, wirtschaftlichen und sozialen Aspekten vergleichen. Auch die unterschiedlichen Einsatzmöglichkeiten an der Fassade, unterm Dach und im Keller sollten berücksichtigt werden.

Untersucht wurden synthetische und mineralische Dämmstoffe (z.B. Mineralwolle, Schaumglas) sowie Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen (z.B. Holzfaser, Kork).

Ziel der Studie war, Investitionen in Modernisierung und Neubau mit Blick auf die größtmögliche Nachhaltigkeit lenken zu können. Mithilfe von Ökobilanzdaten haben die Forscher Emissionen über den gesamten Lebenszyklus berechnet und ausgewertet.

Das Fazit: Unterm Strich haben Dämmstoffe aus Polystyrol (EPS/XPS) am besten abgeschnitten.

- Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen schneiden in der Ökobilanz besser ab, haben aber niedrigere Dämmeigenschaften. Für die gleiche Leistung benötigen sie dickeres Material. Das ist im Bestand aus Platzgründen nicht immer möglich, und im Neubau kostet es wertvolle Wohnfläche.
- Bei gleichem finanziellen Aufwand können mit Polystyrol wesentlich mehr Gebäude energetisch saniert werden. So wird ein stärkerer Klimaschutzeffekt erzielt als mit den heute noch deutlich teureren Dämmstoffen aus nachwachsenden Rohstoffen.
- Mineralfasern haben bei gleicher Dicke zwar die gleiche Dämmwirkung wie Polystyrol. Bei der Herstellung benötigen sie jedoch so viel Energie, dass die Ökobilanz unterm Strich schlechter ausfällt.
- Brandschutztechnisch sind Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen nur für Gebäude bis sieben Meter Höhe (Gebäudeklasse III) zulässig. Bei Modernisierungen ist das in weniger als der Hälfte der Gebäude der Fall, im Neubau praktisch gar nicht. Die Verwendung von Polystyrol als Fassaden-Dämmstoff ist dagegen brandschutztechnisch weiterhin möglich (Deutsches Institut für Bautechnik DIBt).

Bild: © shutterstock.com, Dmitry Naumov

Bild: © shutterstock.com, Fuss Sergej



Bild: © shutterstock.com, lavizzara





„DAS KÖNNEN SICH NICHT VIELE LEISTEN“

Bild: © Sven Neidig

IMPULSGEBER

Felix Lüter

Geschäftsführender Vorstand des Vereins „Initiative Wohnen.2050“ und Leiter des Kompetenzzentrums Nachhaltigkeitsmanagement der NHW

DER WEG ZUR „INITIATIVE WOHNEN.2050“

Felix Lüter ist ein freundlicher, ruhiger, nachdenklicher Mann – und er kann sehr hartnäckig sein. Seit 2014 verfolgt der Manager das Ziel, die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt zu einem der nachhaltigsten Unternehmen der deutschen Wohnungswirtschaft zu entwickeln.

Lüters erster Meilenstein war die Etablierung einer Nachhaltigkeitsstrategie sowie die Einführung eines entsprechenden Managementsystems. Heute ist er Leiter des Kompetenzzentrums Nachhaltigkeitsmanagement der Unternehmensgruppe und Geschäftsführender Vorstand der „Initiative Wohnen.2050“, die sich zum Ziel gesetzt hat, Wohnen in Deutschland bis 2050 klimaneutral zu gestalten.

Lüter erinnert sich noch gut, wie die Idee zur Initiative aufkam. Er saß im Büro seines Chefs Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer. Und der kam ohne Umschweife auf den Kern: „Wir wissen, wie wir die Ziele erreichen können. Aber wir haben nicht genug Zeit für eine Branche, die so langfristig agiert. Allein werden wir es nicht schaffen, sondern nur gemeinsam.“

„Doch beim derzeitigen Investitionsvolumen bräuchten wir 100 Jahre, um klimaneutral zu werden“, so Lüter. Beide haben spitz gerechnet und sind zu dem Ergebnis gekommen, dass sie rund 50 Prozent mehr investieren müssten. Eine Summe, die nur gesamtgesellschaftlich finanziert werden kann. Also suchten sie Verbündete – und starteten die „Initiative Wohnen.2050“.

Zielvereinbarung zum klimaneutralen Wohnen mit dem Land Hessen

Vorausgegangen war eine Einigung mit den beiden zuständigen hessischen Ministern Tarek Al-Wazir (Wirtschaft) und Priska Hinz (Umwelt) auf „extrem ehrgeizige“ Ziele: den Wohnungsbestand auf 75.000 Einheiten erweitern und bis 2050 einen klimaneutralen Gebäudestandard etablieren. Das entspricht nach dem 2-Grad-Ziel des Pariser Klimaschutzabkommens einem Primärenergiebedarf von 27 kWh/m² für Heizwärme, Warmwasser und Strom (KfW-Effizienzhausstandard 55).

Um das zu erreichen, müsste das Tempo der energetischen Modernisierung von Wohngebäuden bei der NHW um 50 Prozent erhöht werden. Darüber hinaus verpflichtete sich die Unternehmensgruppe, die Energieeffizienz sowie den Anteil der erneuerbaren

Energien Schritt für Schritt zu erhöhen sowie nachhaltige Mobilitätsangebote für Mitarbeiter und Mieter zu etablieren.

Expertise und Erfahrung teilen

Von hier war der Weg zur Initiative Wohnen.2050 nicht mehr weit. „Wir haben so viel Ressourcen und Energie reingesteckt – das können sich nur wenige leisten.“ Davon sollten andere Wohnungsunternehmen profitieren. So bilden die neun Bausteine der NHW-Klimastrategie die inhaltliche Basis für eine Workshop-Reihe der Initiative im Jahr 2020.

Hain ist zuversichtlich, dass – allen Hürden zum Trotz – am Ende alle zusammenhalten und gemeinsam ins Ziel kommen: „In der Vergangenheit habe ich oft erlebt, dass unsere Mitarbeiter auch große Herausforderungen bewältigen. Das ist ein beruhigendes Gefühl“, betont er. „Hinzu kommen die Mieter. Bei allen technologischen Lösungen gerät leicht aus dem Blick, dass sie die eigentlich entscheidende Größe sind. Das beste Niedrigenergiegebäude hilft uns nicht, wenn die Mieterinnen und Mieter nicht mitziehen. Wir informieren bereits intensiv. Aber wir können noch besser werden und müssen sie zu Verbündeten machen.“ ■