



**Wohnraum schaffen.
Lebensqualität steigern.**



Berichtsprofil

GRI 102-2,
102-6 Mit mehr als 58.000 Mietwohnungen in 140 Städten und Gemeinden gehört die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt zu den zehnführenden deutschen Wohnungsunternehmen.

Die Projektentwicklung ist für die Flächen-Akquisition, die Herstellung der Baureife sowie für den Neubau sowohl unserer Bestandswohnungen als auch für den Bau von Wohnungen und Häusern für Dritte im Bauträgergeschäft zuständig. Gemäß unseres Gesellschafterauftrags, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen, strebt die Unternehmensgruppe beim Mietwohnungsbau einen Anteil von mindestens 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.

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

Mit dem vorliegenden Bericht legt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt zum vierten Mal transparent Kennzahlen, Ziele, strategische Entwicklungen und Aktivitäten im Bereich Nachhaltigkeit dar. Seit 2014 besteht ein jährlicher Berichtszyklus. Der Nachhaltigkeitsbericht 2017 entspricht, wie im vergangenen Jahr, den GRI Standards (2016). Er 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 2017“ vor. Die korrekte Positionierung der „Materiality Disclosures“ (102-40 – 102-49) wurde von der GRI 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.

Eine Übersicht der behandelten GRI/GdW Indikatoren findet sich auf den Seiten 74–79. Relevante Veränderungen der Lieferkette gegenüber dem Vorjahr, mit signifikanten ökonomischen, ökologischen oder sozialen Auswirkungen fanden nicht statt.

GRI 102-52

GRI 102-54

GRI 102-10

Zielübersicht aus unserer Nachhaltigkeitsstrategie

1. Allgemeine Ziele

1.1 Know-how-Transfer

Unternehmensintern ist es unser Ziel, die effektive, das heißt ergebnisorientierte abteilungs-, bereichs- und geschäftsfeldübergreifende Nutzung von internem Fachwissen zu den Themen der Nachhaltigkeit und die integrierte und interdisziplinäre Zusammenarbeit bei Grundsatzfragen sowie der Projektarbeit weiterzuentwickeln. In der Außenwirkung ist unser Ziel, die Entwicklung von Branchenstandards in für uns wesentlichen Bereichen der Nachhaltigkeit zu initiieren und an diesem Prozess mitzuwirken.

1.2 Nachhaltigkeitskommunikation

Unser Ziel ist die Erreichung der Meinungsführerschaft beim Thema Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft und die Wahrnehmung unseres positiven Beitrags zur nachhaltigen regionalen Entwicklung bei unseren Mietern, Kunden, Mitarbeitern, Eigentümern und Kreditgebern. Dabei beziehen wir unsere Mitarbeiter und Anspruchsgruppen in die Weiterentwicklung der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen ein. Mit einem jährlich erscheinenden Nachhaltigkeitsbericht nach den internationalen Standards der Global Reporting Initiative (GRI) legt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt transparent Kennzahlen, Ziele, strategische Entwicklungen und Aktivitäten im Bereich Nachhaltigkeit dar.

1.3 Risikomanagement und Compliance

Wir entwickeln unser Risikomanagement weiter zur proaktiven und ganzheitlichen Betrachtung und Steuerung von Risiken, um den Einbezug der wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte zu gewährleisten. Wir stellen sicher, dass die unternehmerischen Aktivitäten sich in Übereinstimmung mit den gesetzlichen, untergesetzlichen und unternehmensinternen Regelungen befinden.

1.4 Verantwortliche Beschaffung

Wir beschaffen unsere Produkte und Dienstleistungen unter Berücksichtigung von Qualität, Preis, Rechnungslegung, Termintreue und Verfügbarkeit bei ausgewählten Lieferanten, die unsere Anforderungen an Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung erfüllen. Als Voraussetzung dazu bewerten wir unsere Lieferanten hinsichtlich ihrer Vertragstreue, Qualität, Preis, Rechnungslegung und Termintreue in der Ausführung sowie zukünftig hinsichtlich ihrer Umwelt-, Sozial- und Gute-Unternehmensführungs-Leistungen und Abläufe. Aus Prinzip

beschaffen wir lokal, sofern dies möglich und wirtschaftlich vertretbar ist, um sicherzustellen, dass möglichst viel Wertschöpfung in unserem eigenen Wirkungsraum verbleibt.

2. Ökologische Ziele

2.1 Klimawandel – Prävention und Adaption

Es ist unser Ziel, unsere und die von uns beeinflussten Treibhausgasemissionen entsprechend den gesellschaftlichen Anforderungen weiter zu senken. Dabei berücksichtigen wir die absehbaren zukünftigen Anforderungen an den Klimaschutz und durch den Klimawandel in der Stadtentwicklung und in der Projektentwicklung. Die Klimaschutzziele und Anpassungserfordernisse werden im Rahmen der Wartung, Inspektion, Instandsetzung, Sanierung und Modernisierung in der Immobilienbewirtschaftung berücksichtigt. Weiterhin ist es unser Ziel, unseren Anteil an der Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien unter der Berücksichtigung der Einspar- und Effizienzpotenziale kontinuierlich auszubauen.

2.2 Materialien und Bauprodukte

Unser Ziel ist es, eine verantwortliche Auswahl von Materialien und Bauprodukten unter Kosten-, Verfügbarkeits- und Qualitätsaspekten sowie den relevanten Umwelt-, Sozial- und Gute-Unternehmensführungs-Aspekten sicherzustellen. Dabei bevorzugen wir zukünftig unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit, Verfügbarkeit und Qualität die Materialien und Bauprodukte, deren Nachhaltigkeitseigenschaften belegt sind.

2.3 Transport und E-Mobilität

Es ist unser Ziel, den CO₂-Ausstoß bei Dienstfahrten und beim Reiseverkehr im Unternehmen zu senken und den Dienstreiseverkehr zu verringern.

2.4 Umweltauswirkungen von Produkten und Dienstleistungen

Es ist unser Ziel, die negativen Umweltauswirkungen unserer Produkte und Dienstleistungen zu minimieren und die positiven Umweltauswirkungen unserer Produkte und Dienstleistungen zu maximieren. Dazu ermitteln wir zukünftig die wesentlichen Umweltauswirkungen unserer Produkte und Dienstleistungen und entwickeln ein Programm zur Reduzierung der Umweltauswirkungen.

2.5 Energie

Unser Ziel ist die kontinuierliche energetische Verbesserung unseres Wohnungsbestandes. Dabei werden wir die energieeffiziente Immobilienbewirtschaftung im Rahmen der Wartung, Inspektion, Instandsetzung, Sanierung und Modernisierung sicherstellen. Weiterhin ist es das Ziel, die absehbaren zukünftigen Anforderungen bei unseren baulichen Aktivitäten frühzeitig zu berücksichtigen. Darüber hinaus werden wir unseren Anteil an der Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien kontinuierlich weiter ausbauen.

2.6 Biodiversität

Wir stellen sicher, dass Natur- und Artenschutzaspekte bei der Entwicklung, Planung, Errichtung und beim Betrieb von Gebäuden, Freiflächen und Anlagen einbezogen werden, um die standortgerechte Biodiversität zu erhalten beziehungsweise diese zu fördern. Unser Ziel ist es, Biodiversitätsverluste außerhalb unseres direkten Einflussbereiches zu vermeiden, indem wir Materialien auswählen, die sich durch möglichst geringe Auswirkungen beim Abbau und/oder der Herstellung auszeichnen.

2.7 Altlasten und Gebäudeschadstoffe

Es ist unser Ziel sicherzustellen, dass der Umgang mit Altlasten und Gebäudeschadstoffen verantwortungsvoll und sicher für unsere Mieter, Kunden, unsere Mitarbeiter und die Mitarbeiter beauftragter Dritter erfolgt. Wir bezwecken die Minimierung der Risiken aus Altlasten und Gebäudeschadstoffen durch einen proaktiven Umgang mit der Thematik. Ziel ist die Vorbeugung und, wenn vorhanden, Beseitigung von Schimmelpilzbefall und der Ursachen in enger Kooperation mit den Mietern.

2.8 Lieferung von Heizwärme – Betrieb von Heizzentralen der MET

Wir werden die Energieeffizienz bei der Lieferung von Heizwärme beziehungsweise beim Betrieb unserer Heizzentralen steigern. Weiterhin ist es das Ziel, den CO₂-Ausstoß, der bei der Erzeugung und Bereitstellung der gelieferten Wärme entsteht, zu reduzieren. Dabei bevorzugen wir die Verwendung von Kraft-Wärme-Kopplung und die Nutzung regenerativer Energieträger.

3. Soziale Unternehmensziele

3.1 Aus- und Weiterbildung/Personalentwicklung

Unser Ziel ist es sicherzustellen, dass die für die notwendige Kompetenzerhaltung und -entwicklung notwendigen Strukturen geschaffen, beziehungsweise vorgehalten werden und dass die dafür notwendigen Ressourcen geplant und bereitgestellt werden. Wir werden sicherstellen, dass der Aus- und Weiterbildungsbedarf und Trainingsbedarf regelmäßig ermittelt wird und dass bei der Auswahl der Mitarbeiter für entsprechende Maßnahmen die Unternehmensinteressen und die Interessen der Mitarbeiter berücksichtigt werden.

3.2 Beschäftigung und Mitarbeiterbindung

– Beruf und Familie

Unser Ziel ist es, dass die Bindung vorhandener Mitarbeiter an das Unternehmen gestärkt wird. Wir werden sicherstellen, dass im gesamten Unternehmen eine familienbewusste Unternehmenskultur für alle Beschäftigten spürbar gelebt wird. Darüber hinaus ist es das Ziel, das Unternehmen als attraktiven Arbeitgeber zu entwickeln, dem die Vereinbarkeit von Beruf und Familie ein echtes Anliegen ist.

3.3 Beschwerdeverfahren

Wir richten eine neutrale Anlaufstelle für unsere Mieter als Beschwerdestelle ein.

3.4 Betreiberverantwortung, Kundengesundheit und -sicherheit

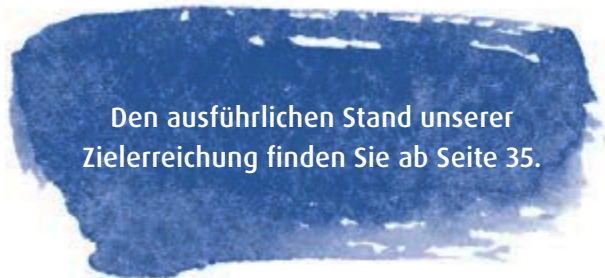
Ziel ist, in der Wahrnehmung unserer Betreiberverantwortung und den damit zusammenhängenden Pflichten alle erforderlichen und zumutbaren Maßnahmen zu ergreifen, um Gefahren oder Nachteile für den Schutz der persönlichen Rechtsgüter Leben, Körper, Gesundheit, Freiheit und Eigentum unserer Kunden beziehungsweise Mieter zu vermeiden oder zu verringern. Dabei werden wir bei der Wahrnehmung unserer Pflichten darauf achten, dass der hierfür notwendige Einsatz von Ressourcen wirtschaftlich und nachhaltig erfolgt.

3.5 Vielfalt und Chancengleichheit

Ziel ist sicherzustellen, dass es bei der Vermietung und während der Nutzung unserer Wohnungen zu keiner Diskriminierung oder unzulässigen Ungleichbehandlung durch unsere Mitarbeiter oder durch von uns beauftragte Dritte kommt. Gleichsam ist die Sicherstellung der Gleichbehandlung und Chancengleichheit unserer Mitarbeiter und die Verhinderung der Diskriminierung einzelner Mitarbeiter unser Ziel. Weiterhin werden wir die Vielfalt unter unseren Mitarbeitern und Führungskräften erhöhen. Darüber hinaus ist es unser Ziel, die Chancengleichheit, Integration und Inklusion durch die Weiterentwicklung der Kommunalberatung mit diesen Inhalten zu fördern.

3.6 Arbeits- und Gesundheitsschutz

Es ist unser Ziel sicherzustellen, dass die Themen Sicherheit und Gesundheit in die Kultur und in die Abläufe des Unternehmens fest integriert sind.



Den ausführlichen Stand unserer Zielerreichung finden Sie ab Seite 35.

Liebe Leserinnen und Leser,



Priska Hinz, Hessische Ministerin für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz; Aufsichtsratsvorsitzende der Nassauischen Heimstätte

die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem und angemessenem Wohnraum stellt eines der wichtigsten Ziele der Hessischen Landesregierung dar. Als größtes öffentliches Wohnungsbaunternehmen in Hessen leistet die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt dafür einen entscheidenden Beitrag. Der vierte Nachhaltigkeitsbericht der Unternehmensgruppe macht diesen Beitrag transparent und zeigt Fortschritte wie auch Herausforderungen auf.

Das Land Hessen steht vor der Aufgabe in den kommenden Jahren einen hohen Bedarf an bezahlbaren Wohnungen zu decken. Mit dem Masterplan Wohnen nimmt die Landesregierung ihre Verantwortung für die Schaffung von bezahlbarem und angemessenem Wohnraum in Hessen wahr. Bis zum Jahr 2020 werden rund 1,7 Milliarden Euro öffentlicher Mittel für den sozialen Wohnungsbau bereitgestellt. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt plant zudem, rund eine Milliarde Euro allein in den kommenden fünf Jahren für den Bau von 4.900 zusätzlichen Wohnungen zu investieren.

Neben finanziellen Mitteln braucht es auch baureife Grundstücke, um den Wohnungsmangel wirkungsvoll anzugehen. Mit der Bauland-Offensive Hessen GmbH haben das Land Hessen und die Unternehmensgruppe ein Instrument geschaffen, das die Kommunen bei der Suche und Entwicklung von Bauflächen für bezahlbaren Wohnraum unterstützt. Bisher erreichten uns rund 50 Anfragen aus hessischen Kommunen. Zehn Machbarkeits-

studien sind fertig, 20 weitere in Bearbeitung. Insgesamt werden derzeit mehr als 160 Hektar Land überprüft. Ein Potenzial von rund 6.250 neuen Wohnungen kann damit erschlossen werden.

Bei dem Neubau und der Modernisierung von Wohnungen spielen auch Energieeffizienz und Klimaschutz eine zentrale Rolle. Nicht zuletzt wird auch die Bezahlbarkeit der Wohnungen durch die Energiekosten beeinflusst. Hessen verfolgt mit dem Klimaschutzplan 2025 ambitionierte Ziele. Bis zum Jahr 2050 möchten wir klimaneutral sein. Ein wichtiger Hebel ist ein energetisch optimierter Gebäudebestand – über 90 % der durch die Unternehmensgruppe in den vergangenen Jahren getätigten Neubauten sind besser als der gesetzlich vorgegebene energetische Neubaustandard. Bei dem Gebäudebestand der Unternehmensgruppe Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt sorgen Modernisierungen kontinuierlich für eine bessere Energieeffizienz. Auch die Versorgung der Gebäude durch regenerativen Strom und CO₂-neutralisiertes Erdgas ist ein wichtiges Element, mit der die Unternehmensgruppe zu einer klimaschonenden Stadtentwicklung beiträgt.

Allen Mitarbeitern der Unternehmensgruppe danke ich ganz herzlich für ihr tägliches Engagement. Eine informative Lektüre wünscht

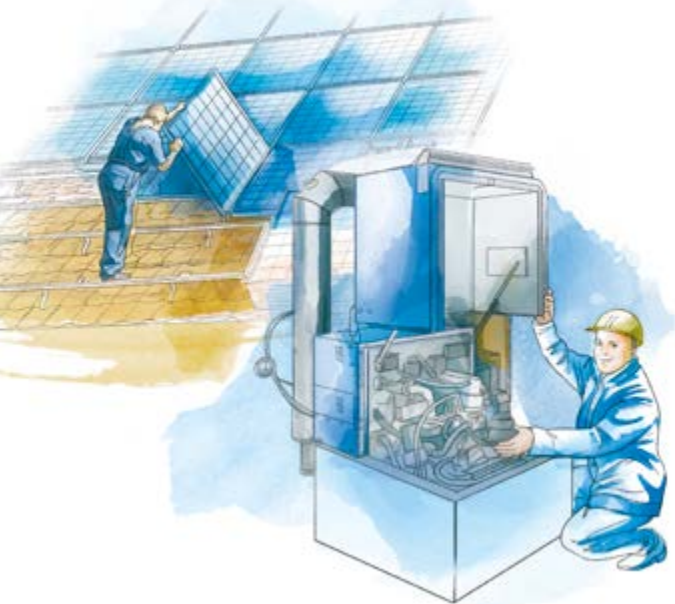
Priska Hinz

Inhaltsverzeichnis

- K1 Berichtsprofil
- K2 Zielübersicht
- 1 Geleitwort des Ministeriums
- 4 Vorwort der Geschäftsführung

Nachhaltigkeitsmagazin

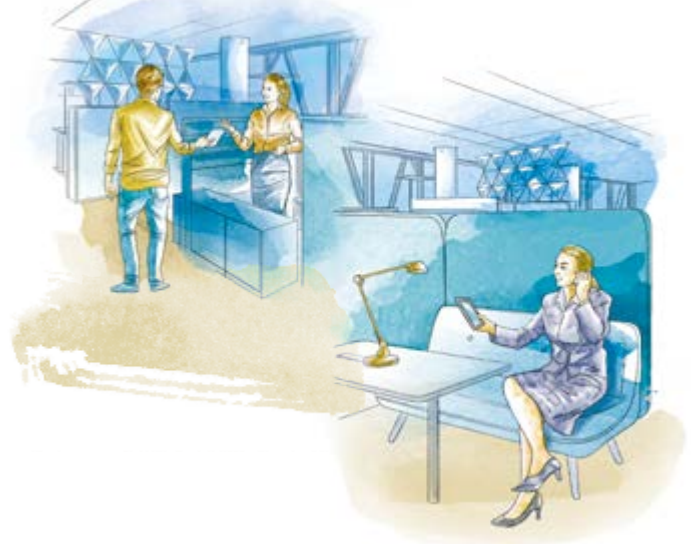
16 Klima und Energie



6 Stadt- und Quartiersentwicklung



24 Arbeitswelt und Beschaffung



Strategie

- 32 Nachhaltigkeitsstrategie
- 43 Stand der Zielerreichung

Nachhaltigkeitsbericht

44 Handlungsfeld Ökonomie

- 45 Ökonomische Kennzahlen
- 47 Direkte wirtschaftliche Leistungen
- 47 Finanzielle Unterstützung (Subventionen)
- 48 Indirekte wirtschaftliche Leistungen
- 50 Beschaffung und Lieferanten Auswahl
- 50 Regeltreue und Risikomanagement

52 Handlungsfeld Produktverantwortung

- 53 Kunden- und Mitarbeitersicherheit
- 53 Kennzeichnung von Produkten und Zertifizierungen
- 54 Schutz der Privatsphäre
- 54 Gefährdungen
- 54 Wohnungs- und Flächensanierung
- 55 Verletzung eines Rechts- und Schutzgutes
- 55 Anteil barrierefreier Neubau
- 55 Beschwerdeverfahren Mieter
- 55 Bußgelder

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

56 Handlungsfeld Ökologie

- 57 Energieeffizienz und Klimaschutz
- 62 Materialverbrauch
- 62 Biodiversität
- 63 Müllaufkommen
- 63 Altlasten und Gebäudeschadstoffe
- 63 Integrierte Mobilität

64 Handlungsfeld Soziales

- 65 Unsere Mitarbeiter
- 65 Mitarbeiterstruktur
- 65 Beschäftigung und Mitarbeiterbindung
- 66 Vielfalt und Chancengleichheit
- 68 Arbeits- und Gesundheitsschutz
- 69 Altersvorsorge
- 69 Vergütung und Anreizsysteme
- 69 Aus- und Weiterbildung
- 70 Kollektivvereinbarungen für Mitarbeiter
- 70 Zusammensetzung der Leitungsorgane
- 71 Unterstützung von Mietern und lokaler Gemeinschaften
- 71 Fördermittelvergabe in der Stadtentwicklung

Liebe Leserinnen und Leser,

GRI 102-14

wir sind unserem Ziel wieder ein Stück näher gekommen. Unserem Ziel, nachhaltiges Handeln in alle Tätigkeitsbereiche der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt zu verankern. Im vorliegenden Bericht legen wir unsere Aktivitäten aus dem Jahr 2017 offen und stellen dar, wie wir das nachhaltige Bauen und Betreiben von Wohnungsbauten sowie nachhaltige Entwicklungsziele in der Stadtentwicklung weiter vorantreiben möchten.

Die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum, der gleichzeitig hohe energetische und soziale Ansprüche erfüllt, ist der Kern unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Wir möchten Wirtschaftlichkeit und Energieeffizienz miteinander in Einklang bringen. Ein jährliches Investitionsprogramm von rund 106 Millionen Euro sorgt für eine ganzheitliche Bestandsentwicklung und Modernisierung. Besonders wichtig ist dabei eine Betrachtung des städtebaulichen Umfelds. Wir streben eine gute Energiebilanz für das gesamte Quartier an, anstatt nur Höchstleistungen einzelner Gebäude zu erreichen. So haben wir es auch in unserem operativen Leitfaden für die energetische und soziale Quartiersentwicklung festgelegt. Auch bei der Planung von Neubauten achten wir konsequent auf hohe Energieeffizienz. Wir streben zukünftig den KfW 55 Standard für unsere Bestandsneubauten an.

Klimaschutz beginnt für uns im eigenen Haus. Wir haben daher nicht nur den Anspruch, die Emissionen der Wohngebäude stetig zu reduzieren, sondern auch den Energieverbrauch der Unternehmensgruppe selbst zu senken. Ein wesentliches Augenmerk liegt dabei auf einer nachhaltigen Mobilität. Der Dienstwagenpool der Unternehmensgruppe wird 2018 auf Erdgas- und Elektroantriebe umgestellt. Den Mitarbeitern werden in den nächsten Jahren Alternativen angeboten, um klimaschonend zum Arbeitsplatz zu kommen – etwa mit dem Rad, einem Pedelec oder dem öffentlichen Nahverkehr. Darüber hinaus laufen derzeit Pilotprojekte im Bereich der Mietermobilität.

Ein weiterer Meilenstein für die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum ist der 2017 von der Unternehmensgruppe erarbeitete „Leitfaden zur Vergabe von Grundstücken nach Konzeptqualität“. Dieser ermöglicht es, verstärkt soziale und ökologische Aspekte in die Vergabe von Grundstücken einfließen zu lassen. Denn durch das geringe Angebot an Bauflächen wurde es zuletzt immer schwieriger, durch Bieterverfahren einen Grundstückspreis zu erzielen, der preisgünstigen Wohnraum zulässt. Diese Preisspirale kann durchbrochen werden, wenn anstatt des Höchstpreisverfahrens eine Vergabe nach inhaltlichen Konzepten durchgeführt wird. Nach dem Grundprinzip der erarbeiteten Konzeptvergabe bekommt daher nicht der Meistbietende den Zuschlag, sondern derjenige, der das sinnvollste Nutzungskonzept vorlegen und umsetzen kann. Künftig wird sich die Unternehmensgruppe im Rahmen der Bauland-Offensive des Landes Hessen noch umfassender für nutzbare Baugrundstücke einsetzen. Die Unternehmensgruppe wird Kommunen landesweit bei der Suche und Entwicklung von innerstädtischen Bauflächen für bezahlbaren Wohnraum unterstützen und neuen Baugrund erschließen.

Die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum, der gleichzeitig hohe energetische und soziale Ansprüche erfüllt, ist der Kern unserer Nachhaltigkeitsstrategie.



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

Im Fokus stand für die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt im Berichtsjahr auch die sich wandelnde Arbeitswelt. Menschen werden älter und arbeiten länger, gleichzeitig werden Arbeitsabläufe digitaler. Im Mittelpunkt steht also die Frage, wie sich unter diesen Rahmenbedingungen die Arbeitsabläufe weiterentwickeln lassen. Die Unternehmensgruppe testet dafür momentan eine offene und moderne Gestaltung von Arbeitsräumen unter anderem am Pilotstandort Westhafen in Frankfurt. Im Dezember 2017 sind die ersten 70 Arbeitsplätze bezogen worden. Die Zufriedenheit mit den neuen Arbeitsbedingungen wird 2018 im Rahmen einer Befragung evaluiert – daran richten wir unsere weiteren Maßnahmen für eine innovative Arbeitswelt aus. Wir möchten unsere Geschäftstätigkeit dauer-

haft sozial und ökologisch verträglich wie wirtschaftlich erfolgreich ausrichten. Dafür ist eine konsequente Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie in allen Tätigkeitsfeldern erforderlich. Die 2014 eingeführte Strategie wird 2017/2018 das erste Mal planmäßig fortgeschrieben – wesentliche Bestandteile werden zukünftig quantifizierbare Ziele sein, um das Nachhaltigkeitsengagement der Unternehmensgruppe messbar zu machen. Unter Beteiligung von Führungskräften und Mitarbeitern haben wir uns dafür im Berichtsjahr mit Workshops und Diskussionsrunden – unter anderem zur Vorbereitung auf die Klimaschutzziele 2025 – der Fortschreibung unserer Nachhaltigkeitsstrategie gewidmet. Wir laden Sie ein, uns auf dem eingeschlagenen Weg zu begleiten und mit uns im Austausch zu bleiben.

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

► Stadt- und Quartiersentwicklung

Die **energetische** und **soziale Quartiersentwicklung** in den eigenen Beständen sowie die nachhaltige Stadtentwicklung in den Kommunen sind genau wie die Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums **Herzstücke** der Nachhaltigkeitsstrategie der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt. Künftig wird sich die Unternehmensgruppe im Rahmen der **Bauland-Offensive** des Landes Hessen noch umfassender für diese Aspekte einsetzen als zuvor. Sie wird Kommunen landesweit bei der Suche und Entwicklung von innerstädtischen Bauflächen für bezahlbaren Wohnraum unterstützen, neuen Baugrund erschließen und durch die Nutzung von Brachflächen den Flächenverbrauch reduzieren helfen.



58.848

Wohneinheiten



5,71

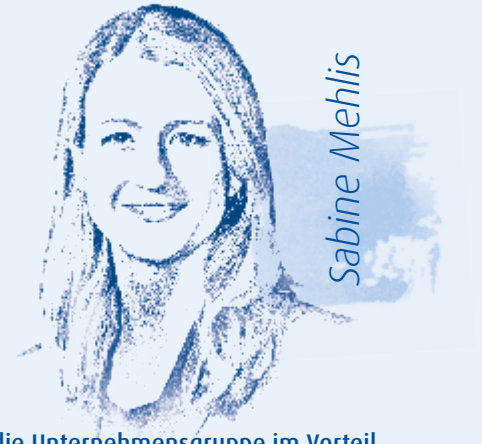
Euro pro m²
durchschnittliche Miete

125

Kommunen
in der Beratung

Ein Quartier muss Identitäten schaffen

Sabine Mehlis vom Servicecenter Offenbach und Hendrik Roth aus dem Bereich Stadtentwicklung sprechen im Interview über das Verständnis der Unternehmensgruppe Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt für eine ganzheitliche Stadt- und Quartiersentwicklung.



Sabine Mehlis



Hendrik Roth

Frau Mehlis, Herr Roth, wie gestaltet sich aus Ihrer Sicht ein rundherum nachhaltiges Quartier?

Sabine Mehlis

Ein nachhaltiges Quartier erfordert neben den baulichen Maßnahmen wie Wärmedämmung, moderne Fenster und effiziente Heizanlagen auch eine Sensibilisierung der Mieter. Diese nutzen letztendlich die Ressourcen wie Wärme, Wasser und Strom in ihrem Alltag und können durch eine gezielte Nutzung viel zu Einsparungen beitragen. Auch das Thema Mobilität in den Siedlungen und Quartieren muss beachtet werden. Eine ganzheitliche Betrachtung ist dabei zentral – jeder einzelne Baustein ist wichtig, aber allein bringt er nicht den möglichen Gesamterfolg.

Hendrik Roth

Ein Quartier muss Identitäten schaffen. Das passiert, wenn Mieter erkennen, dass wir uns als Unternehmensgruppe für ihre Belange einsetzen. Das betrifft die unterschiedlichsten Bereiche rund um das Thema Nachhaltigkeit, also sowohl die Ausstattungen der Wohnungen und die Kosten dafür als auch Mobilitäts- und andere Serviceangebote unserer Unternehmensgruppe.

Wo ist die Unternehmensgruppe im Vorteil gegenüber anderen Bestandshaltern, um nachhaltiges Bauen voranzutreiben?

Sabine Mehlis

Durch unseren Quartiersgedanken und den daraus resultierenden übergreifenden Ansatz der Maßnahmen können wir Synergien nutzen. Etwa indem wir je nach Möglichkeit vor Ort künftig stärker auf eine Nahwärmeversorgung setzen, die sich bei einer entsprechenden Größe des Quartiers gut umsetzen lässt. Oder auch das Mobilitätskonzept, das wir an Pilotstandorten für unsere Mieter anbieten werden – so umfängliche Angebote sind bei einzelnen Baumaßnahmen kaum möglich. Außerdem haben wir durch unser Sozialmanagement auch die Möglichkeit, den Menschen im Quartier andere Angebote zu machen. So wird auch eine höhere Identifikation der einzelnen Bewohner mit dem Quartier geschaffen.

Hendrik Roth

Der Vorteil der energetischen Quartiersentwicklung ist, dass wir steuerbare Verfahren und Prozesse haben, die sich evaluieren und weiter verbessern lassen: Für die umfassende energetische Stadtentwicklung in Langen/Am Belzborn wurde ein Konzept erstellt, das bis zum Jahr 2023 umgesetzt sein wird. Jedes Jahr wird eine Häuserzeile modernisiert. Energetisch sind die Bestandsgebäude dann besser ausgestattet, als die Energieeinsparverordnung (EnEV) für einen Neubau vorschreiben würde! Die Mieter können am Nachbarhaus schon sehen, was auf sie zukommt. Sie müssen zwar zeitweise mit den Belastungen

einer Baustelle in der Nachbarschaft umgehen, aber wir reduzieren diese so weit wie möglich. Ich höre sowohl von den Mietern als auch von den Bauleitern, dass das relativ entspannt abläuft, weil die Mieter in ihrem Umfeld bleiben können und sie nachher stolz auf die „neu gemachten“ Wohnungen sind. Nicht nur das Gebäude spart Energie, sondern auch der Bewohner kann zusätzlich sparen. Durch unsere Stromsparberatungen machen wir auf die Einsparmöglichkeiten zum Beispiel bei Haushaltsgeräten und bei der Beleuchtung aufmerksam. Wir lernen von Jahr zu Jahr dazu, auch dass die energetische eng mit der sozialen Quartiersentwicklung gekoppelt ist und eine frühzeitige Einbindung der Fachkollegen sich nachhaltig auswirkt.

Wie können die Kollegen aus der Stadtentwicklung die Kollegen in der Quartiersentwicklung der eigenen Bestände unterstützen?

Sabine Mehlis

In Langen haben wir zum Beispiel als Servicecenter gemeinsam mit der Stadtentwicklung das integrierte Quartierskonzept „Green Deal“ erarbeitet. Es basiert auf dem KfW-Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung 432“. Die eigentümerübergreifende Erfahrung nachhaltiger, integrierter Stadtentwicklung aus über hundert Kommunen bringt für die Quartiersentwicklung bereichernde Impulse. Im Falle von Langen war die Unterstützung mit Blick auf Fördermittel und die administrative Abwicklung besonders hilfreich. Der Einblick in die Praxis unserer sehr vielschichtigen Immobilienbewirtschaftung bringt wiederum für die Kollegen aus der Stadtentwicklung einen Erkenntnisgewinn, den sie auch an anderen Standorten nutzen können.

Hendrik Roth

Werden mit einer Stadtverwaltung und den Kollegen aus der Immobilienbewirtschaftung gemeinsam Konzepte punktgenau erarbeitet und umgesetzt, ergeben sich vielfältige neue Sichtweisen und fruchtbare Kooperationen, die für das nachhaltige Bauen sehr zielführend sind!

Die Rendite ist die Nachbarschaft

Seit mehr als zwölf Jahren leben im Wohnprojekt von „anders leben – anders wohnen e. V.“ in der Leuchte im Frankfurter Stadtteil Bergen-Enkheim drei Generationen in acht Mietwohnungen, die zur Siedlung der Nassauischen Heimstätte gehören. Menschen zwischen 6 und 79 Jahren bilden dort eine Gemeinschaft. Sie versuchen sich im Alltag gegenseitig zu entlasten und zu fördern. Ein großer Gemeinschaftsraum dient als offener Treffpunkt fürs Viertel – hier werden verschiedene Veranstaltungen, ein allmonatliches Café oder Seniorengymnastik angeboten. Solche Wohnprojekte tragen dazu bei, das Miteinander der Bewohner zu fördern, und sind ein wirksames Mittel gegen Vereinsamung.

„Die Rendite ist die Nachbarschaft, nach diesem Motto planen wir in der Unternehmensgruppe“

Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

Es sind bereichernde Angebote wie diese, die künftig durch den „Leitfaden zur Konzeptvergabe“, der durch den Fachbereich Integrierte Stadtentwicklung der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt im Auftrag des Landes erarbeitet wurde, verstärkt berücksichtigt werden. Dieser wurde am 28. November 2017 von der Landesregierung veröffentlicht und legt fest, dass in Zukunft beim Verkauf von Baugrund durch die öffentliche Hand vorrangig inhaltliche Kriterien den Ausschlag geben: Wer das überzeugendste Nutzungskonzept vorlegt, gewinnt und nicht der, der am meisten bezahlen kann.

Lange Schlangen bei Wohnungsbesichtigungen, Geringverdiener, die verdrängt werden, weil sie sich ihre Miete nicht mehr leisten können oder Familien, die auf beengtem Raum leben müssen – solche Schlagzeilen beherrschen die Medien. Wohnungsmangel ist ein akutes Problem, das insbesondere durch den Engpass geeigneter Grundstücke verschärft wird. Das Land Hessen hat dieses Problem nun aktiv angepackt und setzt mit der Bauland-Offensive künftig auf Flächenentwicklung.

Bauland-Offensive erschließt neuen Baugrund

Um der Wohnungsnot Herr zu werden, hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt Anfang 2017 im Auftrag des Landes die Bauland-Offensive Hessen GmbH gegründet. Gemeinsam mit dem Kooperationspartner Hessische Landgesellschaft (HLG) unterstützt die Unternehmensgruppe Kommunen landesweit bei der Suche und Bewertung von vorrangig innerstädtischen Bauflächen für bezahlbaren Wohnraum. In einem zweiten Schritt sollen die identifizierten Grundstücke als neuer Baugrund erschlossen werden – auch hierfür steht die Bauland-Offensive Hessen GmbH als möglicher Partner der Kommunen bereit. Denn das ist das größte Problem, mit dem sich u.a. auch gemeinschaftliche Wohninitiativen konfrontiert sehen: bezahlbaren Baugrund zu finden. Im Überbietungswettbewerb der Käufer haben sie meist keine Chance.

Bereits im November 2017 lagen der Bauland-Offensive Anfragen für 29 Flächen aus Kommunen im gesamten Bundesland vor. Eine der ersten Kommunen, die das Angebot in Anspruch nahmen, war die Gemeinde Schlangenbad bei Wiesbaden. Bürgermeister Michael Schlepper kommt regelrecht ins Schwärmen, wenn er von dem rund 12.000 Quadratmeter großen Grundstück spricht, das seine Gemeinde vom Land Hessen im Rahmen der Kommunalisierung des Staatsbades übernommen hat: „Das ist das letzte schöne, große Gelände mit Südausrichtung innerhalb des Ortskerns.“ Im Moment steht dort ein abbruchreifes Wohngebäude, allerdings ist das Grundstück wegen der Hanglage und dem Baumbestand nicht ganz einfach zu erschließen. So gilt es, mit spitzer Feder zu rechnen, damit am Ende des Bauprozesses für die Gemeinde ein positives Ergebnis bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums steht. Die jetzige Planung sieht eine Wohnbebauung und einen Teil öffentlicher Nutzung vor. Die Bauland-Offensive liefert für die Verantwortlichen in der Gemeinde Schlangenbad substanzielle Grundlagen, auf denen sie ihre Entscheidungen treffen können.

„Wir sind froh, dass uns die Bauland-Offensive ein sehr günstiges Angebot für eine Machbarkeitsstudie gemacht hat“

Michael Schlepper, Bürgermeister der Gemeinde Schlangenbad

Das bessere Konzept bekommt den Zuschlag

Ein weiteres wichtiges Instrument für die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum ist der 2017 von der Unternehmensgruppe erarbeitete „Leitfaden zur Konzeptvergabe“. Hintergrund ist das geringe Angebot an Bauflächen, die es schwieriger machen, durch Bieterverfahren einen Grundstückspreis zu erzielen, der die Entwicklung von preisgünstigem Wohnraum zulässt. Diese Preisspirale kann verhindert werden, wenn anstatt des Höchstpreisverfahrens eine Vergabe nach inhaltlichen Konzepten durchgeführt wird. Nach dem Grundprinzip der erarbeiteten Konzeptvergabe bekommt daher nicht der Meistbietende den Zuschlag, sondern derjenige, der das sinnvollste Nutzungskonzept vorlegen und umsetzen kann.



Vielfältige Wohn- und Lebensformen fördern

Sowohl die Konzeptvergabe als auch die Bauland-Offensive sind zwei vielversprechende Hebel, um die große Herausforderung der Wohnungsnot im Ballungsraum zu lösen. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt wird den „Leitfaden zur Konzeptvergabe“ weiter mit Leben füllen.

Auch in ihrem direkten Wirkungskreis setzt sie alles daran, in den Quartieren mehr Vielfalt an Wohn- und Lebensformen und eine gesunde Mischung der Bevölkerungsstruktur zu fördern. Bis 2021 wird die Unternehmensgruppe 4.900 neue Wohneinheiten bauen und zudem den Bestand weiter modernisieren.

4.900
neue Wohneinheiten bis 2021



Mitbestimmung der Bürger ermöglichen

Die Planungen für die Konversionsfläche Campbell Baracks in der Heidelberger Südstadt schreiten voran. Im Fokus steht das Projekt „Der Andere Park“, das zuletzt in das Programm „Nationale Projekte des Städtebaus“ aufgenommen wurde. Das Ziel des Projekts ist es, die unterschiedlichen Orte des Wissens im Areal – vom Kulturhaus Karlstorbahnhof bis zum neuen Stadtteilzentrum in der Chapel – mithilfe der zahlreichen Freiräume und Grünflächen zu vernetzen. Für diesen neuen Park der anderen Art werden derzeit in einem durch die IBA Heidelberg begleiteten Planungswettbewerb Lösungen für das gestalterische Gesamtkonzept erarbeitet. Die NH ProjektStadt ist bei diesem aufwendigen und mehrstufigen Verfahren von der Stadt Heidelberg mit der städtebaulichen Prozesssteuerung beauftragt. Die erste Beteiligungsveranstaltung wurde von über hundert Menschen besucht, die zahlreiche Vorschläge einbrachten. Die Ergebnisse werden in den Planungswettbewerb einfließen.

Energetische und soziale Aspekte verzahnen

Ein wesentlicher Baustein der Nachhaltigkeitsstrategie der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt ist die energetische und soziale Quartiersentwicklung. Hierfür haben Experten der Unternehmensgruppe bereits 2014 den Leitfaden „Energetische und Soziale Quartiersentwicklung“ entwickelt und fortgeschrieben. Im Sinne dieses Leitfadens wurden im Bestand der Unternehmensgruppe 169 „Quartiere“ identifiziert. Zwei sind in der aktiven Konzeptionsphase und acht bereits in Ausführung; für 31 weitere wurde eine Prioritätenliste erstellt. Diese strategische Herangehensweise an die Quartiersentwicklung garantiert die Nutzung von Synergien. Bei der energetischen Modernisierung konnten 2017 erneut bilanzierbare CO₂-Einsparungen erreicht werden (siehe auch Kapitel Ökologie ab S. 56). Dabei ist es wichtig, für die Maßnahmen eine breite Akzeptanz bei den Mietern zu finden und zu bewahren.

Bei Modernisierungsmaßnahmen und Serviceangeboten ist es für die Unternehmensgruppe zentral, alle Lebensphasen der Bewohner abzubilden. Sie hat den Anspruch, die Quartiere bedarfsgerecht für Familien mit Kindern ebenso wie für die älteren Bewohner und mobil eingeschränkte Menschen zu gestalten. Ein Beispiel hierfür ist die Umwidmung von ehemaligen Gewerbeflächen, um barrierefreies Wohnen zu ermöglichen. Im Frankfurter Gallus-Viertel hat die Unternehmensgruppe die ehemalige Geschäftsstelle des Frankfurter Verbands zu vier Wohnungen mit insgesamt 356 Quadratmetern umgebaut. Zwei davon sind TÜV-zertifiziert und rollstuhlgerecht. Es ist bereits das zweite Projekt dieser Art. Im Haus direkt gegenüber wurden bereits vor zwei Jahren Gewerberäume umgewandelt, um der sozialen Verantwortung gemäß dem Unternehmensleitbild gerecht zu werden.

Jubiläum: 10 Jahre Wohn-Service-Team

Bereits seit zehn Jahren bietet die Unternehmensgruppe mit dem Wohn-Service-Team ein in dieser Form einmaliges Angebot. Damit Mieter auch im Alter möglichst lange in der vertrauten Wohnung leben können, bietet das Wohn-Service-Team viele haushaltsnahe Dienstleistungen kostenfrei oder zu günstigen Preisen. Darunter fallen Einkaufshilfen sowie Hol- und Bringdienste für ältere und behinderte Bewohner, handwerkliche Hilfsdienste oder Übernahme von Reinigungspflichten und Wäschepflege. Rund 35.000 Wohneinheiten in 20 Gemeinden Hessens, also mehr als die Hälfte des Gesamtbestandes der Unternehmensgruppe, haben 2017 die Dienste genutzt, die von 140 Beschäftigten erbracht werden. Das an zahlreichen Einsatzorten präsente Dienstleistungsangebot wird auch in Zukunft exklusiv in Wohnanlagen der Unternehmensgruppe angeboten und soll bis 2019 auf alle größeren Standorte in Süd-, Mittel- und Nordhessen ausgeweitet werden.

Zudem kümmern sich die Mitarbeiter der Servicecenter an den verschiedenen Standorten um alle Belange der Mieter. Dazu gehören Kundenbetreuer, Techniker, Schuldnerberater sowie Haus- und Siedlungsbetreuer. Ein unkompliziertes Angebot ist etwa der Mieter-TÜV, über den Bewohner auch ohne finanzielle Selbstbeteiligung für kleinere Reparaturarbeiten ausgewählte Handwerker direkt beauftragen können.

Zu den Leistungen des Sozialmanagements gehört auch der Einsatz von Sozialarbeitern in den einzelnen Quartieren. Sie setzen Impulse für das nachbarschaftliche Miteinander. „Die Arbeit im Quartier liegt uns sehr am Herzen. Nur so kann man eine gute Wohnqualität erfolgreich erhalten“, sagt Sabine Mehlig vom Servicecenter Offenbach. Zusammen mit dem Sozialmanagement der Unternehmensgruppe haben die Regionalcenter stets ein Auge darauf, wo Initiativen in den Quartieren unterstützt werden können, von denen auch ihre Mieter profitieren.

Gemeinsam mit den Eltern den Spaß am Lesen entdecken

Ein besonderes Angebot für die jungen Bewohner sind die sogenannten Bücherspielplätze. In Kooperation mit dem vom Wiesbadener Amt für Soziale Arbeit geförderten KinderEltern-Zentrum (KiEZ) Hollerborn/Waldstraße und engagierten Netzwerkpartnern werden regelmäßig Autorenlesungen und Vorlesestunden veranstaltet, die Kinder vor allem dazu ermutigen sollen, sich selbstständig mit Bilderbüchern und Werken der Kinder- und Jugendliteratur zu beschäftigen. Auch Eltern sind bei diesem Leseprojekt sehr willkommen. Gemeinsam mit ihren Kindern entdecken sie den Spaß am Lesen und am eigenen Hantieren mit Wortschatz, Bedeutungsnuancen und verschiedenen Ausdrucksformen. Fremdsprachige Lesungen und allgemeine Informationen rund um Schulfragen runden das Angebot ab. Mittlerweile hat sich diese Idee so bewährt, dass in Frankfurt-Fechenheim, Dreieich und Fulda ebenfalls erfolgreich „Bücherspielplätze“ eingerichtet wurden.



Lesung im Rahmen des Bücherspielplatzes in Wiesbaden



Das Team Freiflächenmanagement der Unternehmensgruppe

Freiflächenmanagement für Spielplätze und Grünflächen

21 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Fachbereichs Freiflächenmanagement sind ganzjährig im Einsatz, um das Wohnumfeld der Wohnanlagen instand zu halten und zu pflegen. Sie kümmern sich um die gärtnerische Unterhaltungspflege der insgesamt 500 Hektar Grünflächen, mähen Rasen und schneiden Hecken. Für Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten in den Freiflächen investiert die Unternehmensgruppe jährlich rund 5 Millionen Euro.

Eine weitere zentrale Aufgabe ist die grundhafte Sanierung und Neugestaltung der Freiflächen nach einer abgeschlossenen Gebäudemodernisierung. Dazu gehören die Erneuerung von Zugangswegen inklusive Fahrradstellplätzen, die Aufwertung der Eingangsbereiche zu Mietertreffpunkten, die Montage energiesparender Außenleuchten, die Nachrüstung von Feuerwehrezufahrten als zweiter Rettungsweg sowie eine Neuordnung der Pkw-Parkplätze. Für eine Verbesserung des Mikroklimas pflanzt der Fachbereich zahlreiche neue Bäume und Sträucher. Zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit in den Freiflächen gehört auch die Pflege der ca. 45.000 Bäume in den Liegenschaften der Unternehmensgruppe als wichtige Aufgabe des Fachbereiches. Bei der Gehölzpflege werden bereits seit 1989 keine Herbizide und Insektizide mehr eingesetzt.

45.000
Bäume in den Liegenschaften



Gemeinsames Gärtnern in der „Essbaren Siedlung“ in Frankfurt-Niederrad

Gemeinsam gärtnern

In Frankfurt-Niederrad bekommen die Profis regelmäßig Unterstützung von Mietern. „Ob buddeln, pflanzen, gießen – alle Mieter sind herzlich zum Mitmachen eingeladen“, sagt Michael Mayer-Marczona, Leiter des Freiflächenmanagements. Gemeinsam mit den Mietern haben die Gärtner der Nassauischen Heimstätte dort die Außenanlagen an der Melibocusstraße 80–86 in Frankfurt-Niederrad mit überwiegend fruchttragenden Gehölzen, Kräutern und Obstbäumen bepflanzt. Entsprechend dem Motto „Essbare Siedlung“ wurde in der umfangreich modernisierten Adolf-Miersch-Siedlung auch eine große Esskastanie (*Castanea sativa*), Baum des Jahres 2018, gepflanzt. Der Gemeinschaftsgedanke und das Stärken des Zusammenhalts in der Mieterschaft sind Grundpfeiler des Konzepts der „Essbaren Siedlung“, das die Unternehmensgruppe als Pilotprojekt an der Melibocusstraße umsetzt.



Biodiversität erhalten

Die Unternehmensgruppe stellt sicher, dass Natur- und Artenschutzaspekte bei der Entwicklung, Planung, Errichtung und beim Betrieb von Gebäuden, Freiflächen und Anlagen einbezogen werden. Zum Erhalt der biologischen Vielfalt ist die Unternehmensgruppe im Jahr 2016 eine Artenpatenschaft mit dem Land Hessen eingegangen. In einer wachsenden Zahl eigener Siedlungen werden beispielsweise „Bienenweiden“ etabliert. Seit der Modernisierungsplanung 2016 werden zudem jährlich im Rahmen der Modernisierung als Standard an den Bestandsgebäuden Nistkästen für Mauersegler und Fledermäuse in die Wärmedämmung integriert. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 245 Nistplätze für Mauersegler und 30 Nisthöhlen für Fledermäuse bereitgestellt.

Neue Mobilitätsangebote für Mieter und Mitarbeiter

Ein weiterer Fokus bei der Quartiersentwicklung liegt auf der Erprobung zukunftsfähiger Mobilitätskonzepte – das gilt gleichermaßen für Angebote für die Mieter als auch für die Mitarbeiter der Unternehmensgruppe. Das zugrunde liegende integrierte Mobilitätskonzept wurde in den Jahren 2015 und 2016 erarbeitet. Die Umsetzungsvorbereitungen, wie Ausschreibungen, Vertragsverhandlungen und Abstimmungen der technischen Rahmenbedingungen, standen 2017 im Fokus. Die Umsetzung erfolgt ab 2018.

Zu den Angeboten gehören das Aufstellen von Ladepunkten für E-Autos, Carsharing-Angebote, der Verleih von Pedelecs und auch E-Lastenrädern. „Das ist ein Experiment und es muss sich zeigen, wie der Mieter die einzelnen Angebote annimmt. Dann können wir das Schritt für Schritt erweitern – sowohl im Neubau als auch im Bestand“, sagt Mehlis.

„In verschiedenen Pilotsiedlungen versuchen wir unseren Mietern die neuen Mobilitätsangebote schmackhaft zu machen“

Sabine Mehlis, Servicecenter Offenbach

Auch die Poolfahrzeuge der Unternehmensgruppe werden 2018 auf klimafreundliches Erdgas sowie elektrisch betriebene Fahrzeuge umgestellt werden. Eine Buchungssoftware gewährleistet, dass die betriebseigenen Fahrzeuge optimal ausgelastet sind. Alle Mitarbeiter haben die Möglichkeit, das Carsharing-Angebot bei stadtmobil und book-n-drive zu den gleichen vergünstigten Konditionen wie die Mieter zu nutzen. Zudem ist für das Jahr 2018 geplant, an mehreren Standorten induktiv aufladbare Pedelecs sowie E-Lastenräder bereitzustellen. Sowohl die Räder als auch die elektrisch und gasbetriebenen Pool-Pkw werden für die Mitarbeiter nicht nur dienstlich, sondern auch außerhalb der Kernarbeitszeiten als Mietoption zur Verfügung stehen. Geplant ist außerdem, den Mitarbeitern ein Rad-Leasing mit attraktiven Konditionen anzubieten. Auch die Nutzung des ÖPNV soll durch Verbundkarten für die Mitarbeiter attraktiver werden. Für diesen ganzheitlichen Ansatz im Bereich nachhaltige Mobilität wurde die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt vom Bundesumweltministerium im Rahmen des Förderprogramms „mobil gewinnt“ als Hauptpreisträger ausgezeichnet. Darüber hinaus nimmt die Unternehmensgruppe beim Bundesprojekt „Wohnen leitet Mobilität“ teil. Hier geht es um den Austausch von Best-Practice-Erfahrungen der Pioniere in Deutschland. Dabei profitieren die ausgewählten Unternehmen von einem Wissensaustausch und animieren gleichzeitig andere, sich für nachhaltige Mobilitätskonzepte zu engagieren.

v.l.n.r.: Dr. Barbara Hendricks, damalige Bundesumweltministerin,
Felix Lüter, Nachhaltigkeitsbeauftragter der Unternehmensgruppe,
Christian Schmidt, damaliger Bundesverkehrsminister



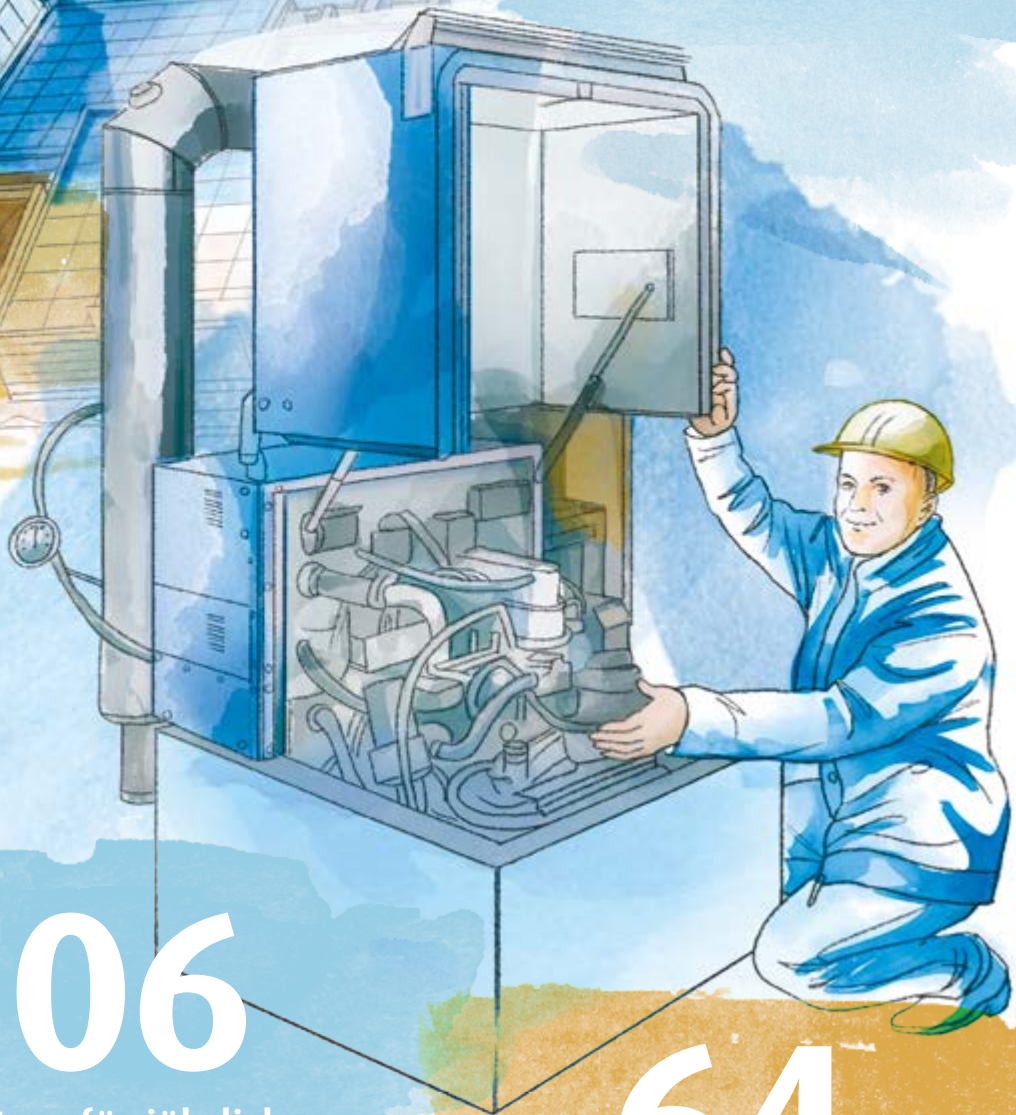
► Klima und Energie

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt orientiert sich an den Bundes- und Landeszielen für einen **CO₂-neutralen Gebäudebestand** im Jahr 2050. In den vergangenen Jahren konnten auf dem Weg dorthin bereits beachtliche **Erfolge** erzielt werden. Um das 2050er-Ziel zu erreichen, sind jedoch noch erhebliche Anstrengungen notwendig. In den kommenden Jahren gilt es, auf Basis der Ist-Bewertung des Wohnungsbestandes **ganzheitliche Entwicklungsstrategien** für die Modernisierung, den Neubau und die Energieversorgung der Immobilien zu finden. Hier berücksichtigt die Unternehmensgruppe neben den Klimaschutzzielen v.a. die bauliche Ertüchtigung der Gebäude sowie die finanzielle Leistungsfähigkeit.



rund **90** %

Anteil an klima-
neutralisiertem Gas¹



über **106**

Millionen Euro für jährliche
Bestandsentwicklung

64 %

CO₂-Reduzierung bei moder-
nisierten Gebäuden im Bestand
im Jahr 2017

¹Für Betriebsgebäude und zentral beheizte Liegenschaften

Beim Klimaschutz werden wir von Jahr zu Jahr besser

Monika Repp, Energieexpertin und Bauphysikerin der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, spricht im Interview über die Systematisierung von Klimaschutzmaßnahmen im Bestand und Neubau.



Monika Repp

Frau Repp, wie beurteilen Sie die Klimaschutzmaßnahmen der Unternehmensgruppe?

Monika Repp

Wir stellen jedes Jahr ein Investitionsprogramm auf, das über 106 Millionen Euro pro Jahr für die Bestandsentwicklung bereitstellt. In den vergangenen Jahren haben wir es kontinuierlich geschafft, unsere Treibhausgasemissionen zu reduzieren. Und die Effekte unserer Modernisierungsmaßnahmen auf den Energieverbrauch und auf das Klima wurden seit 2013 von Jahr zu Jahr besser. Der ganzheitliche Ansatz, den wir alle gemeinsam am einzelnen Gebäude bis hin zur Quartierslösung verfolgen, zeigt also Wirkung. Darüber freue ich mich sehr.

und auch zu finanzieren. Unsere Erfolge der letzten Jahre geben uns recht. Aber dieser Prozess ist noch nicht zu Ende. Bei der Steigerung des Einsatzes erneuerbarer Energien im Bestand, insbesondere bei der Wärmeversorgung, haben wir noch einige Herausforderungen zu nehmen. Die Quartiersentwicklungen in Langen und Kelsterbach haben beispielsweise mit den lokalen Energieversorgern und der Stadt besonders gute Ergebnisse vorzuweisen. Wir versuchen intern, aus unseren Projekten Best-Practice-Beispiele abzuleiten und diese für die folgenden Entwicklungen zu nutzen. Das ist auch wichtig, denn ohne einen stärkeren Einsatz erneuerbarer Energien können wir trotz der Erfolge der letzten Jahre die Klimaschutzziele nicht erreichen.

Modernisierung bedeutet stets eine Abwägung zwischen dem Ausmaß der Maßnahmen, den Mieten und der Wirtschaftlichkeit. Wie groß ist diese Herausforderung?

Monika Repp

Diese Herausforderung ist insbesondere für eine Gesellschaft wie unsere, die per Gründungsauftrag zu viel günstigeren Mieten als den marktüblichen vermietet und auch die Modernisierungskosten nicht im gesetzlich möglichen Maß auf die Mieter umlegt, beachtlich. Unsere Erfahrung zeigt: Es ist entscheidend, dass von Anbeginn die vielen verschiedenen Fachleute, die wir im Hause haben, gemeinsam ihr Wissen bündeln, um gleichermaßen praktikable und effiziente Lösungen zu realisieren

Die Unternehmensgruppe beteiligt sich an zwei großen Forschungsprojekten des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU), die prognostizierte und tatsächlich realisierte Modernisierungserfolge bewerten. Welchen Zweck erfüllt das?

Monika Repp

Die Teilnahme an Forschungsprojekten hilft uns bei der Selbsteinschätzung und ist wichtig, um glaubhaft darstellen zu können, dass bei unseren Modernisierungen auch tatsächlich die Energieeinsparungen vollzogen werden, die wir prognostiziert haben. Zugleich können wir aus den Ergebnissen lernen und diese bei künftigen Modernisierungsmaßnahmen anwenden. Außerdem ergeben sich Möglichkeiten in der zielgerichteten Ausrichtung unserer Mieterberatungsangebote zum Energiesparen.

Klimaschutzpläne als Rahmen

Mit dem Pariser Klimaschutzvertrag hat sich Deutschland im Dezember 2015 gemeinsam mit 194 weiteren Ländern auf ein rechtsverbindliches weltweites Klimaschutzübereinkommen verständigt. Ziel ist, die globale Erwärmung auf deutlich unter 2 °C zu begrenzen. Die EU hat ihren Mitgliedsländern einen konkreten Rahmen für die Klima- und Energiepolitik gegeben: Die Treibhausgasemissionen müssen deutlich sinken, der Anteil erneuerbarer Energiequellen soll steigen, ebenso die Energieeffizienz. Diese Ziele hat die Bundesregierung in ihren Klimaschutzplan 2050 gegossen.

Um den Folgen des Klimawandels entgegenzuwirken und sie einzudämmen, werden die Vorgaben auf allen politischen Ebenen immer engmaschiger und konkreter. Von expliziter Relevanz für die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt sind die Landesziele des Klimaschutzplans Hessen 2025, das Regionale Energiekonzept des Regionalverbandes Frankfurt Rhein-Main sowie der Frankfurter Masterplan „100 % Klimaschutz“.

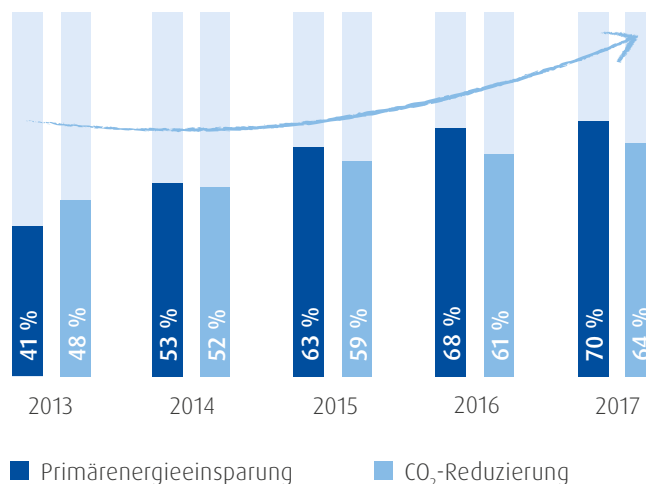
Die mehr als 58.000 Wohneinheiten der Unternehmensgruppe hinterlassen einen deutlichen CO₂-Fußabdruck in Höhe von 153.633 t CO₂ jährlich – dies ist vergleichbar mit den Emissionen einer Kleinstadt. Für die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt als größtes hessisches Wohnungsunternehmen ist das Adaptionieren dieser Vorgaben kerngeschäftsrelevante Zukunftssicherung. Das Land Hessen, der größte Anteilseigner der Unternehmensgruppe, hat in seinem Klimaschutzplan eine Zielvereinbarung zu CO₂-Minderungszielen mit der Unternehmensgruppe vorgesehen und adressiert damit direkt das Kerngeschäft.

Die Stadt Frankfurt am Main hat mit dem Klimaschutzplan 2050 den Rahmen geschaffen, um in den kommenden 30 Jahren das Ziel zu erreichen, sich vollständig mit erneuerbaren Energien aus Stadt und Region zu versorgen sowie die Treibhausgasemissionen gegenüber 1990 um 95 % zu reduzieren. Zu diesem ambitionierten Plan wird auch die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt als wichtiger Akteur der Wohnungswirtschaft ihren Beitrag leisten.

Dabei setzt die Unternehmensgruppe auf energetische Ertüchtigung des Bestandes sowie energieeffizienten Neubau – denn am besten ist natürlich so wenig Energie wie möglich zu verbrauchen. Durch Modernisierungsmaßnahmen lassen sich die klimarelevanten Emissionen allerdings nur nach und nach reduzieren. Die Versorgung der Gebäude durch regenerativen Strom und CO₂-neutralisiertes Erdgas ist deshalb ein wichtiges Element, um neben der intensiven und langfristigen Arbeit an der Ertüchtigung der Bestandsgebäude rasch einen wirkungsvollen Effekt für den Klimaschutz erzielen zu können. Mehr zur Versorgung mit erneuerbaren Energien auf S. 22.

CO₂-Reduzierung und Primärenergieeinsparung

der im jeweiligen Jahr modernisierten Bestände



Wohnraum schaffen. Lebensqualität steigern. Nachhaltigkeitsmagazin 2017

Energieverbräuche und CO₂-Emissionen reduzieren

Die Unternehmensgruppe hat angekündigt, rund 1,5 Milliarden Euro in Neubau von Wohnungen und den Bestand zu investieren. Neben dem umfangreichen Neubauprogramm von rund 4.900 Wohneinheiten bis 2021 werden derzeit jährlich über 106 Millionen Euro für die bauliche Bestandsentwicklung bereitgestellt.

Die im Jahr 2017 modernisierten Wohneinheiten sparen jährlich 6.400 MWh Primärenergie ein und emittieren dabei jährlich 1.500 Tonnen weniger CO₂-Äquivalent. Diese Menge entspricht in etwa den Treibhausgasemissionen von 590 Bestandswohneinheiten und wurde eingespart, ohne dass sich die Anzahl der Wohneinheiten durch die Modernisierung verringert hätte. Von den 2017 modernisierten Gebäuden wurden 58 % vollmodernisiert und 42 % teilmodernisiert. Die Gesamtmodernisierungsquote lag 2017 bei 1,3 %.



Langfristige Szenarien für die Bestandsmodernisierung

In den kommenden drei Jahren wird die Unternehmensgruppe die bisherige technische Bewertung ihres Gebäudebestandes aktualisieren und den Kriterienkatalog für die Bewertung inhaltlich erweitern. In die Bewertung fließt eine feinteilige Betrachtung von wirtschaftlichen, bewirtschaftungs-, technischen und sozialen Gesichtspunkten ein. In einem Folgeschritt sollen auf Basis dieser Neubewertungen Szenarien für die Bestandsentwicklung bis 2050 entwickelt werden.

Quartiere ganzheitlich entwickeln

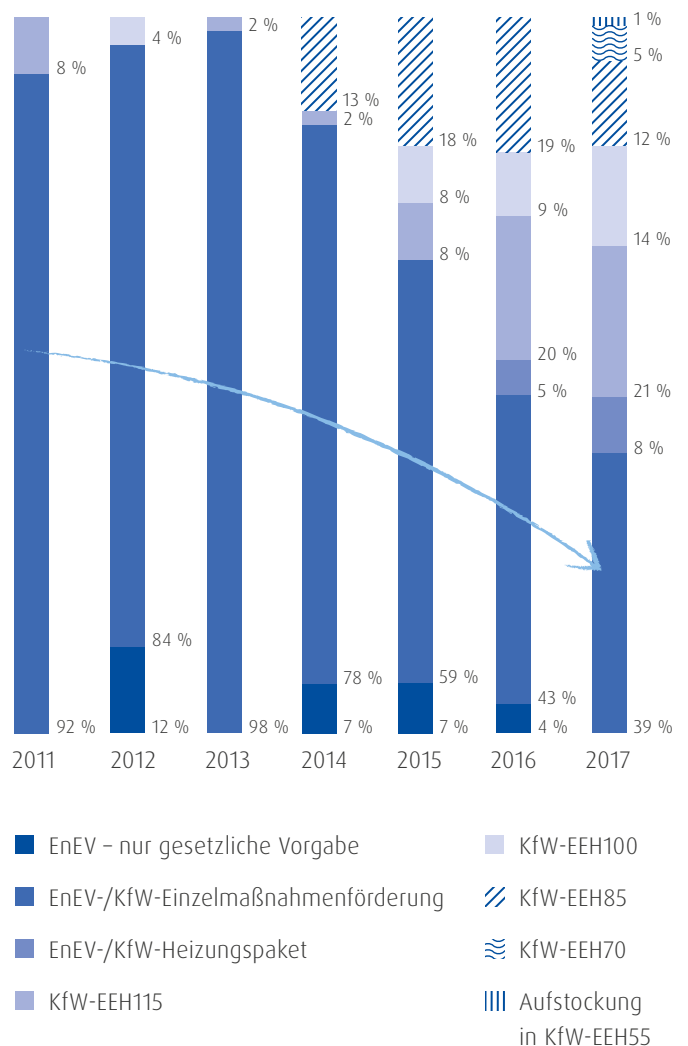
Das Herzstück der Bemühungen ist die energetische und soziale Quartiersentwicklung. Oberste Priorität hat also die umfassende Betrachtung eines Viertels: Anstatt Höchstleistungen bei einzelnen Gebäuden zu forcieren, soll das gesamte Quartier eine gute Energiebilanz vorweisen – so wurde es im „operativen Leitfaden für die energetische und soziale Quartiersentwicklung“ festgelegt. Sukzessive werden die Quartiere entsprechend der ermittelten Dringlichkeiten-Liste modernisiert. Diese Herangehensweise stellt optimale Ergebnisse sicher, sowohl aus ökologischer als auch aus ökonomischer Sicht.

Bei der Planung von Neubauten wird konsequent auf Energieeffizienz geachtet: Die nebenstehende Grafik zeigt auf, dass fast 90 % aller Neubauten der vergangenen sieben Jahre besser als der gesetzlich vorgegebene energetische Neubaustandard errichtet wurden. Zukünftig wird der KfW 55 Standard bei sämtlichen Neubaumaßnahmen angestrebt. Projektbezogene Ausnahmen ergeben sich ausschließlich aus technisch-wirtschaftlichen Aufwands- und Nutzenerwägungen.

Bei der Modernisierung wurde in den vergangenen vier Jahren die Mehrzahl der bisher ungedämmten Bauteile mit hohen, aber noch üblichen und wirtschaftlich sinnvollen Dämmstoffdicken gedämmt. Dies führt zu Gebäudehüllen, die im Hinblick auf das Klimaschutzziel eines CO₂-neutralen Gebäudebestands bis 2050 nahezu Neubauniveau 2016 nach Energieeinsparverordnung erreichen. Die ganzheitliche Modernisierungsstrategie zahlt sich aus: Seit 2013 konnte die Primärenergie- und CO₂-Einsparung bei den modernisierten Gebäuden jährlich gesteigert werden. Mittlerweile wird eine Primärenergieeinsparung von durchschnittlich 70 % erreicht.

Übererfüllung Energieeinsparverordnung (EnEV) von 2011 bis 2017

Die Modernisierungsmaßnahmen der Unternehmensgruppe entwickeln sich seit 2011 systematisch von einer reinen EnEV-Erfüllung hin zu Energiestandards, die über das gesetzlich geforderte Maß hinausgehen.



Energetische und soziale Quartiersentwicklung

Auswahl an geplanten und umgesetzten Maßnahmen



Wohnraum schaffen. Lebensqualität steigern. Nachhaltigkeitsmagazin 2017

486 Wohneinheiten

Modernisierung in Umsetzung

① Frankfurt-Niederrad, Adolf-Miersch-Siedlung

504 Wohneinheiten

Konzeptionsphase

① Frankfurt-Fechenheim

112 Wohneinheiten

Modernisierung in Umsetzung

① Frankfurt-Höchst, Windthorst-Nord

294 Wohneinheiten

Modernisierung in Umsetzung

② Fulda-Ziehers-Nord

108 Wohneinheiten

Modernisierung in Umsetzung

③ Kassel-Niederzwehren

340 Wohneinheiten

Modernisierung in Umsetzung

④ Langen

243 Wohneinheiten

Modernisierung in Umsetzung

⑤ Dreieich-Stadtmitte

318 Wohneinheiten

160 davon Modernisierung, 86 davon Abriss und Neubau

⑥ Kelsterbach-Auf der Mainhöhe

108 Wohneinheiten

Konzeptionsphase, Modernisierung ab 2018

⑦ Darmstadt-Bessungen

150 Wohneinheiten

Konzeptionsphase, Modernisierung ab 2018

⑧ Wiesbaden-Biebrich

Wissenschaftliche Begleitung

Die Unternehmensgruppe ist um wissenschaftliche Begleitung ihrer Modernisierungsmaßnahmen bemüht. Deswegen beteiligt sie sich an zwei großen Forschungsprojekten des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU).

Studie 1: In dem „Modellprojekt Energieverbrauchsbenchmarks“ soll eine Methodik zur standardisierten und automatisierten Bildung energetisch differenzierter Verbrauchsbenchmarks entwickelt werden – also die Vergleichbarkeit von abgelesenen Verbrauchskennwerten mit den errechneten theoretischen Kennwerten ermöglichen.

Studie 2: „Modellierung der Bandbreiten und systematischen Abhängigkeiten des Energieverbrauchs zur Anwendung im Verbrauchscontrolling von Wohngebäudebeständen“ – hierbei geht es um den Energieverbrauch in Relation zu den am Gebäude durchgeführten energetischen Maßnahmen.

Ziel der Studien ist es, einen besseren Vergleich theoretisch errechneter und in der Praxis erzielter Energieeinsparungen zu ermöglichen und damit die Effizienz der Baumaßnahmen zu prüfen.

Mehr Strom aus erneuerbaren Energien

Die Versorgung der Gebäude durch regenerativen Strom und CO₂-neutralisiertes Erdgas ist ein wichtiger flankierender Baustein für die Klimaziele der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, parallel zum kontinuierlichen Modernisierungsprozess der Bestände. Im Jahr 2017 konnten hier nach den Erfolgen in den Vorjahren weitere Meilensteine erreicht werden. Seit Ende 2017 erfolgt der Allgemeinstrombezug für knapp 99 % des Wohnungsbestandes mit Ökostrom. Zudem wurde die 2016 begonnene Klimaneutralisierung der Erdgaslieferungen konsequent fortgesetzt. Zum Jahreswechsel 2017/2018 sind rund 90 % der Energielieferungen der zentral mit Gas beheizten Wohnungen klimaneutralisiert – eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr von etwa 125 %.



Mieter an Stromerzeugung beteiligen

Aktuell prüft die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt die Möglichkeit, mit einem sogenannten Mieterstrommodell ihre Mieter stärker am Ausbau der erneuerbaren Energien zu beteiligen. Der vor Ort erzeugte Ökostrom würde direkt in das jeweilige Hausnetz einfließen und die Wohnungen versorgen. Die Mieter profitieren finanziell von einem langfristig preisgünstigen Energieangebot dank reduzierter staatlicher Abgaben für selbst erzeugten und genutzten Strom.

Seit Herbst 2017 werden in Kooperation mit dem regionalen Energieversorger Mainova Solarstromanlagen in den Quartieren Melibocusstraße (Frankfurt-Niederrad), Windthorststraße (Frankfurt-Höchst) und Apfel-Carré (Frankfurt-Preungesheim) installiert. Sie erzeugen im Jahr insgesamt rund 400.000 Kilowattstunden (kWh) umweltfreundlichen Strom aus Sonnenenergie und sparen damit rund 250 Tonnen CO₂. Die Unternehmensgruppe hat sich der grundsätzlichen Vorgehensklärung zu diesem Thema angenommen. Ziel ist die systematische Klärung, ob, wo und in welcher Form die Unternehmensgruppe in den Beständen Mieterstromprojekte realisiert. Die Betrachtung umfasst sowohl Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen (BHKW) als auch Fotovoltaik.

Energieverbrauch der Unternehmensgruppe weiter senken

Zu den Klimaschutzmaßnahmen der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt gehört nicht nur der Anspruch, die Emissionen der Wohngebäude stetig zu senken, sondern auch den Energieverbrauch der Unternehmensgruppe selbst zu reduzieren.

Ein wesentliches Augenmerk liegt dabei auf einem ganzheitlichen Ansatz im Bereich der nachhaltigen Mobilität sowohl für die Mieter als auch die Mitarbeiter. Der überwiegende Teil der Automobilflotte der Unternehmensgruppe wird mittelfristig auf Erdgas- und Elektroantriebe umgestellt. Eine neue Car-Pooling-Software sorgt dafür, dass die Fahrzeugflotte effizient ausgelastet wird. Für Mitarbeiter werden zahlreiche Möglichkeiten geschaffen, anstatt mit dem privaten Pkw klimaschonend zum Arbeitsplatz zu kommen – etwa mit dem Rad, einem Pedelec oder dem öffentlichen Nahverkehr. Mehr dazu im Kapitel Stadt- und Quartiersentwicklung auf S. 15.

Energetische Quartiersentwicklung in der Praxis



Aufstockung in Darmstadt

Aufstockung in Darmstadt

Der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen ist groß, Bauland in Darmstadt jedoch knapp. Quartiersergänzungen und Aufstockungen können hier Abhilfe schaffen. Bereits im Jahr 2016 hat die Nassauische Heimstätte auf bestehenden Gebäuden im Stockhausenweg in Darmstadt-Eberstadt sechs Penthouse-Mietwohnungen ergänzt. Im Jahr 2018 folgte das Nachbargebäude mit sechs weiteren Penthouse-Mietwohnungen. Im Rahmen der Aufstockung wurden zudem die Bestandsgebäude energetisch modernisiert – im Zuge der Aufstockung wurden eine Wärmedämmung und neue Fenster angebracht. Insgesamt flossen im Jahr 2017 etwas mehr als 2 Millionen Euro in das Projekt. Mit Blick auf den stetigen Zuzug, den auch die Wissenschaftsstadt Darmstadt zu verzeichnen hat, eine wertvolle Investition, sagt Thomas Türkis, Leiter des zuständigen Servicecenters. „Jede neue Wohnung zählt. Wir haben mit dieser energetisch optimierten Aufstockung das Angebot im Quartier deutlich verbessert, ohne zusätzliches Bauland zu verbrauchen. In Verbindung mit der Modernisierung konnten wir zudem die Energieeffizienz des gesamten Hauses wesentlich verbessern.“

Neubaupläne für Kelsterbach

Kelsterbach hat sich zu einem attraktiven Wirtschafts- und Wohnstandort entwickelt. Dazu beigetragen haben die Nähe zum Flughafen, die Lage am Main und die gute Infrastruktur. Die Folge ist ein wachsender Bedarf an Wohnraum. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt will ihren Teil zur Entspannung der Situation beitragen und plant, in der Rüsselsheimer Straße anstelle der 86 Bestandswohnungen 240 zum Teil geförderte Mietwohnungen und eine Kindertagesstätte zu bauen. Der Baubeginn ist für Sommer 2020 geplant. „Wir wollen also an dieser Stelle die Zahl der Wohnungen verdreifachen und die Wohnfläche sogar mehr als vervierfachen“, erläutert Ulrich Albersmeyer, Leiter des Regionalcenters Wiesbaden, das für Kelsterbach zuständig ist. Geplant sind barrierefreie Wohnungen mit Aufzug, die alle über moderne, helle und familienfreundliche Grundrisse sowie ein Höchstmaß an Energieeffizienz verfügen. Spielplätze für Kleinkinder sowie freundlich gestaltete Innenhöfe und Grünflächen sollen zu einer hohen Aufenthaltsqualität beitragen. Die Gesamtkosten sind mit 67 Millionen Euro veranschlagt.

Für die jetzigen Mieter wird ein umfangreiches Betreuungspaket geschnürt. „Uns ist bewusst, dass wir den Menschen im Quartier viel abverlangen“, sagt Tobias Bundschuh, Leiter des zuständigen Servicecenters. „Solch ein Umzug ist ein schwieriger Schritt, vor allem, wenn man schon lange hier lebt. Umso wichtiger ist es, dass unsere Mieter wissen, dass wir uns um sie kümmern.“ Konkret bedeutet das, dass die Unternehmensgruppe bei der Suche nach einer neuen Wohnung ihre Unterstützung anbietet und den betroffenen Mietern bei der Umzugsplanung mit Rat und Tat zur Seite steht. Das bedeutet beispielsweise, dass die Unternehmensgruppe frei werdende Wohnungen in der Gegend vorzugsweise Mietern aus der Rüsselsheimer Straße anbieten wird.

► Arbeitswelt und Beschaffung

Die Arbeitswelt wandelt sich: Sie wird digitaler, virtueller, flexibler und kommunikativer. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt bereitet sich unter anderem mit einem Pilotstandort in Frankfurt auf diese Veränderungen vor: **Offene Gestaltung** von Arbeitsräumen und **moderne technische Ausstattung** kreieren eine **zeitgemäße Büroatmosphäre**. Im Rahmen ihres Schwerpunktprojekts Verantwortungsvolle Beschaffung werden seit 2014 schrittweise und konzernweit die Weichen für eine nachhaltige Beschaffung von Produkten und Dienstleistungen gestellt.

19

DGNB-Consultants ausgebildet,
um nachhaltiges Bauen zu stärken



1.042

Kilogramm CO₂-Äquivalente
durch Nachnutzung von
IT-Geräten eingespart

70

innovative Arbeitsplätze
im Westhafen Tower Frankfurt

Arbeitsumgebung optimal gestalten

Interview mit Peter Schirra, Unternehmensbereichsleiter Personal, IT und Recht, über das Projekt „Innovative Arbeitswelten“ und das Büro der Zukunft bei der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt.



Peter Schirra

Herr Schirra, die Arbeitswelt ist im Wandel. Was bedeutet das für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Unternehmensgruppe?

Peter Schirra

Letztlich kann natürlich niemand sagen, wie das Arbeiten in der Zukunft genau aussieht. Wovon wir aber sehr sicher ausgehen, ist, dass wir immer mobiler arbeiten werden. Ich bin auch der festen Überzeugung, dass wir dem Thema Kommunikation zwischen den unterschiedlichen Bereichen mehr Raum geben müssen und dass die individualisierte Arbeitsfläche nicht mehr so im Fokus stehen wird. Gleichzeitig müssen wir weiterhin den unterschiedlichen Bereichen gerecht werden:

Architekten etwa haben andere Anforderungen an Computerleistung und Schreibtisch als zum Beispiel ein Buchhalter. Im Projekt „Innovative Arbeitswelten“ haben wir uns sehr intensiv damit auseinandergesetzt, wie eine moderne Arbeitsumgebung optimal gestaltet werden kann, und dies in einem ersten Pilotprojekt im Westhafen Tower in Frankfurt umgesetzt.

Das Büro der Zukunft – wie sieht es im Westhafen Tower aus?

Peter Schirra

Wir haben viele offene Räume geschaffen. Das heißt auch, dass der individuelle Arbeitsplatz etwas verkleinert werden muss. Dafür gibt es spezielle Rückzugsräume, wo die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sich für lange Telefonate oder besonders konzentriertes Arbeiten zurückziehen können. Es gibt gemütliche Loungebereiche, in denen man in einer Wohnzimmeratmosphäre arbeitet. Hochwertige Teppiche schlucken den Schall, sodass die Geräuschbelastung minimiert wird. In den Küchen gibt es mehr Platz, damit sich dort größere Gruppen zusammensetzen können. Die IT-Ausstattung wurde auf den neuesten Stand gebracht, um dieses neue, flexible Arbeiten zu ermöglichen: Wir haben handliche Tablet-PCs erworben, die leicht zu transportieren und drahtlos überall zu vernetzen bzw. anzuschließen sind. Telefone gibt es nicht mehr. Stattdessen haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nun Headsets, mit denen sie von überall telefonieren können.



Pilotprojekt „Innovative Arbeitswelt“ im Westhafen Tower

Wie kommt dieses Projekt bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern an?

Peter Schirra

Eine Umgestaltung des Arbeitsplatzes geht häufiger mit Widerständen einher, deswegen ist begleitende Kommunikation extrem wichtig. Wir haben von Anfang an Mitarbeiter in die Entwicklung eingebunden und fortlaufend über den Prozess informiert. Dennoch gab es am Anfang sehr viel Skepsis und Sorgen, etwa über eine störende Geräuschkulisse in offenen Räumen. Im Dezember sind nun die ersten 70 Arbeitsplätze im Pilotprojekt im Frankfurter Westhafen bezogen worden. Von dort habe ich bislang viel positives Feedback bekommen. Wir werden die Zufriedenheit mit den neuen Arbeitsbedingungen im Jahr 2018 im Rahmen von Befragungen evaluieren.

Welche Rolle spielt die Digitalisierung in der Arbeit der Unternehmensgruppe?

Peter Schirra

Wir arbeiten aktuell gemeinsam mit einem externen Berater und unter Beteiligung der gesamten Geschäftsführung sowie interner Fachvertreter eine Digitalisierungsstrategie aus. Quasi im Hubschrauber überfliegen wir die digitale Landschaft und betrachten dabei eine Vielzahl von Facetten. Als Beispiel nenne ich Bots, die einfache Anfragen der Kunden automatisch beantworten könnten. Wichtig ist dabei, dass wir auch Themen betrachten, die zunächst nicht so im Fokus eines Wohnungsbaunternehmens stehen: Welche Auswirkungen könnte die Blockchain-Technologie haben, etwa wenn sich Zahlungsströme verändern oder Geräte automatisch kommunizieren? Ist der 3-D-Druck für unser Haus schon jetzt ein Thema? Grundsätzlich müssen wir für uns Fragen beantworten: Wie innovativ wollen wir in der digitalen Welt sein? Welche Produkte wollen wir anbieten? Wie vertreiben wir diese und wie kommunizieren wir zukünftig mit unseren Kunden?

Sie sehen, die Digitalisierung ist überall zu spüren und ein spannendes Thema. Dieses Thema strategisch aufzusetzen, ist wichtig, da es alle Geschäftsfelder betrifft und unsere Arbeit, unsere Kommunikation und unsere Beziehung zu unseren Kunden verändern wird.



Pilotprojekt „Innovative Arbeitswelt“ im Westhafen Tower

Arbeitswelt im Wandel

Im Zuge ihres Wachstums benötigt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt mehr Arbeits- und Kommunikationsflächen für ihre Mitarbeiter. „Bevor wir einfach neue Büroflächen anmieten, haben wir dies zum Anlass genommen, uns zu überlegen, wie die Arbeitswelt von morgen überhaupt aussehen könnte“, sagt Peter Schirra, Unternehmensbereichsleiter Personal, IT und Recht.

Menschen werden älter und arbeiten länger, gleichzeitig werden Arbeitsabläufe zunehmend digitaler. Wie also lassen sich unter diesen Rahmenbedingungen die Arbeitsabläufe bei der Unternehmensgruppe durch eine moderne Gestaltung und technische Ausstattung entsprechend verwirklichen? Um diese Fragen zu beantworten, wurden mehrere Workshops veranstaltet, in denen sich Mitarbeiter aus verschiedenen Unternehmensbereichen und Hierarchiestufen einbringen konnten – auch der Betriebsrat wurde von Anfang an mit eingebunden. Weitere Informationen dazu finden Sie auch im Interview mit Peter Schirra.

Flexibles Arbeiten in einer digitalen Welt

Die sich schnell entwickelnde Arbeitswelt erfordert, dass Mitarbeiter künftig stärker projektbezogen zusammenarbeiten. Zudem werden Präsenzphasen im Büro kürzer und Arbeiten von unterschiedlichen Standorten immer selbstverständlicher. Smartphones und digitale Technologien ermöglichen, einen wesentlichen Teil der Arbeitszeit mobil zu verbringen. „Das heißt natürlich nicht, dass wir erwarten, dass die Mitarbeiter in ihrer Freizeit Mails lesen oder ans Telefon gehen. Unsere Arbeitssituationsanalyse bei den Führungskräften hat bestätigt, dass eine gesunde Work-Life-Balance unternehmensweit unterstützt wird“, sagt Schirra.



Pilotprojekt „Innovative Arbeitswelt“ im Westhafen Tower

In einer ganzheitlichen Büroumgebung kommt insbesondere den gemeinschaftlich genutzten Flächen eine große Bedeutung zu, entsprechend müssen diese Flächen ansprechend und gleichzeitig praktisch gestaltet werden. Die IT-Ausstattung sollte flexibel anpassbar sein.

In einem ersten Pilotprojekt im Frankfurter Westhafen wurde 2017 gemäß den erarbeiteten Ergebnissen eine neu angemietete Bürofläche gestaltet. Im Dezember 2017 bezogen die Mitarbeiter der Bereiche „Neubau“ sowie „Projektentwicklung, Akquisition und Vertrieb“ ihre neuen Arbeitsplätze. Das Projekt wird sowohl 2018 als auch 2019 über eine elektronische Befragung der Mitarbeiter evaluiert. „Wenn das ein Erfolgsprojekt ist, werden wir das sukzessive und angepasst an die jeweiligen Räumlichkeiten auf die gesamte Unternehmensgruppe ausweiten“, sagt Schirra.

Gesundheitsmanagement wird mitgedacht

Die neue Arbeitswelt bringt auch neue Anforderungen an das Gesundheitsmanagement mit sich. Hierzu hat die Unternehmensgruppe im Jahr 2017 relevante Aspekte im Rahmen eines Projekts zusammengestellt und berücksichtigt. Unter anderem werden nicht nur die optimalen ergonomischen Raumbedingungen und Arbeitsgeräte berücksichtigt, sondern auch die im Konzern bereits eingeführten flexiblen Arbeitszeitmodelle für unterschiedliche Lebens- und Berufsphasen. Darunter fallen Teilzeitarbeitsstellen, Elternzeiten, Pflege von Angehörigen, Bewältigung von Krankheiten und persönlichen Krisen oder auch der Übergang in den Ruhestand. „Wir versuchen, beim Verfassen der

Anwesenheitspläne gerecht vorzugehen und keinen mit seinen Sorgen und Nöten zu vergessen. Wenn wir wissen, eine Kollegin hat ein Kleinkind zu versorgen oder ein anderer Mitarbeiter hat pflegebedürftige Angehörige, dann versuchen wir den beiden natürlich besonders flexibel entgegenzukommen. Das wiederum gelingt nur, wenn alle Kollegen mitmachen. Und das tun sie!“, sagt Volker Römer, Leiter Servicecenter 2 Offenbach.

Als wichtiges Element werden seit 2014 räumliche Kapazitäten für Eltern-Kind-Büros identifiziert – bisher wurden zwei solcher Büros an den Standorten Frankfurt und Kassel eingeführt und erfreuen sich großer Beliebtheit. Großes Augenmerk wird auch einer altersgerechten Arbeitsumgebung geschenkt. Diese Sammlung relevanter Aspekte des betrieblichen Gesundheitsmanagements kam vollumfänglich im Pilotprojekt „Innovative Arbeitswelten“ im Westhafen Tower zur Anwendung und soll angepasst an die räumlichen Gegebenheiten sukzessive in den Bestandsgebäuden angewandt werden.

Arbeitsplatz- und Designhandbuch optimiert die Umgestaltung

Im Rahmen des Projekts „Innovative Arbeitswelten“ wurde 2017 das Arbeitsplatz- und Designhandbuch entwickelt, das auch als Grundlage für weitere Umgestaltungen von Büroflächen in der Unternehmensgruppe dient. Das Handbuch bietet etwa Hilfestellung für Belegungs- und Raumplanungen und Flächennutzungsanalysen. Es ermöglicht eine Vereinheitlichung der Büroausstattung und vereinfacht Nach- und Neubestellungen

für Büroarbeitsplätze oder auch Sonderausstattungen. Beispielsweise wird für neue Bodenbeläge aus Teppich eine Recyclingquote für das Garn von über 70 % sowie eine Trittschallverbesserung von mehr als 22 dB festgelegt. Das Festlegen solcher Mindestkriterien hilft der Unternehmensgruppe, ihre Strategie zur Verantwortlichen Beschaffung umzusetzen. Das Designbuch ist als „lebendes“ Dokument zu verstehen, in das fortlaufend Ergebnisse durch Evaluationen, Nutzerfeedback und gewonnene Erkenntnisse aufgenommen werden.



Verantwortliche Beschaffung: ein wirkmächtiger Hebel für mehr Nachhaltigkeit

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt bezieht jährlich Waren und Dienstleistungen in Höhe von rund 300 Millionen Euro. Daneben investiert die Unternehmensgruppe bis zum Jahr 2021 rund 1,5 Milliarden Euro in den Neubau sowie in die Modernisierung und Instandhaltung des Bestandes. Damit einher geht eine hohe Verantwortung für den Bezug von Waren oder Dienstleistungen. Globale Lieferketten sind häufig unübersichtlich und intransparent. Potenzielle Umweltbelastungen oder unmenschliche Arbeitsbedingungen in vor- oder nachgelagerten Bereichen der Lieferkette können sich zu konkreten Geschäftsrisiken entwickeln und stellen ein Risiko für die Reputation der Unternehmensgruppe dar. Umso wichtiger ist es für die Unternehmensgruppe, Nachhaltigkeitskriterien für Einkauf, Bauprozess und Betrieb zu etablieren.

Nachhaltigkeitskriterien beim Einkauf einbeziehen

Bereits im Jahr 2016 wurden in Zusammenarbeit mit der Unternehmensberatung Deloitte Consulting die Eckpunkte für ein neues Einkaufsleitbild und ein Konzept für die Neuorganisation des Einkaufs entwickelt. „Es geht darum, die Wirtschaftlichkeit, Versorgungssicherheit, Qualität, Nachhaltigkeit und Compliance im Bereich Einkauf weiter zu erhöhen“, sagt Alexander Wagner, Leiter des Kompetenzzentrums. Im Jahr 2017 stand für das neu gegründete Kompetenzzentrum „Einkauf und Vertragsmanagement“ vor allem die Vorbereitung des operativen Betriebs des zentralen Einkaufs im Fokus. Bei Tausenden von Produkten, die von der Büroklammer bis hin zum Fassadendämmstoff reichen, sowie bei Abstimmungsprozessen mit allen beschaffenden Bereichen im Konzern ist dies ein gewaltiges Unterfangen. Unter anderem wurden ein Einkaufsleitbild und -strategie, eine Einkaufsrichtlinie und eine zugehörige Dienstweisung erarbeitet. Zudem wurden Musterprozesse für den Einkauf von maßgeblichen Hauptwarengruppen aufgestellt, die 2018 im operativen Einkauf umgesetzt werden.

Auf der To-do-Liste stehen auch die Weiterentwicklung des Warengruppen-, Lieferanten- und Vertragsmanagements. Eine wichtige Aufgabe ist zudem die Vereinheitlichung, Harmonisie-

rung und Weiterentwicklung der vorhandenen IT-Landschaft, um die Beschaffungsvorgänge zu unterstützen und das Einkaufsvolumen und andere wichtige Kennwerte zu ermitteln. Auch die Bestandsaufnahme des Firmenpools und die Neuorganisation der Firmendatenbank wurden vorbereitet und werden 2018 fortgeführt. Ein strukturiertes Präqualifizierungsverfahren soll folgen. Darauf aufbauend wird sich die Novellierung und Systematisierung einer konzernweit einheitlichen Lieferanten- und Dienstleisterbewertung anschließen. Mittelfristiges Ziel bis 2020 ist die Clusterung des Firmenpools – auf Basis von Auswertungen der Firmendatenbank und der Lieferantenbewertungen. Darüber hinaus steht die Umsetzung von Maßnahmen zur Lieferantenentwicklung im Fokus, um insbesondere strategische Partnerschaften zu schaffen. Dabei gilt es, in all diesen zuvor beschriebenen Prozessen Nachhaltigkeitskriterien einfließen zu lassen. Unter anderem soll dies zukünftig über einen Code of Conduct erfolgen.

Ein Bereich, in dem Nachhaltigkeitsaspekte bereits seit drei Jahren erfolgreich berücksichtigt werden, ist der Energieeinkauf. Seit Ende 2017 erfolgt der Allgemeinstrombezug des Wohnungsbestandes fast vollständig mit Ökostrom. Rund 90 % der zentral mit Gas beheizten Wohnungen wurden auf klimaneutralisiertes Erdgas umgestellt.

Nachhaltigkeit im Bauprozess und Betrieb

Auch bei der Beschaffung von Materialien und Bauprodukten für Bestand und Neubau verfolgt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt das Ziel, Nachhaltigkeitskriterien beim Einkauf systematisch einzubeziehen. Nach einer grundlegenden Festlegung der Themen und Arbeitspakete hat die Unternehmensgruppe im Jahr 2016 zwei Fachworkshops zur Priorisierung der Nachhaltigkeitsaspekte beim Bauen und Betreiben durchgeführt. Darauf aufbauend hat die Unternehmensgruppe 2017 eine neue zentrale Datenbank für die Standardbaubeschreibungen der Unternehmensgruppe entwickelt. Dafür wurden neben der technischen und wirtschaftlichen Betrachtung alle wesentlichen ökologischen und soziokulturellen Aspekte auf ihre

Relevanz hin geprüft und in ihrer Bedeutung und Auswirkung gewichtet. Damit ist eine wichtige Grundlage geschaffen worden, um in den Folgejahren schrittweise die Nachhaltigkeitsbewertung von Materialien, Bauteilen und Bauprodukten durchführen zu können. Dies wiederum bildet die wesentliche Voraussetzung für eine Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten im zentralen Einkauf.

Know-how für nachhaltiges Bauen stärken

Eine weitere wichtige Voraussetzung, um das Thema des nachhaltigen Bauens und Betriebens umzusetzen, ist die kontinuierliche Schulung der internen Fachleute. Aufbauend auf der profunden Fachkenntnis und Praxiserfahrung der Bauingenieure, Architekten und Planer der Unternehmensgruppe wurde in Zusammenarbeit mit der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) 2017 eine Inhouse-Schulung eigens für den Bedarf der Bestandsplaner organisiert. Unter anderem wurde anhand von konkreten Fallbeispielen aus der Quartiersentwicklung und der Gebäudemodernisierung das vertiefte Wissen aus der mehrtägigen Schulung angewendet. Die Weiterbildung wurde mit einer Prüfung und dem Zertifikat zum „DGNB-Consultant“ abgeschlossen. Teilgenommen haben insgesamt 19 Kollegen, neben 17 Fachleuten aus dem Unternehmensbereich Modernisie-

rung und Großinstandhaltung haben auch 2 Mitarbeiter aus dem Unternehmensbereich Stadtentwicklung die Schulung besucht. Das erfolgreiche Schulungskonzept soll in den Folgejahren auf andere Bereiche adaptiert werden.

Zweites Leben für ausgemusterte IT-Geräte

Modernisierungsprozesse, auch solche im Rahmen des Projekts „Innovative Arbeitswelten“, bedingen, dass teilweise veraltete, aber noch funktionstüchtige IT-Geräte ausgemustert werden. „Eine längere Betriebsdauer reduziert den ökologischen Fußabdruck vorhandener Geräte und schont die Umwelt, da weniger Ressourcen für die Herstellung von Neugeräten verbraucht werden. Daher haben wir den Vorschlag des Nachhaltigkeitsmanagements gerne aufgenommen, mit der AfB GmbH zusammenzuarbeiten“, sagt Klaus Straub, Leiter des Fachbereichs Informationssysteme. Die AfB GmbH 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. Insgesamt 240 Geräte – mit einem Gesamtgewicht von einer halben Tonne – wurden 2017

Aufarbeitungsprozess ausgemusterter IT-Geräte



Nachnutzung ausgemusterter IT-Geräte und dadurch eingesparte Ressourcen und Emissionen 2017

Geräte	Nachnutzung von Geräten		Einsparung von Ressourcen und Emissionen		
	Wiederverwendbar nach Aufarbeitung	Rohstoffgewinnung durch Recycling	Eisenäquivalente in kg	Energie in kWh	CO ₂ -Äquivalente in kg
PC	94 %	6 %	2.190	3.458	969
Notebook	17 %	83 %	52	192	74
Mobilgerät	87 %	13 %			
Drucker	64 %	36 %			
Sonstiges	0 %	100 %			
Summe	82 %	18 %	2.242	3.650	1.043

„Eine längere Betriebsdauer reduziert den ökologischen Fußabdruck vorhandener Geräte und schont die Umwelt“

Klaus Straub, Leiter des Fachbereichs Informationssysteme

auf diese Weise einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt. Was die Zusammenarbeit besonders wertvoll macht, ist der soziale Charakter des gemeinnützigen Unternehmens. Die AfB verfolgt das Ziel, Arbeits- und Ausbildungsplätze für Menschen mit Behinderung zu schaffen. Knapp die Hälfte der rund 250 Mitarbeiter des anerkannten Inklusionsbetriebs haben ein Handicap.

über 500
kg Altgeräte wurden 2017 einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt

Mehr Bio

Kontrolliert biologischer Anbau bedeutet Verzicht auf Gentechnik, auf mineralische Kunstdünger, chemische Pestizide für Pflanzen sowie auf Wachstumsregulatoren und andere Mastmittel für Nutztiere. Kurzum: Die Umwelt wird geschont und das Tierwohl verbessert. Bei Veranstaltungen will die Unternehmensgruppe deswegen verstärkt für eine Verpflegung in Bioqualität sorgen. Seit 2016 laufen Testveranstaltungen. Der Arbeitertag zur Nachhaltigkeit im September 2016 war die erste Großveranstaltung, bei der Bio-Catering zum Einsatz gekommen ist.

Auch beim J.P.Morgan-Lauf im Jahr 2017, dem weltgrößten Firmenlauf, bei dem ein 26-köpfiges Team der Unternehmensgruppe mitlief, gab es am Teamstand der Unternehmensgruppe Grillgut und Salate in Bioqualität vom Frankfurter Caterer Fleckenbühler. Die Fleckenbühler bewirtschaften seit 1984 ihr Land nach den strengen Biorichtlinien des Demeter-Verbandes.

Auch dieses Unternehmen hat einen sozialen Nachhaltigkeitsaspekt: Hier finden Personen mit einem Suchthintergrund Arbeit. Das Öko-Essen kam bei den Teilnehmern gut an. Auch beim jährlichen Mitarbeiterfest wird auf die Regionalität und Saisonalität der Angebote geachtet – bio steht bislang aber noch nicht im Fokus. Im Intranet der Unternehmensgruppe steht den Mitarbeitern eine Liste mit Caterern, die biozertifiziertes Essen liefern, zur Verfügung. Die Erfahrungen mit dem nachhaltigen Catering für größere Arbeitssitzungen waren bislang überwiegend positiv.

Events nachhaltiger planen

Um das Thema „Nachhaltige Events“ weiterzuentwickeln und gegebenenfalls Vorbehalte abzubauen, organisierte das Nachhaltigkeitsmanagement der Unternehmensgruppe im Oktober 2017 eine Veranstaltung zu diesem Thema. Die Teilnehmer stellten unter anderem Fallbeispiele von geplanten Veranstaltungen vor und erarbeiteten in der Gruppe Lösungsvorschläge, um so kostenneutral wie möglich den Nachhaltigkeitsstandards der Unternehmensgruppe gerecht zu werden. „Die Eventplanung ist stets komplex. Ich habe insbesondere die kollegiale Beratung während des Workshops als wertvoll empfunden. Es ist immer hilfreich, wenn verschiedene Menschen eine Planung aus unterschiedlichen Blickwinkeln betrachten“, sagt Teilnehmerin Johanna Rohe, Assistentin des leitenden Geschäftsführers. Im Rahmen des Workshops wurde Vorarbeit geleistet, um einen unternehmensinternen Leitfaden für nachhaltiges Eventmanagement abzustimmen. „Diese Checkliste wird helfen, bei künftigen Planungen die Nachhaltigkeit im Blick zu behalten.“

Nachhaltige Werbemittel gezielt einsetzen

Auch im Bereich der Werbemittel wird künftig nachhaltiger bestellt. Dazu wurden zahlreiche Kriterien festgelegt, die Werbemittel zu erfüllen haben: Sie müssen sinnvoll und außergewöhnlich, darüber hinaus langlebig und qualitativ hochwertig sein. Beispiele hierfür sind Tragetaschen aus Biobaumwolle, Tassen aus recyceltem PET oder Schirme aus aufbereitetem Polyester. Die Bestellmenge ist so gering wie möglich zu halten, Werbemittel werden mit Sorgfalt verteilt. Reine Streuartikel sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Das vollständige Konzept wurde im September von der Geschäftsführung beschlossen und die betroffenen Bereiche entsprechend informiert.

Nachhaltige Werbemittel kosten mehr als Massenware. Der Preisunterschied beträgt je nach Anbieter im Mittel zwischen 30 und 90 % zu herkömmlichen Werbemitteln. Die höheren Kosten für die Beschaffung von nachhaltigen Werbemitteln werden durch die Reduzierung der Mengen in Teilen kompensiert. Die verbleibenden Mehrkosten sind ein Investment im Sinne der nachhaltigen Ausrichtung der Unternehmensgruppe.

► Unsere Nachhaltigkeits- strategie

Unsere Geschäftstätigkeit dauerhaft **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. Die 2014 eingeführte Strategie wird 2017/2018 das erste Mal planmäßig fortgeschrieben und an die Entwicklungen der letzten drei Jahre angepasst.

Nachhaltigkeit systematisieren

Der Nachhaltigkeitsansatz der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt beruht auf einem strategischen Überbau, der in den vergangenen Jahren systematisch ausgebaut wurde. Dieser fußt auf dem Anspruch der Unternehmensgruppe, ökologische und soziale Gesichtspunkte gleichrangig in allen Unternehmensbereichen zu etablieren und sich nicht auf punktuelle Leuchtturmprojekte zu beschränken. Im Jahr 2014 bündelte die Unternehmensgruppe dafür ihre sozialen und ökologischen Ziele und formulierte auf Basis einer Wesentlichkeitsanalyse eine Nachhaltigkeitsstrategie. Darauf aufbauend führte das Unternehmen in den Folgejahren ein umfassendes Nachhaltigkeitsmanagement ein und verankerte es in allen Unternehmensbereichen. Damit einher ging eine umfangreiche Ist-Kennzahlenerhebung, die seit dem Jahr 2017 mithilfe einer Managementdatenbank erfolgt, die alle relevanten Kennzahlen zusammenführt. Die Erfassung vieler Kennzahlen konnte damit über die letzten Jahre automatisiert werden. Die systematisierte Erfassung ist die Basis für die Definition von quantitativen Zielen und Kennzahlen zur Steuerung der Zielerreichung. Dies geschieht im Rahmen der aktuellen Fortschreibung der Nachhaltigkeitsstrategie. Auf diese Weise wird die Integration von Nachhaltigkeit in die Geschäftstätigkeit kontinuierlich vorangetrieben (weitere Informationen zur Strategiefortschreibung auf S. 34).

GRI 102-46

GRI 102-15

GRI 102-18

Die Gesamtverantwortung für eine nachhaltige Unternehmensführung liegt bei der Geschäftsführung. Der Nachhaltigkeitsbeauftragte koordiniert die Aktivitäten zur Nachhaltigkeit in der Unternehmensgruppe und leitet die Lenkungsgruppe zu Nachhaltigkeitsthemen, die sich aus Vertretern verschiedener Unternehmensbereiche gemäß der Schwerpunkt- und Zielsetzungen der Nachhaltigkeitsstrategie zusammensetzt.

Hohe Nachhaltigkeitsstandards gewährleisten

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).

GRI 102-12

Das systematische Nachhaltigkeitsmanagement der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt wurde 2017 durch das hervorragende Abschneiden beim CSR-Preis der Bundesregierung bestärkt. Die Unternehmensgruppe hat 2017 mit 91 von 100 Punkten nur einen Punkt weniger erhalten als der Preisträger der Vergleichsgruppe. Der Durchschnitt der Teilnehmer in der Gruppe lag bei 70 Punkten.

Anspruchsgruppendialog als Basis

Die Nachhaltigkeitsstrategie der Unternehmensgruppe basiert auf einem strukturierten Dialog mit Vertretern der Kernanspruchsgruppen Mitarbeiter, Mieter, Aufsichtsrat, Aufsichtsbehörden und Kreditgeber. 12 Richtlinien zu den Themen Energieeffizienz, Klimaschutz, Materialien/Bauprodukte, Biodiversität, Antidiskriminierung, Beruf und Familie, Arbeits- und Gesundheitsschutz, Personalentwicklung, Aus- und Weiterbildung, Neubau, Betriebs- und Verkehrssicherheit, Betreiberverantwortung und Datenschutz wurden 2015 in Kraft gesetzt. Eine Richtlinie zur Beschaffung wurde ergänzend erarbeitet und wird 2018 in Kraft gesetzt. Sie regeln den grundlegenden Umgang mit den Nachhaltigkeitsthemen bei der Unternehmensgruppe. Bei den im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie-Fortschreibung zum zweiten Mal durchgeführten Anspruchsgruppendialogen im Jahr 2017 konnte ein gewachsener Reifegrad bei den beteiligten internen und externen Teilnehmern aufgrund der inhaltlichen Auseinandersetzung und der intensiven Beschäftigung mit der Strategieumsetzung festgestellt werden. Die Gespräche mit den Anspruchsgruppen setzten sich aus mehreren Workshops sowie Interviews mit allen Führungskräften der 1. und 2. Ebene sowie internen Fachverantwortlichen zusammen. Das Vorgehen wurde eng mit der Lenkungsgruppe Nachhaltigkeit abgestimmt.

GRI 102-40,

GRI 102-42

GRI 103

GRI 102-43,

GRI 102-44

Gute Unternehmensführung als Rahmen

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt wendet den Public Corporate Governance Kodex (PCGK) des Landes Hessen erstmalig im Berichtsjahr an. Der PCGK stellt wesentliche Regeln und Handlungsempfehlungen für die Steuerung, Leitung und Überwachung von Unternehmen dar, an denen das Land Hessen beteiligt ist. Sie beruhen auf gesetzlichen Vorschriften und anerkannten Standards guter und verantwortungsvoller

GRI 102-12

GRI 102-5

„Die konsequente Orientierung an unseren Nachhaltigkeitszielen ist ein wertvoller Impulsgeber für die strategische Weiterentwicklung unserer Unternehmensorganisation und unseres Kerngeschäfts“

Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

Unternehmensführung. Im Rahmen der Umsetzung des PCGK wurden unter anderem die Geschäftsordnungen grundlegend überarbeitet. Die Unternehmensgruppe wird künftig einen Corporate Governance-Bericht mit Entsprechenserklärung veröffentlichen.

„Die konsequente Orientierung an unseren Nachhaltigkeitszielen ist ein wertvoller Impulsgeber für die strategische Weiterentwicklung unserer Unternehmensorganisation. Ebenso hilft sie uns, unser Kerngeschäft fortzuentwickeln und zukunftssicher zu machen. Das regelmäßige Hinterfragen von Prozessen und Vorgehensweisen sowie die jährliche Standortbestimmung in Form eines professionellen Nachhaltigkeitsberichts haben eine Reihe von Neuerungen angestoßen. Innovative Projekte, die wir ansonsten möglicherweise nicht in diesem Umfang umgesetzt hätten“, sagt Geschäftsführer Dr. Thomas Hain.

Strategie fortschreiben

GRI 102-15,
102-49

Um das Nachhaltigkeitsmanagement an die sich wandelnden Gesetzgebungen, Richtlinien und Abkommen sowie die neuen unternehmensinternen Entwicklungen der letzten Jahre anzupassen, entwickelt die Unternehmensgruppe seit dem Sommer 2017 ihre Nachhaltigkeitsstrategie hin zu einem auf Handlungsfeldern basierenden Steuerungssystem. Wesentliche Bestandteile werden quantifizierbare Ziele sein, um das Nachhaltigkeitsengagement der Unternehmensgruppe messbar zu machen. Darüber hinaus werden weitere relevante Nachhaltigkeitsthemen in die Geschäftsprozesse integriert. Die Neuausrichtung soll 2018 abgeschlossen werden. Die Fortschreibung der Nachhaltigkeitsstrategie erfolgt parallel zur Fortschreibung der gesamten

Unternehmensstrategie. Denn Wunsch und Ziel der Geschäftsführung ist es, die Strategien im Rahmen der Fortschreibung zu verzahnen und zu integrieren. Ziel ist es, zukünftig die Nachhaltigkeitsziele noch direkter mit den Geschäftsfeldern und den Inhalten und Zielen der Unternehmensstrategie zu verbinden. Idealerweise lassen sich so bereits Zielkonflikte im Rahmen der Fortschreibung identifizieren, diskutieren und auflösen.

Fortschreibung der Nachhaltigkeitsstrategie – Zielsetzungen

- Erarbeitung von spezifischen, messbaren, ambitionierten, realistischen und zeitlich terminierten Zielen
- Erarbeitung eines konkreten dreijährigen Umsetzungsprogramms
- Aktualisierung der Wesentlichkeitsanalyse und Überprüfung der wesentlichen Themen
- Einbindung relevanter Anspruchsgruppen in die Fortschreibung der Nachhaltigkeitsstrategie
- Durchführung von internen und externen Workshops, um die bisherige Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie zu evaluieren

Bisherige und geplante Meilensteine

- Einzelinterviews mit allen Führungskräften der 1. und 2. Ebene
- Nachhaltigkeitsworkshops mit internen Fachvertretern, Verantwortlichen und Experten, mit Aufsichtsrat und Ministeriumsvertretern, mit Arbeitnehmervertretern
- Entwurf für messbare Ziele
- Abstimmung von Zielen und Maßnahmen mit verantwortlichen Führungskräften und der Geschäftsführung

2017

- Durchführung einer strategischen Umfeldanalyse
- Weitere Ausarbeitung von messbaren Zielen und Maßnahmenkonkretisierung
- Fortentwicklung der Governance-Struktur
- Entwicklung eines Handlungsfeldmodells
- Erarbeitung von Klimazielen
- Integration der Nachhaltigkeitsstrategie in die Fortschreibung der Unternehmensstrategie

2018

Stand unserer Zielerreichung

Um unser Engagement zu beleuchten, setzen wir uns in allen Bereichen unserer Nachhaltigkeitsstrategie konkrete Ziele und dokumentieren jährlich den Stand der Erreichung. Dafür haben wir die jeweiligen Fachverantwortlichen der Unternehmensgruppe um eine Bewertung gebeten, die in der Lenkungsgruppe Nachhaltigkeit sowie zwischen Nachhaltigkeitsbeauftragten und Geschäftsführung abgestimmt wurde. Der Stand der Zielerreichung stellt somit eine kritische Innensicht unserer nachhaltigen Entwicklung dar.

1. Allgemeine Ziele

1.1 Know-how-Transfer

Unternehmensintern ist es unser Ziel, die effektive, das heißt ergebnisorientierte abteilungs-, bereichs- und geschäftsfeldübergreifende Nutzung von internem Fachwissen zu den Themen der Nachhaltigkeit und die integrierte und interdisziplinäre Zusammenarbeit bei Grundsatzfragen sowie der Projektarbeit weiterzuentwickeln. In der Außenwirkung ist unser Ziel, die Entwicklung von Branchenstandards in für uns wesentlichen Bereichen der Nachhaltigkeit zu initiieren und an diesem Prozess mitzuwirken.

1.1.1 Internes Fachwissen weiterentwickeln

Im Berichtsjahr hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt erstmals 19 Mitarbeiter zu DGNB-Consultants ausgebildet. Die Inhouse-Schulung wurde von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) durchgeführt. Spezifische Problemstellungen und Lösungsansätze zum Thema nachhaltiges Bauen und Betreiben im Bestand wurden so für fachverantwortliche Mitarbeiter diskutiert und erprobt. Das Schulungskonzept soll in den Folgejahren auf weitere Fachbereiche ausgeweitet werden.

Im Rahmen des zweiten Anspruchsgruppdialoges konnte ein gewachsener Reifegrad zum Thema Nachhaltigkeit festgestellt werden, der mit der intensiven Beschäftigung mit der Strategieumsetzung zu begründen ist.

Die über die aufgebauten Arbeitsstrukturen und Prozesse in den Schwerpunktprojekten sicher gestellte ressortübergreifende Zusammenarbeit (siehe Nachhaltigkeitsbericht 2016) wird erfolgreich weitergeführt. Hieraus resultiert ein interner kontinuierlicher Verbesserungsprozess. Die Lenkungsgruppe Nachhaltigkeit fungiert als etabliertes Gremium zur Steuerung des Gesamtprozesses zur Nachhaltigkeitsstrategieumsetzung zwischen Fachabteilungen und Nachhaltigkeitsmanagement.

2016 ●●●● 2017 ●●●●

●●●● Ziel nicht erfüllt

●●●● Konzeption zur Umsetzung

●●●● Umsetzung in Bearbeitung

●●●● Ziel teilweise erfüllt

●●●● Ziel weitgehend erfüllt

●●●● Ziel erfüllt

1.1.2 Entwicklung von Branchenstandards

Der von der Unternehmensgruppe im Jahr 2016 initiierte informelle Fachaustausch von Nachhaltigkeitsbeauftragten der Branche konnte 2017 verstetigt werden. Die Teilnehmer haben sich vorgenommen, in den Folgejahren gemeinsam an der Harmonisierung von Nachhaltigkeitsindikatoren zu arbeiten.

2016 ●●●● 2017 ●●●●

1.2 Nachhaltigkeitskommunikation

Unser Ziel ist die Erreichung der Meinungsführerschaft beim Thema Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft und die Wahrnehmung unseres positiven Beitrags zur nachhaltigen regionalen Entwicklung bei unseren Mietern, Kunden, Mitarbeitern, Eigentümern und Kreditgebern. Dabei beziehen wir unsere Mitarbeiter und Anspruchsgruppen in die Weiterentwicklung der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen ein.

Mit einem jährlich erscheinenden Nachhaltigkeitsbericht nach den internationalen Standards der Global Reporting Initiative (GRI) legt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt transparent Kennzahlen, Ziele, strategische Entwicklungen und Aktivitäten im Bereich Nachhaltigkeit dar.

1.2.1 Meinungsführerschaft

Die Wahrnehmung der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt innerhalb und außerhalb der Wohnungswirtschaft als der Nachhaltigkeit verpflichtetes Unternehmen konnte weiter gesteigert werden. Einladungen als Inputgeber für strukturiertes Nachhaltigkeitsmanagement aus der Branche, branchenübergreifend, auf Landes- und Bundesebene belegen dies zusätzlich zum positiven Anspruchsgruppen-Feedback auf die Inhalte der Strategieumsetzung.

2016 ●●●● 2017 ●●●●

1.2.2 Unser Beitrag zur regionalen Entwicklung

Über die neu gegründete Baulandoffensive Hessen, die Errichtung von rund 5.000 neuen Wohneinheiten im Verdichtungsraum, die jährliche Einwerbung von erheblichen Fördermitteln für die Stadtentwicklung unserer Kommunalkunden sowie die vielfältigen Dienstleister- und Lieferantenbeziehungen leisten wir wichtige Beiträge für die regionale Entwicklung.

2016 ●●●● 2017 ●●●●

1.2.3 Einbindung der Anspruchsgruppen

Die erste planmäßige Fortschreibung der Nachhaltigkeitsstrategie beinhaltete im zweiten Halbjahr 2017 die Einbindung wesentlicher Anspruchsgruppen über Interviews und Workshops. Es wurden alle 1. und 2. Führungskräfte in Einzelgesprächen zur Strategie befragt. Halbtägige Workshops wurden mit Vertretern des Aufsichtsrats und der Ministerien, mit den Arbeitnehmervertretern und mit Fachvertretern des Konzerns durchgeführt. Die Mieter werden im Rahmen der turnusmäßigen Telefon-Befragung 2018 befragt. Die Einbindung von Lieferanten und Dienstleistern erfolgt im Zuge des Aufbaus des Zentralen Einkaufs nach 2018.

2016 ●●●● 2017 ●●●●

1.2.4 Jährlicher Nachhaltigkeitsbericht nach GRI

Die Unternehmensgruppe berichtet jährlich.

2016 ●●●● 2017 ●●●●

1.2.5 Mitarbeiterbefragung

Im Jahr 2017 wurden digitale Mitarbeiterbefragungen zur Evaluierung der in den Vorjahren durchgeführten Arbeitssituationsanalysen sowie eine Befragung der 3. Führungsebene zum gleichen Thema durchgeführt.

2016 ●●●● 2017 ●●●●

1.2.6 Initiierung von Impulsprojekten

Der Fokus im Jahr 2017 lag auf der Umsetzung der 2016 gestarteten Impulsprojekte sowie auf der Fortschreibung der Strategie. Insbesondere mit dem Mobilitätsprojekt werden neue, innovative Wege beschritten (siehe auch 2.3 Transport und E-Mobilität).

Der Status der beiden weiteren im Jahr 2016/2017 aufgesetzten Impulsprojekte ist wie folgt: Eine proaktive unterjährige Information der Mieter über persönliches Verbrauchsverhalten wird derzeit nicht weiterverfolgt. Die im Impulsprojekt zum demografischen Wandel in der Mitarbeiterschaft avisierte Pilotuntersuchung eines Unternehmensbereiches wurde durchgeführt. Die Entwicklung einer altersgerechten Arbeitsgestaltung zum Erhalt der Arbeitsfähigkeit der Beschäftigten bis ins Rentenalter ist in einen mehrjährigen Prozess im Fachbereich Personal integriert worden. Die Erkenntnisse des Impulsprojektes finden dort Berücksichtigung.

2016 ●●●● 2017 ●●●●

1.3 Risikomanagement und Compliance

GRI 102-15

Wir entwickeln unser Risikomanagement weiter zur proaktiven und ganzheitlichen Betrachtung und Steuerung von Risiken, um den Einbezug der wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte zu gewährleisten. Wir stellen sicher, dass die unternehmerischen Aktivitäten sich in Übereinstimmung mit den gesetzlichen, untergesetzlichen und unternehmensinternen Regelungen befinden.

1.3.1 Weiterentwicklung unseres Risikomanagements

Das Risikomanagementsystem zur Früherkennung und Steuerung von Risiken für die Unternehmensgruppe wurde im Berichtsjahr auf Basis der konzeptionellen Weiterentwicklung und der IT-gestützten Umsetzung in der standardisierten Form weitergeführt.

2016 ●●●● 2017 ●●●●

1.3.2 Einbezug der wesentlichen Nachhaltigkeitsrisiken

Die Einbeziehung der wesentlichen Nachhaltigkeitsrisiken erfolgt bislang auf Bereichsebene. Eine weitere Integration der Nachhaltigkeitsrisiken in das Risikomanagement soll 2018 in Rückkopplung mit der Lenkungsgruppe Nachhaltigkeit abgestimmt werden.

2016 ●●●● 2017 ●●●●

1.3.3 Aufbau eines Compliance-Managementsystems

Das im Berichtszeitraum 2015 eingeführte Compliance-Managementsystem umfasst alle uns betreffenden Rechtsnormen, vertraglichen Vereinbarungen und Selbstverpflichtungen.

2016 ●●●● 2017 ●●●●

1.4 Verantwortliche Beschaffung

GRI 103, 204-1, 102-9

Wir beschaffen unsere Produkte und Dienstleistungen unter Berücksichtigung von Qualität, Preis, Rechnungslegung, Termintreue und Verfügbarkeit bei ausgewählten Lieferanten, die unsere Anforderungen an Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung erfüllen. Als Voraussetzung dazu bewerten wir unsere Lieferanten hinsichtlich ihrer Vertragstreue, Qualität, Preis, Rechnungslegung und Termintreue in der Ausführung sowie zukünftig hinsichtlich ihrer Umwelt-, Sozial- und Gute-Unternehmensführungs-Leistungen und Abläufe. Aus Prinzip beschaffen wir lokal, sofern dies möglich und wirtschaftlich vertretbar ist, um sicherzustellen, dass möglichst viel Wertschöpfung in unserem eigenen Wirkungsraum verbleibt.

1.4.1 Beschaffung von Produkten und Dienstleistungen

Der Aufbau eines zentralen Einkaufs wurde durch das Kompetenzzentrum „Einkauf und Vertragsmanagement“ im Jahr 2017 maßgeblich vorangetrieben. Im Berichtsjahr wurden eine Einkaufsrichtlinie und eine zugehörige Dienstanweisung erarbeitet. In beide Dokumente wurden die Grundlagen einer nachhaltigen, verantwortungsvollen Beschaffung gemäß der Nachhaltigkeitsstrategie integriert. Die Neuorganisation der Lieferantendatenbank und des zentralen Lieferanten- und Dienstleistermanagements wurde 2017 begonnen.

2016 ●●●● 2017 ●●●●

1.4.2 Bewertung unserer Lieferanten

Die Erstellung eines Code of Conduct zu Themen sozialer und ökologischer Nachhaltigkeit wurde 2017 vorbereitet und soll 2018 umgesetzt werden.

2016 ●●●● 2017 ●●●●

1.4.3 Lokale Beschaffung

Im Jahr 2017 wurden die Einkaufsaktivitäten umstrukturiert. Ziel ist es, transparente, langfristige und verlässliche Lieferantenbeziehungen zu etablieren. Nachhaltigkeit wird dabei eine zunehmend wichtige Rolle spielen. Dem Aspekt der möglichst lokalen Beschaffung wird dabei Rechnung getragen. Wesentliche Kriterien des Code of Conduct werden 2018 in die Bewertungskriterien integriert und in einer weiteren Phase werden im Dialog die Lieferanten bei der Erfüllung der Kriterien unterstützt.

2016 ●●●● 2017 ●●●●

2. Ökologische Ziele

2.1 Klimawandel – Prävention und Adaption

GRI 103

Es ist unser Ziel, unsere und die von uns beeinflussten Treibhausgasemissionen entsprechend den gesellschaftlichen Anforderungen weiter zu senken. Dabei berücksichtigen wir die absehbaren zukünftigen Anforderungen an den Klimaschutz und durch den Klimawandel in der Stadtentwicklung und in der Projektentwicklung. Die Klimaschutzziele und Anpassungserfordernisse werden im Rahmen der Wartung, Inspektion, Instandsetzung, Sanierung und Modernisierung in der Immobilienbewirtschaftung berücksichtigt. Weiterhin ist es unser Ziel, unseren Anteil an der Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien unter der Berücksichtigung der Einspar- und Effizienzpotenziale kontinuierlich auszubauen.

2.1.1 Senkung unserer Treibhausgasemissionen

Dem Klimawandel zu begegnen, ist für die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt ein vorrangiges Thema im Handlungsfeld Ökologie. Aktivitäten dazu finden sich in den Schwerpunktthemen und ziehen sich damit durch alle wesentlichen Schritte der Wertschöpfung. Im diesjährigen Bericht wird die Bilanzgrenze aktualisiert und auf der Basis eine Klimastrategie erarbeitet, die im Jahr 2018 verabschiedet wird.

Insbesondere durch den Bezug von Ökostrom und die fortlaufende Modernisierung unseres Wohnungsbestandes konnten wir unsere Treibhausgasemissionen um 3,5 % im Vergleich zum Vorjahr senken. Näheres dazu im Leistungsteil auf S. 60 f.

2016 ●●●● 2017 ●●●●

2.1.2 Klimaschutz und Klimawandel – Beratung und Neubau

Durch den Unternehmensbereich Stadtentwicklung wurden 2017 in neun Kommunen elf energetische Quartierskonzepte nach KfW 432 erarbeitet beziehungsweise deren Umsetzung mit einem Management betreut. Außerdem wurde der Unternehmensbereich 2017 mit der Erarbeitung eines stadtteilbezogenen Klimafolgenanpassungskonzepts für eine Stadt in Südhessen beauftragt.

In der Projektentwicklung wurden im Berichtszeitraum 543 Wohneinheiten fertiggestellt mit einem durchschnittlichen Primärenergiebedarf von 33 kWh/m².

2016 ●●●● 2017 ●●●●

2.1.3 Anpassungserfordernisse Immobilienbewirtschaftung

Im Berichtsjahr wurde sowohl aus den operativen Prozessen als auch aus der Strategie-Fortschreibung heraus an der weiteren Zielausrichtung der Bestandsentwicklung in Hinsicht auf die Reduzierung des Modernisierungstaus als auch hinsichtlich der Erreichung der Klimaschutzziele gearbeitet. Die Prinzipien des Leitfadens zur Quartiersentwicklung dienen hier als Richtschnur.

2016 ●●●● 2017 ●●●●

2.1.4 Ausbau erneuerbarer Energien

Der Energieeinkauf für die Wohnungsbestände lag zum Jahresende 2017 bei knapp 99 % Ökostrom aus mehreren regenerativen Quellen von circa 40 lokalen Energieanbietern. Weiterhin wurde der Anteil der CO₂-neutralen Gasversorgung unserer Bestände von 44 % (01.01.2017) auf ca. 90 % zum 01.01.2018 gesteigert. Der Bestand an Photovoltaikanlagen ist mit 19 Anlagen konstant geblieben.

2016 ●●●● 2017 ●●●●

2.2 Materialien und Bauprodukte

GRI 103

Unser Ziel ist es, eine verantwortliche Auswahl von Materialien und Bauprodukten unter Kosten-, Verfügbarkeits- und Qualitätsaspekten sowie den relevanten Umwelt-, Sozial- und Gute-Unternehmensführungs-Aspekten sicherzustellen. Dabei bevorzugen wir zukünftig unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit, Verfügbarkeit und Qualität die Materialien und Bauprodukte, deren Nachhaltigkeitseigenschaften belegt sind.

2.2.1 Verantwortliche Auswahl

2017 wurden die bisherigen Standardbaubeschreibungen in eine neue, eigens dafür mit der IT entwickelte Datenbank überführt. Hiermit ist eine wesentliche Grundlage geschaffen, um im Rahmen des Schwerpunktprojektes Nachhaltigkeit im Bauprozess und Betrieb in den Folgejahren systematisch eine strukturierte Material- und Bauteilbewertung vornehmen zu können. Im Jahr 2017 wurde eine HBCD-Studie erstellt, um zu prüfen, ob unter LCA- und LCC-Gesichtspunkten bei der Hüllmodernisierung von bereits gedämmten Gebäuden mit HBCD-haltigen Dämmstoffen Abriss und Neubau im Zuge der Modernisierung oder Aufdoppelung sinnvoller ist.

2016 ●●●● 2017 ●●●●

2.2.2 Belegte Nachhaltigkeitseigenschaften

Ein Pilotprojekt zur Dämmung mit nachwachsenden Rohstoffen im Neubau ist in der Umsetzung. Der Projektstart zweier Projekte, welche eine Zertifizierung nach NaWoh bzw. DGNB erhalten sollen, ist 2017 erfolgt. In den Rahmenwerken zur verantwortlichen Beschaffung – Richtlinie und Dienstanweisung zum Zentralen Einkauf wurden die Anforderungen an die Nachhaltigkeitsbewertung für die kommenden Jahre festgelegt.

2016 ●●●● 2017 ●●●●

2.3 Transport und E-Mobilität

Es ist unser Ziel, den CO₂-Ausstoß bei Dienstfahrten und beim Reiseverkehr im Unternehmen zu senken und den Dienstreiseverkehr zu verringern.

2.3.1 Senkung des CO₂-Ausstoßes und des Reiseverkehrs

Im Jahr 2017 wurden umfangreiche Ausschreibungen zu den Themen Corporate-Car-Sharing, Car- und Bike-Sharing und Ladeinfrastruktur durchgeführt sowie Vertragsverhandlungen zu den Themen aufgenommen. Das Vertragswerk zur konzernweit einheitlichen Beschaffung von Ladeinfrastruktur und die Abrechnungs- und Servicedienstleistungen sowie für die Umstellung des Fahrzeugpools auf Elektro- und Gas-Pkw wurden zum Jahreswechsel 2017/2018 finalisiert. Eine Mobilitätsrichtlinie für die Mitarbeitermobilität ist in Erarbeitung. Die Vorplanungen für die Umsetzung von Pilotprojekten in drei Quartieren wurden vorgenommen. Die Einführung von Videokonferenzsoftware auf allen Arbeitsplatzrechnern ermöglicht die Reduzierung des Dienstreiseverkehrs zwischen den Betriebsstandorten.

2016 ●●●● 2017 ●●●●

2.4 Umweltauswirkungen von Produkten und Dienstleistungen

Es ist unser Ziel, die negativen Umweltauswirkungen unserer Produkte und Dienstleistungen zu minimieren und die positiven Umweltauswirkungen unserer Produkte und Dienstleistungen zu maximieren.

2.4.1 Ermittlung der wesentlichen Umweltauswirkungen

Die wesentlichen Umweltauswirkungen der Unternehmensgruppe leiten sich aus den Schwerpunktprojekten ab. Eine weitergehende, strukturierte Ermittlung von Umweltauswirkungen unserer Produkte und Dienstleistungen wird im Rahmen der Material- und Bauteilbewertungen durchgeführt.

2016 ●●●● 2017 ●●●●

2.5 Energie

GRI 103

Unser Ziel ist die kontinuierliche energetische Verbesserung unseres Wohnungsbestandes. Dabei werden wir die energieeffiziente Immobilienbewirtschaftung im Rahmen der Wartung, Inspektion, Instandsetzung, Sanierung und Modernisierung sicherstellen. Weiterhin ist es das Ziel, die absehbaren zukünftigen Anforderungen bei unseren baulichen Aktivitäten frühzeitig zu berücksichtigen. Darüber hinaus werden wir unseren Anteil an der Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien kontinuierlich weiter ausbauen.

2.5.1 Energetische Verbesserung unseres Bestandes

Die Unternehmensgruppe erfasst die Energieverbräuche ihrer Aktivitäten aus nichterneuerbaren und erneuerbaren Quellen sowie die Dritten zur Verfügung gestellte Energie. Die MET erstellte 2017 die verbrauchsgerechte Abrechnung für Heizung und Warmwasser für >99 % des zentral beheizten Wohnungsbestandes der Unternehmensgruppe. Die Modernisierung der Wohnungsbestände erfolgt mit dem Ziel der bestmöglichen Unterschreitung der gesetzlich geforderten Effizienzanforderungen. Die erzielten Einsparungen werden berechnet und der rechnerische Primärenergiebedarf aller unserer Liegenschaften wird erfasst.

Darüber hinaus sensibilisiert und motiviert die Unternehmensgruppe ihre Mieter zum bewussten Energieverbrauch. Neumieter im Stadtgebiet Frankfurt sowie Bestandsmietern in verschiedenen Projektquartieren werden in Kooperation mit dem Caritasverband Frankfurt e.V. und dem Energiereferat der Stadt Frankfurt kostenlose Energiesparberatungen angeboten. In der energetischen Stadtsanierung unterstützen wir Kommunen mit Quartierskonzepten, die auch eine Energieberatung für die Bewohner vor Ort beinhalten.

2016 ●●●● 2017 ●●●●

2.5.2 Berücksichtigung zukünftiger Anforderungen

Die derzeitigen Anstrengungen reichen absehbar nicht aus, um das klimapolitische Energieeffizienzziel des Landes und der Bundesregierung eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050 zu erreichen. Seit 2013 konnte der Anteil der Vollmodernisierungen von 24 % auf 58 % erhöht werden. Der Primärenergiebedarf der modernisierten Gebäude wurde seit 2013 kontinuierlich verbessert. Im Jahr 2017 konnte der durchschnittlich erreichte Primärenergiebedarf nach der Modernisierung um rund 65 % auf unter 65 kWh/m²a im Mittel aller im Berichtsjahr modernisierten Gebäude reduziert werden. Im Jahr 2013 konnten im Vergleich nur Einsparungen von etwa 96 kWh/m²a erreicht werden, die zu einem durchschnittlichen Primärenergiebedarf von 140 kWh/m²a geführt haben. Der Erfolg zeigt, dass der richtige Weg eingeschlagen wurde.

2016 ●●●● 2017 ●●●●

2.5.3 Ausbau der Erzeugung erneuerbarer Energien

Die Nutzung von erneuerbaren Energien erhält bei der Bestandsmodernisierung immer mehr an Bedeutung. Der Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärmeversorgung unserer Liegenschaften wird sorgfältig geprüft. Seit dem Berichtsjahr 2017 werden 66 Wohneinheiten mit solarer Unterstützung in der Warmwasserbereitung versorgt, 46 Wohnungen wurden an eine Holzpelletsanlage angeschlossen, weitere 66 Wohnungen erhalten eine Unterstützung durch Luft/Wasser-Wärmepumpen in der Wärmeversorgung und insgesamt 48 Wohnungen werden mit einer energieeffizienten Fernwärme versorgt.

Seit Herbst 2017 werden in Kooperation mit dem regionalen Energieversorger Mainova erste Solarstromanlagen in den Quartieren Melibocusstraße (Frankfurt-Niederrad), Windthorststraße (Frankfurt-Höchst) und Apfel-Carré (Frankfurt-Preungesheim) installiert. Darüber hinaus hat sich die Unternehmensgruppe im Berichtsjahr der grundsätzlichen Vorgehensklärung zum Thema Mieterstrom angenommen. Ziel ist die systematische Klärung, ob, wo und in welcher Form die Unternehmensgruppe in den Beständen Mieterstromprojekte realisiert.

2016 ●●●● 2017 ●●●●

2.6 Biodiversität

GRI 103

Wir stellen sicher, dass Natur- und Artenschutzaspekte bei der Entwicklung, Planung, Errichtung und beim Betrieb von Gebäuden, Freiflächen und Anlagen einbezogen werden, um die standortgerechte Biodiversität zu erhalten beziehungsweise diese zu fördern. Unser Ziel ist es, Biodiversitätsverluste außerhalb unseres direkten Einflussbereiches zu vermeiden, indem wir Materialien auswählen, die sich durch möglichst geringe Auswirkungen beim Abbau und/oder der Herstellung auszeichnen.

2.6.1 Einbezug der Natur- und Artenschutzaspekte

Die Unternehmensgruppe setzt die mit dem Land eingegangene Selbstverpflichtung zur biologischen Vielfalt kontinuierlich um. In einer wachsenden Zahl eigener Siedlungen werden „Bienenweiden“ etabliert. Jährlich werden im Rahmen der Modernisierung als Standard an den Bestandsgebäuden Nistplätze für Mauerbrüter errichtet. In Frankfurt-Niederrad ist ein erstes Mieter-Urban-Gardening-Projekt mit dem Titel „Essbare Siedlung“ seit 2015 in Umsetzung. Die Unternehmensgruppe setzt bei der Pflege der Grünanlagen keine Unkraut- oder Insektenvernichter ein. Dies ist seit 1989 vertraglich gesichert.

2016 ●●●● 2017 ●●●●

2.6.2 Verantwortliche (Bau-)Materialauswahl

Die Entwicklung von Empfehlungen und Anforderungen zur verantwortlichen (Bau-)Materialauswahl ist Teil der Aktivitäten im Rahmen der Arbeitsgruppe zur Nachhaltigkeit im Bauprozess und Betrieb. Die Nachhaltigkeitsbewertung von Materialien und Bauprodukten erfolgt sukzessive über die Folgejahre.

2016 ●●●● 2017 ●●●●

2.7 Altlasten und Gebäudeschadstoffe

GRI 103

Es ist unser Ziel sicherzustellen, dass der Umgang mit Altlasten und Gebäudeschadstoffen verantwortungsvoll und sicher für unsere Mieter, Kunden und die Mitarbeiter beauftragter Dritter erfolgt. Wir bezwecken die Minimierung der Risiken aus Altlasten und Gebäudeschadstoffen durch einen proaktiven Umgang mit der Thematik. Ziel ist die Vorbeugung und, wenn vorhanden, Beseitigung von Schimmelpilzbefall und der Ursachen in enger Kooperation mit den Mietern.

2.7.1 Verantwortlicher Umgang mit Schadstoffen

Die Themen Altlasten und Gebäudeschadstoffe werden von uns proaktiv im Rahmen der Sanierung und Modernisierung unserer Wohnungsbestände bearbeitet und wir stellen sicher, dass der Umgang damit verantwortungsvoll und sicher erfolgt.

2016 ●●●● 2017 ●●●●

2.7.2 Vorbeugung/Beseitigung von Schimmelpilzbefall

Das Thema Vorbeugung von Schimmelpilzbefall ist für uns ein wichtiges Thema, da bei energetisch modernisierten Gebäuden die Anforderungen an das Nutzerverhalten steigen und wir unsere Mieter entsprechend informieren müssen.

2016 ●●●● 2017 ●●●●

2.8 Lieferung von Heizwärme – MET

Wir werden die Energieeffizienz bei der Lieferung von Heizwärme beziehungsweise beim Betrieb unserer Heizzentralen steigern. Weiterhin ist es das Ziel, den CO₂-Ausstoß, der bei der Erzeugung und Bereitstellung der gelieferten Wärme entsteht, zu reduzieren. Dabei bevorzugen wir die Verwendung von Kraft-Wärme-Kopplung und die Nutzung regenerativer Energieträger.

2.8.1 Steigerung der Energieeffizienz

Durch die Erneuerung und Modernisierung von bestehenden Contracting-Anlagen durch moderne Gasbrennwerttechnik steigern wir kontinuierlich unsere Energieeffizienz.

2016 ●●●● 2017 ●●●●

2.8.2 Reduzierung des CO₂-Ausstoßes

Die Umstellung auf die Befeuerung mit klimaneutralisiertem Gas wurde 2017 für die gesamten Anlagen der MET durchgeführt.

2016 ●●●● 2017 ●●●●

2.8.3 Kraft-Wärme-Kopplung und regenerative Energie

Die MET betreibt ein Blockheizkraftwerk (BHKW) im Contracting.

2016 ●●●● 2017 ●●●●

3. Soziale Unternehmensziele

3.1 Aus- und Weiterbildung/Personalentwicklung

GRI 103

Unser Ziel ist es sicherzustellen, dass die für die notwendige Kompetenzerhaltung und -entwicklung notwendigen Strukturen geschaffen beziehungsweise vorgehalten werden und dass die dafür notwendigen Ressourcen geplant und bereitgestellt werden. Wir werden sicherstellen, dass der Aus- und Weiterbildungsbedarf und Trainingsbedarf regelmäßig ermittelt wird und dass bei der Auswahl der Mitarbeiter für entsprechende Maßnahmen die Unternehmensinteressen und die Interessen der Mitarbeiter berücksichtigt werden.

3.1.1 Kompetenzerhaltung und -entwicklung

Die Entwicklung einer alters- und altersgerechten Arbeitsgestaltung zum Erhalt der Arbeitsfähigkeit der Beschäftigten bis ins Rentenalter wurde als Impulsprojekt durchgeführt (siehe 1.2.6). Die Ergebnisse sind in einen mehrjährigen Prozess im Fachbereich Personal integriert worden.

2016 ●●●● 2017 ●●●●

3.1.2 Aus-, Weiterbildungs- und Trainingsbedarf

Der Aus- und Weiterbildungs- und der Trainingsbedarf werden im Rahmen der jährlichen Mitarbeitergespräche ermittelt und bei der Auswahl der Mitarbeiter für entsprechende Maßnahmen werden sowohl die Unternehmens- als auch die Mitarbeiterinteressen berücksichtigt. Der Zeitaufwand für Weiterbildung und Training betrug im Jahr 2017 rund 10 Stunden je Mitarbeiter.

2016 ●●●● 2017 ●●●●

3.2 Beschäftigung und Mitarbeiterbindung – Beruf und Familie

GRI 103

Unser Ziel ist es, dass die Bindung vorhandener Mitarbeiter an das Unternehmen gestärkt wird. Wir werden sicherstellen, dass im gesamten Unternehmen eine familienbewusste Unternehmenskultur für alle Beschäftigten spürbar gelebt wird. Darüber hinaus ist es das Ziel, das Unternehmen als attraktiven Arbeitgeber zu entwickeln, dem die Vereinbarkeit von Beruf und Familie ein echtes Anliegen ist.

3.2.1 Stärkung der Bindung an das Unternehmen

Wir haben das Ziel, die Bindung von Mitarbeitern an das Unternehmen zu stärken. Dass dies erfolgreich gelingt, zeigt sich in einer sinkenden und niedrigen Fluktuationsrate. Diese ist im Jahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr von 3,1 % auf 1,8 % gesunken.

2016 ●●●● 2017 ●●●●

3.2.2 Familienbewusste Unternehmenskultur

Die 2015 im Rahmen der Re-Auditierung zu berufundfamilie eingegangenen Verpflichtungen werden weiter umgesetzt.

2016 ●●●● 2017 ●●●●

3.2.3 Weiterentwicklung als attraktiver Arbeitgeber

Wesentliche Weiterentwicklungen sind: Ausbildung von Pflege-Guides, Durchführung von themenspezifischen Gesundheitstagen, Einführung eines Kontakthalte-/Wiedereinstiegsprogrammes bei Elternzeit, Beitritt zur Charta der Vielfalt, frauenspezifische Personalentwicklungsmaßnahmen

2016 ●●●● 2017 ●●●●

3.3 Beschwerdeverfahren

Wir richten eine neutrale Anlaufstelle für unsere Mieter als Beschwerdestelle ein.

3.3.1 Neutrale Beschwerdestelle für unsere Mieter

Ein zentrales Beschwerdemanagement für Mieter ist direkt bei dem zuständigen Geschäftsführer eingerichtet. Eine neutrale Anlaufstelle für unsere Mieter als Beschwerdestelle wird unseres Erachtens nicht benötigt. Allen Beschwerden wird nachgegangen. Die Einrichtung eines zentralen Callcenters führt zu einer deutlichen Verbesserung der Mieterzufriedenheit.

2016 ●●●● 2017 ●●●●

3.4 Betreiberverantwortung, Kundengesundheit und -sicherheit

GRI 103

Ziel ist, bei der Wahrnehmung unserer Betreiberverantwortung und der damit zusammenhängenden Pflichten alle erforderlichen und zumutbaren Maßnahmen zu ergreifen, um Gefahren oder Nachteile für den Schutz der persönlichen Rechtsgüter Leben, Körper, Gesundheit, Freiheit und Eigentum unserer Kunden beziehungsweise Mieter zu vermeiden oder zu verringern. Dabei werden wir bei der Wahrnehmung unserer Pflichten darauf achten, dass der hierfür notwendige Einsatz von Ressourcen wirtschaftlich und nachhaltig erfolgt.

3.4.1 Effiziente Wahrnehmung der Betreiberpflichten

Alle Liegenschaften wurden im Laufe des Jahres regelmäßig hinsichtlich ihrer Betriebs- und Verkehrssicherheit begangen und es wurden keine offenen Fälle einer Gefährdung festgestellt.

2016 ●●●● 2017 ●●●●

3.5 Vielfalt und Chancengleichheit

GRI 103

Ziel ist sicherzustellen, dass es bei der Vermietung und während der Nutzung unserer Wohnungen zu keiner Diskriminierung oder unzulässigen Ungleichbehandlung durch unsere Mitarbeiter oder durch von uns beauftragte Dritte kommt. Gleichsam sind die Sicherstellung der Gleichbehandlung und Chancengleichheit unserer Mitarbeiter und die Verhinderung der Diskriminierung einzelner Mitarbeiter unser Ziel. Weiterhin werden wir die Vielfalt unter unseren Mitarbeitern und Führungskräften erhöhen. Darüber hinaus ist es unser Ziel, die Chancengleichheit, Integration und Inklusion durch die Weiterentwicklung der Kommunalberatung mit diesen Inhalten zu fördern.

3.5.1 Nichtdiskriminierung

Im Berichtszeitraum wurden keine Vorfälle von Diskriminierung von Mietern bzw. Mitarbeitern festgestellt. Unsere Mitarbeiter in den Servicecentern und Mitarbeiter mit Personalverantwortung wurden entsprechend geschult.

2016 ●●●● 2017 ●●●●

3.5.2 Gleichbehandlung und Chancengleichheit

Im Berichtszeitraum wurden keine Beschwerden von Mietern bzw. Mitarbeitern hinsichtlich der Gleichbehandlung und Chancengleichheit festgestellt.

2016 ●●●● 2017 ●●●●

3.5.3 Erhöhung der Vielfalt

Zum Stichtag am 31.12.2017 beträgt der Anteil weiblicher Führungskräfte der 2. Führungsebene 18 % und der der 3. Führungsebene 35 %. Die definierten Zielgrößen zum Stichtag betragen 27 % für die 2. Führungsebene bzw. 37 % für die 3. Führungsebene. Die Frist zu deren Erreichung wurde auf den 30. Juni 2022 gesetzt. Aufgrund organisatorischer Veränderungen und Umstrukturierungen wurden die Zielgrößen im Vorjahresvergleich angepasst.

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt bekennt sich zu gelebter Fairness und gegenseitigem Respekt. Um diese Grundhaltung zu bekräftigen, ist die Unternehmensgruppe im September 2017 der Charta der Vielfalt beigetreten.

2016 ●●●● 2017 ●●●●

3.5.4 Chancengleichheit, Integration und Inklusion in der Kommunalberatung

Die Themen der Chancengleichheit, Integration und Inklusion sind fester Bestandteil unserer Kommunalberatung.

2016 ●●●● 2017 ●●●●

3.6 Arbeits- und Gesundheitsschutz

GRI 103

Es ist unser Ziel sicherzustellen, dass die Themen Sicherheit und Gesundheit in die Kultur und in die Abläufe des Unternehmens fest integriert sind.

3.6.1 Integration von Sicherheit und Gesundheit in die Unternehmenskultur

Die Themen Sicherheit und Gesundheit sind fester Bestandteil unserer Unternehmenskultur und in die Abläufe des Unternehmens fest integriert. Dies zeigte auch die Durchführung des zweiten Gesundheitstages mit dem Motto „Entspannung erleben“ und Vorträgen und Angeboten zum Abbau von Stress. Auf den Baustellen werden prinzipiell externe Sicherheits- und Gesundheitskoordinatoren eingesetzt.

Die Unternehmensgruppe wurde bereits 2016 mit dem Corporate Health Award ausgezeichnet.

Weitere Maßnahmen umfassen u.a.:

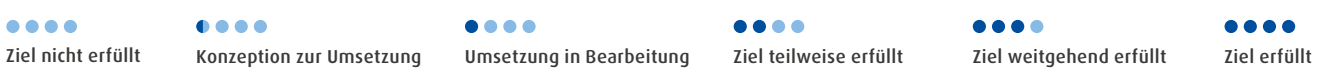
- Durchführung von Arbeitssituationsanalysen
- Bereitstellung von Impfangeboten (Impfstatus)
- Mitarbeiterbefragungen
- Präventionskurse zu Ernährung und Bewegung

2016 ●●●● 2017 ●●●●

Ziele	Erreichung
1. Allgemeine Ziele	
1.1 Know-how-Transfer	
1.1.1 Internes Fachwissen weiterentwickeln	●●●●
1.1.2 Entwicklung von Branchenstandards	●●●●
1.2 Nachhaltigkeitskommunikation	
1.2.1 Meinungsführerschaft	●●●●
1.2.2 Unser Beitrag zur regionalen Entwicklung	●●●●
1.2.3 Einbindung der Anspruchsgruppen	●●●●
1.2.4 Jährlicher Nachhaltigkeitsbericht nach GRI	●●●●
1.2.5 Mitarbeiterbefragung	●●●●
1.2.6 Initiierung von Impulsprojekten	●●●●
1.3 Risikomanagement und Compliance	
1.3.1 Weiterentwicklung unseres Risikomanagements	●●●●
1.3.2 Einbezug der wesentlichen Nachhaltigkeitsrisiken	●●●●
1.3.3 Aufbau eines Compliance-Managementsystems	●●●●
1.4 Verantwortliche Beschaffung	
1.4.1 Beschaffung von Produkten und Dienstleistungen	●●●●
1.4.2 Bewertung unserer Lieferanten	●●●●
1.4.3 Lokale Beschaffung	●●●●
2. Ökologische Ziele	
2.1 Klimawandel – Prävention und Adaption	
2.1.1 Senkung unserer Treibhausgasemissionen	●●●●
2.1.2 Klimaschutz und Klimawandel – Beratung und Neubau	●●●●
2.1.3 Anpassungserfordernisse Immobilienbewirtschaftung	●●●●
2.1.4 Ausbau erneuerbarer Energien	●●●●
2.2 Materialien und Bauprodukte	
2.2.1 Verantwortliche Auswahl	●●●●
2.2.2 Belegte Nachhaltigkeitseigenschaften	●●●●
2.3 Transport und E-Mobilität	
2.3.1 Senkung des CO ₂ -Ausstoßes und des Reiseverkehrs	●●●●
2.4 Umweltauswirkungen von Produkten und Dienstleistungen	
2.4.1 Ermittlung der wesentlichen Umweltauswirkungen	●●●●
2.5 Energie	
2.5.1 Energetische Verbesserung unseres Bestandes	●●●●
2.5.2 Berücksichtigung zukünftiger Anforderungen	●●●●

Ziele	Erreichung
2.5.3 Ausbau der Erzeugung erneuerbarer Energien	●●●●
2.6 Biodiversität	
2.6.1 Einbezug der Natur- und Artenschutzaspekte	●●●●
2.6.2 Verantwortliche (Bau-)Materialauswahl	●●●●
2.7 Altlasten und Gebäudeschadstoffe	
2.7.1 Verantwortlicher Umgang mit Schadstoffen	●●●●
2.7.2 Vorbeugung/Beseitigung von Schimmelpilzbefall	●●●●
2.8 Lieferung von Heizwärme – MET	
2.8.1 Steigerung der Energieeffizienz	●●●●
2.8.2 Reduzierung des CO ₂ -Ausstoßes	●●●●
2.8.3 Kraft-Wärme-Kopplung und regenerative Energie	●●●●
3. Soziale Unternehmensziele	
3.1 Aus- und Weiterbildung/ Personalentwicklung	
3.1.1 Kompetenzerhaltung und -entwicklung	●●●●
3.1.2 Aus-, Weiterbildungs- und Trainingsbedarf	●●●●
3.2 Beschäftigung und Mitarbeiterbindung – Beruf und Familie	
3.2.1 Stärkung der Bindung an das Unternehmen	●●●●
3.2.2 Familienbewusste Unternehmenskultur	●●●●
3.2.3 Weiterentwicklung als attraktiver Arbeitgeber	●●●●
3.3 Beschwerdeverfahren	
3.3.1 Neutrale Beschwerdestelle für unsere Mieter	●●●●
3.4 Betreiberverantwortung, Kundengesundheit und -sicherheit	
3.4.1 Effiziente Wahrnehmung der Betreiberpflichten	●●●●
3.5 Vielfalt und Chancengleichheit	
3.5.1 Nichtdiskriminierung	●●●●
3.5.2 Gleichbehandlung und Chancengleichheit	●●●●
3.5.3 Erhöhung der Vielfalt	●●●●
3.5.4 Chancengleichheit, Integration und Inklusion in der Kommunalberatung	●●●●
3.6 Arbeits- und Gesundheitsschutz	
3.6.1 Integration von Sicherheit und Gesundheit in die Unternehmenskultur	●●●●

Wohnraum schaffen. Lebensqualität steigern. Nachhaltigkeitsbericht 2017



► Ökonomie

Der **gesellschaftliche Auftrag** der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt ist es, eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung bereitzustellen. Dieser 1922 erteilte Gründungsauftrag ist in Zeiten von Wohnungsknappheit in Ballungsräumen ein hochrelevantes Thema. Die Bereitstellung von **energieeffizientem, generationengerechtem** und **bezahlbarem Wohnraum** ist eine Herausforderung, der sich die Unternehmensgruppe stellt. Unter ökonomischen Gesichtspunkten gilt es, den gesellschaftlichen Auftrag mit einer **zukunftsorientierten** Wert- und Bestandssicherung zu verbinden, um den **langfristigen Wirtschaftserfolg** des Unternehmens zu sichern. Eine **nachhaltige** Entwicklung unseres Wohnungsbestandes ist somit wesentlicher Bestandteil unseres Kerngeschäftes.

GRI 103

Ökonomische Kennzahlen

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.

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 MB6 **Mietenstruktur**

< 5 €	31,82 %
5-5,99 €	24,26 %
6-6,99 €	24,79 %
7-7,99 €	15,31 %
≥ 8 €	3,82 %

81 % ↓

aller Wohneinheiten mit Mieten unter 7 €/m²
2016: 85 %

Finanzkennzahlen der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

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

in %	2017	2016	2015
Gesamtkapitalrentabilität ¹	2,2	1,6	1,2
Eigenkapitalrentabilität ²	7,5	6,8	5,0
EBITA-Fremdkapitalverhältnis ³	9,3	7,9	8,0
Erlösschmälerungsquote	2,4	2,5	2,8
Eigenkapitalquote	29,7	23,9	23,7
Tilgungskraft ⁴	172,6	161,3	179,6
Zinsdeckung ⁵	12,1	14,4	17,4
Kapitaldienstdeckung ⁶	37,1	39,7	43,1

- 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.

Der durchschnittliche Umsatzerlös aus der Vermietung von Wohnungen lag im Dezember 2017 bei 5,71 €/m². Im Vergleich zu 2016 (5,52 €/m²) entspricht dies einer Steigerung um 3,4 %.

GdW EF4

Durchschnittsmiete

GdW MB4

5,71 € ↑

pro m²

2016: 5,52 €/m² ↑ 2015: 5,42 €/m² ↑

Die Verschuldungsintensität, also das Verhältnis des Buchwerts des langfristigen Fremdkapitals zur Gesamtwohnfläche, liegt bei 364,8 €/m² und ist gegenüber 2016 um 4 % gestiegen (350,8 €/m²). Hingegen ist aufgrund eines im Verhältnis zum Vorjahr um 8,5 % höheren Cashflows (nach DVFA) die dynamische Verschuldung von 16,7 Jahren auf 14,6 Jahre gesunken.

GdW EF7

GdW EF11 Der Mietmultiplikator, gerechnet als Buchwert der Immobilien im Anlagevermögen im Verhältnis zu den Jahressollmieten abzüglich der Erlöschmälerungen, ging leicht zurück und liegt bei 6,6 (2016: 6,8).

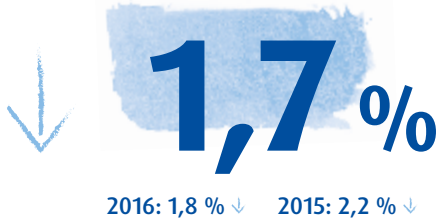
Eigene vermietete Wohneinheiten



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 10 % nach Einführung der 1. Wärmeschutzverordnung (1977) gebaut wurden und nur etwa 3 % nach dem Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2002 und besser. Seit 1990 wurden 29.895 Wohnungen energetisch modernisiert, davon 9.136 als Vollmodernisierung und 20.759 als Teilmodernisierung. Dies entspricht einem Modernisierungsanteil von rund 54,41 % am Bestand, der älter als 1990 ist.

GdW BM3

Leerstandsquote der Immobilien



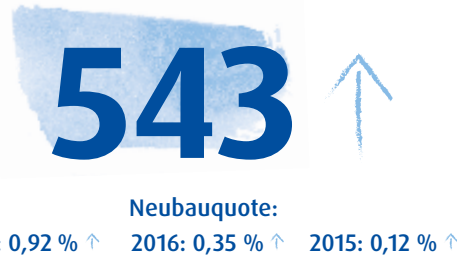
Bestand

GRI 102-7 Zum Stichtag 31.12.2017 befanden sich 58.848
GdW MB1 Wohnungen in 4.049 Wohnblöcken im Bestand.
GdW MB3 Davon standen 978 Wohnungen leer. Dies entspricht einem Leerstand von 1,7 % (2016: 1,8 %).
GdW MB7 Die Betriebskostenquote für die Mieter, sprich der Anteil der monatlich geforderten Betriebskosten im Verhältnis zur vertraglich vereinbarten Monatsnettokaltniete zuzüglich der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen, war im Durchschnitt mit 32,8 % leicht rückläufig (2016: 33,8 %). Im Berichtszeitraum wurden 4.028 Mietverträge gekündigt (2016: 4.206), was einer Mieterfluktuation von 6,8 % entspricht (2016: 7,1 %). Die Mieterfluktuation innerhalb des eigenen Bestandes wird nicht separat erhoben.

Die Mieterzufriedenheit wird regelmäßig per Umfrage ermittelt. Die nächste wird 2018 stattfinden. Die Ergebnisse der letzten Befragung sind im Nachhaltigkeitsbericht 2015 beschrieben (S. 60, 64).

GdW MB

Anzahl fertiggestellter Wohneinheiten



Im Jahr 2017 wurden 106,05 Millionen Euro für die Bestandsertüchtigung aufgewendet. Davon sind 74,14 Millionen Euro auf die Instandhaltung und 31,91 Millionen Euro auf Modernisierungsmaßnahmen entfallen. 443 Wohnungen wurden vollmodernisiert und 286 Wohnungen teilmodernisiert (2016 wurden 363 Wohneinheiten vollmodernisiert und 473 teilmodernisiert). Dies entspricht einer Modernisierungsrate, sprich dem Anteil der modernisierten Wohnungen im Berichtsjahr im Verhältnis zum Gesamtbestand der vermieteten Wohnungen, von 1,24 % (1,41 % im Jahr 2016). Die Modernisierungsintensität, das heißt die Ausgaben für Maßnahmen der Modernisierung im eigenen Bestand im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche, sank im Jahr 2017 mit 8,7 €/m² (9,2 €/m² in 2016) etwas ab.

GdW BM1

GdW BM4

GdW BM2

GdW MB8 **Durchschnittliche Mietvertragsdauer in Jahren**



GdW BM

Verhältnis von Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand zu Abschreibungsaufwand



Neubau

Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 543 Wohnungen im Neubau fertiggestellt. Davon wurden 230 gebaut und in den Bestand übernommen (Anlagevermögen). 313 Wohnungen wurden neu gebaut und gingen in den Verkauf (Umlaufvermögen).

GRI 102-7,
201-1

Direkte wirtschaftliche Leistung

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

GRI 201-4

Finanzielle Unterstützung (Subventionen)

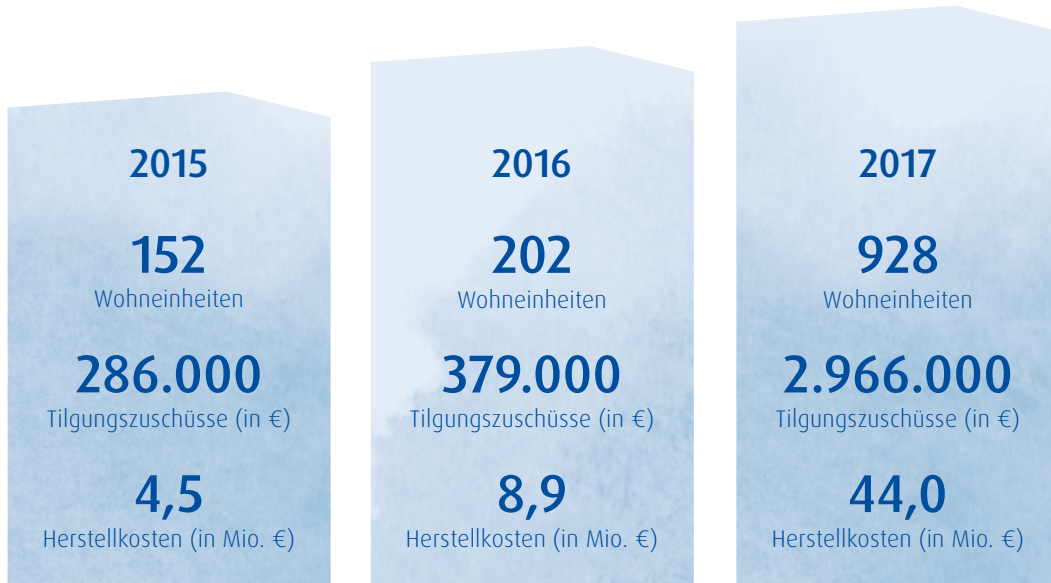
Im Zuge der Investitionen in Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen im Anlagevermögen kamen 2017 je nach Voraussetzung zum Beispiel folgende subventionierte Finanzierungsmittel (zinsverbilligte Darlehen) und/oder Zuschüsse zum Einsatz:

- KfW-Darlehen „Energieeffizient Sanieren – Einzelmaßnahmen“
- KfW-Darlehen „Energieeffizient Sanieren – Effizienzhaus“ (Darlehen inkl. Tilgungszuschuss)
- KfW-Darlehen „Energieeffizient Bauen 70“ (Darlehen)
- KfW-Darlehen „Energieeffizient Bauen – Effizienzhaus 40/55“ (Darlehen inkl. Tilgungszuschuss)
- Land Hessen-Darlehen „Soziale Wohnraumförderung – Modernisierung von Mietwohnungen“

- Land Hessen-Darlehen „Soziale Wohnraumförderung – Mietwohnungsbau“ (Neubau)
- Land Hessen „Hessisches Energieeffizienzprogramm“ (Zinszuschuss oder Tilgungszuschuss)
- Regionale Energieversorger „Innovations- und Klimaschutzfonds“ (Baukostenzuschüsse)
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung „Komponentenförderung/Projektmonitoring/Forschung“ (Baukostenzuschüsse)
- Kommundarlehnen oder Kommunalzuschüsse

Im Vergleich zum Vorjahr wurde die Anzahl der Wohneinheiten, auf welche sich die Zuschüsse verteilen, mehr als vervierfacht. Dies lag unter anderem an neuen KfW-Richtlinien, die es erlaubten, auch für Einzelmaßnahmen und somit für sämtliche Modernisierungsmaßnahmen Tilgungszuschüsse zu beantragen. Zudem konnten für einige Einzelmaßnahmen auch zusätzliche Zuschüsse für das Heizungs- bzw. Lüftungspaket geltend gemacht werden.

Nutzung von Fördermitteln für die Modernisierung



GRI 103, 203-2

Indirekte wirtschaftliche Leistung

Marktgerechte und sozial ausgewogene Mieten sind Auftrag und Ziel der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, um soziale Integration möglich zu machen und damit zur wirtschaftlichen Prosperität beizutragen. In den lokalen und regionalen Wertschöpfungsketten für Handel, Handwerk und Dienstleistungen hat das Engagement der Unternehmensgruppe nennenswerten Anteil. Darüber hinaus werden durch Beratungsleistungen mit aktuell 197 Projekten an 125 Standorten Städte und Kommunen in Hessen, Thüringen und den angrenzenden Bundesländern Hessens in ihrer Stadtentwicklung unterstützt.

GRI 102-7

Beratungsleistung

Die Summe der Fördermittel aus Städtebauförderprogrammen, die durch die Managementtätigkeit der ProjektStadt in den Kommunen von 2004 bis 2017 verausgabt wurden, betrug rund 678 Millionen Euro. Wenn diese Investitionssumme mit dem Faktor 7 multipliziert wird, um die damit ausgelösten Gesamtinvestitionen zu bemessen, so sind in den 13 Jahren über 4,75 Milliarden Euro allein durch die von der Stadtentwicklung betreuten Projekte in Hessen, Thüringen und den angrenzenden Bundesländern umgesetzt worden. Dies ist ein gewichtiges Argument im Sinne der ökonomischen

GRI 203-1

Nachhaltigkeit, da durch diese Investitionen in Hessen und Thüringen lokale Arbeitsplätze über einen langen Zeitraum gesichert werden konnten. Darüber hinaus dienen diese Investitionen der zukunftsgerichteten Fortentwicklung von Stadt- und Ortsteilen und leisten damit einen wichtigen Beitrag zur langfristigen Sicherung der Attraktivität, Prosperität und Stabilität in den entsprechenden Kommunen.

Eigenkapitalaufstockung



Über die allgemeine Förderung des sozialen Wohnungsbaus stellt das Land Hessen bis 2019 1,2 Milliarden Euro zur Verfügung. Die Unternehmensgruppe wird als größtes hessisches Wohnungsunternehmen mit einer Aufstockung des Eigenkapitals durch das Land Hessen um 200 Millionen Euro zwischen 2016 und 2019

GRI 203-2 weiter gestärkt. Mit ergänzenden zusätzlichen Fremdkapitalmitteln steht insgesamt 1 Milliarde Euro für den Wohnungsneubau zur Verfügung. Damit sollen in den nächsten fünf Jahren insgesamt 4.900 Wohnungen vor allem in der Rhein-Main-Region gebaut werden. 3.800 werden Mietwohnungen für den eigenen Bestand sein, davon ein nicht unerheblicher Teil gefördert. Mit dieser Aufstockung ist der Auftrag des Landes verbunden, den Wohnungsneubau in Hessen erheblich zu erweitern. Neben Neubauprojekten liegt das Augenmerk weiterhin auf den Bereichen der Bestandsmodernisierung, für die im gleichen Zeitraum weitere 500 Millionen Euro zur Verfügung gestellt werden.

Alle Pläne basieren auf der Annahme, dass es gelingt, entsprechende Grundstücke und Immobilienprojekte zu akquirieren. Um dies intern bestmöglich zu gewährleisten, wurde der Bereich Projektentwicklung, Grundstücks-Akquisition, Vertrieb und Neubau organisatorisch bereits 2016 in zwei eigenständige Unternehmensbereiche aufgeteilt und in beiden Bereichen auch 2017 zusätzliche Mitarbeiterkapazitäten bereitgestellt.

GRI 203-1 Durch die Erhöhung des Eigenkapitals kann die Unternehmensgruppe auch weiterhin bezahlbaren Wohnraum anbieten. Dies wiederum ist ein wichtiger Faktor zur Stabilisierung der Wohnungsmärkte in den Ballungsräumen, die landesweit angestrebt wird.

2017 wurden für folgende Neubauvorhaben Investitionen getätigt:

- 387 Wohneinheiten in Frankfurt
- 155 Wohneinheiten in Hanau
- 53 Wohneinheiten in Langen
- 70 Wohneinheiten in Neu-Isenburg
- 390 Wohneinheiten in Offenbach
- 66 Wohneinheiten in Rosbach
- 136 Wohneinheiten in Wiesbaden

In Summe sind das 1.284 geplante Neubauvorhaben im Jahr 2017.

Baulandentwicklung

GRI 203-2 Die aktuelle Situation stellt sich so dar, dass in den von der Wohnungsknappheit betroffenen Regionen wenig verfügbare Flächen für bezahlbaren Wohnraum bereitstehen. Zusätzlich gibt es nur wenige vorbereitete Baulandentwicklungen oder bebaubare Flächen des kommunalen Eigentums. Der Regionalverband Frankfurt/Rhein-Main erwartet einen Bedarf von 180.000 zusätzlichen Wohnungen in der Region bis zum Jahr 2030. Aus unterschiedlichen Gründen wird das Potenzial für mehr Wohnungsbau, das es durchaus in der Region gibt, nicht realisiert. Hier kommt der ProjektStadt eine wichtige beratende Rolle zu. Ziel ist es, die Kommunen bei der wirtschaftlichen Baulandentwicklung zu unterstützen, um die im Einzelfall geeigneten Instrumente zu identifizieren. Als Entwicklungsträger für Kommunen kann die ProjektStadt zur Entwicklung von Bauland aktiv beitragen, das zur Schaffung von preisgünstigem Mietwohnraum benötigt wird.

Ebenso soll die Anfang 2017 gegründete Bauland-Offensive Hessen GmbH, getragen von der Unternehmensgruppe und der Hessischen Landgesellschaft, Abhilfe schaffen (siehe S. 10 im Magazin).

Seit ihrer Gründung hat die Bauland-Offensive bis April 2018 Anfragen von rund 50 hessischen Kommunen erhalten. 10 Machbarkeitsstudien sind erstellt, 20 weitere in Bearbeitung.

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

Beschaffung und Lieferantenauswahl

- GRI 102-9 Als großes deutsches Wohnungsunternehmen bestellt und beauftragt die Unternehmensgruppe Waren und Dienstleistungen in Höhe von über 300 Millionen Euro pro Jahr.

- GRI 103 Als Unternehmen haben wir uns verpflichtet, beim Einkauf neben Wirtschaftlichkeit und Qualität insbesondere darauf zu achten, dass eine ökologische Verträglichkeit und die Sozialstandards bei der Herstellung von Produkten oder der Erbringung von Leistungen berücksichtigt werden. Zu weiteren Details siehe auch Nachhaltigkeitsmagazin auf S. 29. Dies haben wir mit der Unterzeichnung einer Zielvereinbarung für eine nachhaltige Beschaffung mit dem Land Hessen Anfang 2016 dokumentiert.

Die Unternehmensgruppe stellt die Energieversorgung in den Siedlungen zielstrebig auf Ökostrom und klimaneutralisiertes Erdgas um. Der Energieeinkauf für die Wohnungsbestände lag zum Jahresende 2017 bei knapp 99 % Ökostrom. Der Anteil der CO₂-neutralen, zentralen Gasversorgung der Bestände wurde von 44 % (01.01.2017) auf ca. 90 % zum 01.01.2018 gesteigert.

Ökostromquote



Ökostrom für eigene Geschäftsgebäude und Allgemestrom der Mietobjekte

Alle Beteiligten in der Projektentwicklung, wie Lieferanten, Dienstleister, Generalunternehmer beziehungsweise Generalübernehmer, werden unter anderem vertraglich zur Einhaltung von Sozialstandards und Arbeitnehmerrechten verpflichtet.

- GRI 103 Nach der Verabschiedung von Einkaufsleitbild und -strategie, der Inkraftsetzung der Einkaufsrichtlinie sowie der zugehörigen Dienstanweisung folgt in den nächsten Jahren die weitere Systematisierung der Lieferanten und Dienstleister. Die komplette Beschaffung, vom Bleistift über Fahrzeuge bis

hin zu Bauleistungen wird dann nach Warengruppen aufgeteilt. Mittelfristiges Ziel ist der Aufbau strategischer Partnerschaften. Eine der Herausforderungen auf der Seite der anfordernden Fachbereiche ist, dass vorhandene Produktdeklarationen und -zertifikate sowie Labels zum Teil für unterschiedliche Aspekte der Nachhaltigkeit stehen und eine entsprechende Abwägung erfolgen muss. Zudem gibt es nicht für alle Produkte Produktdeklarationen, die alle Nachhaltigkeitsaspekte abdecken. Wichtig ist, ein gestuftes Vorgehen zu entwickeln, welches weder zu einer Überlastung der internen noch der externen Ressourcen bei den Geschäftspartnern führt. 2018 ist die Erstellung eines Code of Conduct für die weitere Integration der Nachhaltigkeitsaspekte in den zentralen Einkauf geplant.

Regeltreue und Risikomanagement

Alle Geschäfte der Unternehmensgruppe werden unter Einhaltung der maßgeblichen gesetzlichen 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.

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.

GRI 103

Ein regelgetreues Verhalten ist das Fundament für vertrauensvolle, integre und nachhaltige Geschäftsbeziehungen. Die Compliance-Richtlinien umfassen mögliche ökonomische, umweltbezogene und gesellschaftliche Auswirkungen. Es wird sichergestellt, dass die gesetzlichen Bestimmungen und unternehmensinternen Leitbilder, Richtlinien und Dienstanweisungen jederzeit eingehalten werden. Dieses Bekenntnis wurde sowohl im Unternehmensleitbild als auch in der Unternehmensstrategie verankert.

GRI 102-16

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. In allen Fällen bleibt die Anonymität gewahrt. Die Kontaktdaten sind auf der Homepage veröffentlicht.

Die Haltung der Unternehmensgruppe zu Regelverstößen ist klar:

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

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 205-2

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

GRI 205-1

GRI 205-3

Mitarbeitern steht eine Beschwerdestelle zur Verfügung, bei der im Berichtszeitraum keine Compliance-Verstöße gemeldet wurden.

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

GRI 206-1

Risikomanagement

Um Risiken frühzeitig zu identifizieren und entsprechende Gegenmaßnahmen ergreifen zu können, gibt es in der Unternehmensgruppe ein systematisches Risikomanagementsystem. Dieses gewährleistet ein vorsorgliches Erkennen und Verfolgen als auch ein frühzeitiges Aufzeigen von Entwicklungen bestandsgefährdender Risiken und Ereignisse. Darunter fallen diejenigen Risiken, die eine Zukunftsgefährdung in der Ziel- bzw. Planerreichung darstellen oder geschäftsschädigende Reputationsschäden auslösen könnten.

GRI 102-11

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.

▶ Produkt- verantwortung

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt ist Eigentümer eines der zehn größten Wohnbauportfolios in Deutschland und bietet damit Wohnraum für eine breite Öffentlichkeit. Neben **Wohlfühl, Wohnkomfort** und **Zugehörigkeit** steht die **Sicherheit aller Mieter** an oberster Stelle. Mit der entsprechenden **Sorgfalt** und **Verantwortung** wird dieser Grundvoraussetzung bei jedem einzelnen Projekt Genüge geleistet und ist damit Teil des Erfolgs als verantwortungsvolles Wohnungsunternehmen und Stadt- und Projektentwickler.

GdW MBZ

GRI 103

Kundengesundheit und -sicherheit

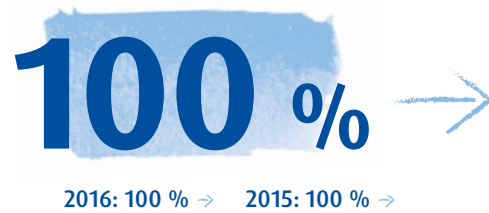
GRI 103 Die Verantwortung für das „Produkt Wohnen“ ist der Unternehmensgruppe als Entwickler, Eigentümer und Betreiber von Wohnimmobilien in Deutschland bewusst. Die daraus resultierende Verpflichtung zur Wahrung der Betriebs- und Verkehrssicherheit ist essenziell. Diese zu wahren, ist in jedem Projektschritt oberste Pflicht und Selbstverständlichkeit. Die Betreiberverantwortung für Wohngebäude, Anlagen und Liegenschaften liegt beim Unternehmen. Unter diese Verantwortung fallen vor allem der Schutz der persönlichen Rechtsgüter Leben, Körper, Gesundheit, Freiheit, Eigentum und der Schutz der Umwelt. Die Unternehmensgruppe betrachtet es als ihre Aufgabe, alle erforderlichen und zumutbaren Schritte zu ergreifen, um Nachteile oder Gefahren für diese Rechtsgüter zu vermeiden oder zu verringern. Um eine anspruchsgerechte Verkehrs- und Betriebssicherheit zu gewährleisten, werden alle mit entsprechenden Aufgaben betrauten Mitarbeiter qualifikationsgerecht ausgewählt und fortgebildet. Bei der Übertragung solcher Pflichten an Drittparteien wird gleichfalls sichergestellt, dass diese qualifiziert sind.

GRI 416-1 Wiederkehrende Sicherheitsbeurteilungen, insbesondere durch Begehungen der Liegenschaften durch die Verantwortlichen oder durch beauftragte Dritte, sind für die Unternehmensgruppe selbstverständlich.

Identifizierte Gefährdungen werden beurteilt und entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen beziehungsweise veranlasst und die Ergebnisse dokumentiert. Gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen werden durchgeführt und identifizierte Mängel behoben. Ebenso garantiert die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, dass für die notwendigerweise zu erbringenden Leistungen ausreichend fachlich qualifiziertes Personal zur Verfügung steht. Benötigte Informationen für einen sicheren und verantwortungsvollen Betrieb werden dabei für die Mieter zur Verfügung gestellt. Dabei werden zwei Gruppen als Indikator aufgenommen: 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.

Kunden- und Mitarbeitersicherheit

Quote der Liegenschaften, die regelmäßig begangen werden



Die Objekte, in denen wesentliche Gefährdungen identifiziert wurden, werden nachverfolgt und die entsprechenden Behebungen protokolliert. Defizite sowie die zugehörigen Begründungen, die in der Berichtsperiode nicht behoben werden konnten, werden als Indikatoren dokumentiert. Für die Fälle 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.

Kennzeichnung von Produkten und Zertifizierungen

Alle Wohneinheiten der Unternehmensgruppe verfügen über einen bedarfsorientierten Energieausweis. Zur Verteilung bestimmter Energieeffizienzstandards für den Bereich Neubau und für den Bereich Modernisierung liegen Untersuchungen der Jahre 2011 bis 2017 vor. Entsprechende Übersichten finden Sie auf S. 20. Im Berichtsjahr hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt erstmals 19 Mitarbeiter zu DGNB-Consultants ausgebildet. Die Inhouse-Schulung wurde von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) durchgeführt.

GRI 103, 417-1

DGNB-Consultants



erstmalige Zertifizierung von Mitarbeitern der Unternehmensgruppe

Schutz der Privatsphäre

GRI 103 Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/ Wohnstadt verfügt als Wohnungsbauunternehmen und Stadt- und Projektentwickler sowie als Arbeitgeber über eine große Menge von Daten. Deren Schutz zu jeder Zeit zu gewährleisten, ist selbstverständlich und hat für uns höchste Priorität. Entsprechend der Bedeutung ist der Datenschutzbeauftragte in alle relevanten Projekte und Prozesse eingebunden. Eine eigene Datenschutzrichtlinie sowie entsprechende Gesamtbetriebsvereinbarungen und Dienstanweisungen stellen die Berücksichtigung sicher.

Die Unternehmensgruppe erhebt eingegangene Anfragen bezüglich des Datenschutzes und verfolgt deren Behandlung – egal ob diese kunden-, geschäftspartner- oder mitarbeiterseitig gestellt werden. Im Berichtszeitraum erfolgten vier Anfragen von Mitarbeitern, eine Anfrage von der Stadt Frankfurt als Gesellschafter und zwei Mieteranfragen. Alle Anfragen wurden klärend beantwortet.

GRI 418-1 Durch eine interne Anpassung von Regelungen zur Führerscheinkontrolle wurden im Berichtszeitraum auch Führerscheindaten von Beschäftigten erhoben, die keinen Dienstwagen fahren. Ende Dezember 2017 wurde allen Mitarbeitern mitgeteilt, dass im Januar die Führerscheinkontrolle stattfindet und sie die Möglichkeit haben, im Vorfeld ihre Führerscheindaten löschen zu lassen. Die Daten wurden auf Wunsch entfernt.

Die Entwicklung des Datenschutzes bezüglich gesetzlicher Anforderungen und deren Auslegung wird verfolgt und die Auswirkung auf das Unternehmen geprüft. Ab dem 25.05.2018 werden die europäische Datenschutz-Grundverordnung sowie das neue Bundesdatenschutzgesetz

(BDSG-neu) gelten. Sie wurden bereits im Vorfeld veröffentlicht, sodass Unternehmen ihre Organisation bis dahin entsprechend umstellen können. Entsprechend hat der Datenschutzbeauftragte der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt bereits 2017 begonnen, die Umstellung vorzubereiten.

Gefährdungen

Es geht hierbei um die Fälle, in denen wesentliche Gefährdungen von Schutzgütern identifiziert wurden. Diese liegen für das Jahr 2017 nicht vor.

GRI 416-2

Gefährdungsfälle

Fälle mit wesentlichen Gefährdungen von Schutzgütern



Wohnungs- und Flächensanierungen

2017 wurde ein Grundstück mit über 6.779 m² in Offenbach verkäuferseitig zur beabsichtigten Nutzung saniert. Mit den großen Anschaffungen aus den Vorjahren addieren sich die potenziell als kontaminiert geltenden Flächen im Bereich Projektentwicklung aktuell zu 125.763 m². Neben dem Siemens-Areal in Frankfurt-Bockenheim beinhaltet dies ein Grundstück in Wiesbaden sowie eines in Frankfurt am Main. Dargestellt ist die Gesamtzahl der potenziell belasteten Flächen. Hier sind neben Altlasten und Schadstoffen auch Bodenbelastungen mit einer abfalltechnischen Einstufung (LAGA Z 2.0) inbegriffen. Die Unternehmensgruppe leistet mit der Inwertsetzung dieser Flächen nicht nur einen Beitrag zur Neuschaffung von Wohnraum, sondern auch zur Flächenkreislaufwirtschaft.

CRES

Anzahl untersuchter Wohneinheiten auf kontaminierte Flächen/Bauteile



Im Wohnungsbestand wurden 2017 insgesamt 782 Wohneinheiten (WE) auf kontaminierte Flächen/Bauteile untersucht und identifizierte Schadstoffe fachgerecht beseitigt. Es wurden zwei Teilmodernisierungen in 54 WE, 17 Vollmodernisierungsmaßnahmen in 447 WE und acht Instandhaltungsmaßnahmen in 177 WE durchgeführt.

Verletzung eines Rechts- oder Schutzgutes

Fälle einer wesentlichen Verletzung eines Rechts- oder Schutzgutes von Mietern liegen für den Berichtszeitraum nicht vor.

Anteil barrierefreier Wohneinheiten

GdW BM11 2017 wurden 543 barrierefreie oder barrierearme Neubauwohnungen fertiggestellt. 111 davon nach DIN 18040 und 432, die entweder nach Hessischer Bauordnung (HBO) barrierefrei oder stufenlos erreichbar sind.

Beschwerdeverfahren Mieter

Beschwerden ehemaliger, gegenwärtiger und potenzieller Mieter nehmen die Service- und Regionalcenter entgegen. Sämtliche Mieterbeschwerden laufen hier zusammen, werden bearbeitet, wenn nötig der Geschäftsleitung vorgebracht und nachverfolgt. Die Anzahl der eingereichten Beschwerden wird bislang nicht erfasst. Für Mieterbeschwerden, die direkt an die Geschäftsführung adressiert werden, gibt es einen einheitlichen und verbindlichen Prozess: Diese Schreiben werden erfasst und die Beantwortung durch fachlich auskunftsfähige Stellen wird nachgehalten und dokumentiert. Darüber hinaus steht jedermann eine neutrale Anlaufstelle mit Ombudsfrau bei einer Rechtsanwaltskanzlei als Beschwerdestelle zu Compliance-Themen zur Verfügung.

Bußgelder

Bußgelder wegen Nichteinhaltung von Vorschriften in Bezug auf die Bereitstellung und Nutzung von Produkten und Dienstleistungen sowie von Umweltvorschriften sind bei keinem Unternehmen der Unternehmensgruppe angefallen. Bußgelder wegen Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften lagen 2017 nicht vor.

GRI 307-1, 419-1

Bußgelder

wegen Nichteinhaltung von Vorschriften zu Produkten und Dienstleistungen

GRI 417-2



Handlungsfeld

► Ökologie

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt hat den Anspruch, die Bereitstellung von **zukunftsgerechtem Wohnraum** mit **Klimaschutz** und **verantwortungsbewusstem Ressourceneinsatz** zu verbinden. Sie bewirtschaftet einen Bestand von mehr als 58.000 Wohneinheiten und hat im Berichtsjahr 543 neue Wohneinheiten fertiggestellt. Damit geht ein signifikanter Verbrauch an natürlichen Ressourcen wie Boden, Materialien und Energie einher. Die Unternehmensgruppe ist daher bestrebt, **negative Umweltauswirkungen** so weit wie möglich zu **vermeiden** und **positive Wirkungen** zu **verstärken**.

GRI 103

Energieeffizienz und Klimaschutz

Das langfristige Ziel ist die Schaffung eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050, siehe auch Nachhaltigkeitsmagazin auf S. 19. Um diesem Ziel zu entsprechen, muss die jährliche CO₂-Reduktion der Bestände der Unternehmensgruppe durch energetische Maßnahmen von durchschnittlich ca. 2.800 t/a der letzten Jahre auf über 4.000 t/a gesteigert werden. Als Wohnungsbauunternehmen ist der größte Hebel für den Klimaschutz die Reduzierung des durch die Mieter verursachten Energieverbrauchs bei der Wärme- und Warmwasserversorgung der Wohnungen. Dieser ist natürlich auch vom Verhalten der Nutzer abhängig.

GRI 103

Primärenergiebedarf der vermieteten Flächen

GRI 302-2

Der Primärenergiebedarf der vermieteten Flächen lag zum 31.12.2017 bei 585.756 MWh (2016: 602.179 MWh). Bis zum Stichtag wurden rechnerische Minderungen von 6.402 MWh (2016: 5.883 MWh) durch Modernisierungsmaßnahmen erreicht. Hierdurch wurden 1.544 CO₂/a eingespart. Dies entspricht bezogen auf die 2017 modernisierten Bestände einer Reduzierung des Primärenergiebedarfs um 70 %, siehe auch Nachhaltigkeitsmagazin auf S. 19.

GRI 302-4,

302-5

GRI 305-5

Energiebedarf vermieteteter Flächen in MWh/a



GRI 305-4

Veränderungen im Primärenergiebedarf und den Treibhausgasemissionen liegen darüber hinaus im Verkauf von Wohneinheiten (-9.152 MWh/a, -2.208 t CO₂/a) begründet. Im Berichtsjahr wurden zudem neue Wohneinheiten mit einem Primärenergiebedarf von insgesamt 1.171 MWh/a (342 t CO₂/a) neu errichtet. Gegenüber dem Vorjahr ergibt sich somit eine Primärenergieeinsparung von 14.381 MWh/a, wodurch die Gesamtemissionen aus dem Primärenergiebedarf des Wohnungsbestands um 3.409 t CO₂/a (2016: 3.935 t CO₂/a) gesunken sind. Die THG-Emissionen der Betriebsgebäude belaufen sich auf 1.160 t CO₂-Äquivalente, entsprechend 1,7 t CO₂-Äquivalenten pro Mitarbeiter (Vollzeitäquivalent).

GRI 305-1,

GdW GP4

GdW GP5

Energieintensität des Gebäudebestandes

in kWh/m²a



Einen Teil des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasserversorgung ihres Wohnungsbestands deckt die Unternehmensgruppe durch Heizzentralen der Tochtergesellschaft MET (Medien, Energie, Technik). Für die Erzeugung der Heizwärme kommt dabei Erdgas zum Einsatz. Ein kleiner Teil (75 MWh oder 0,2 %) dieses Wärmebedarfs wird durch die Erzeugung aus Holzpellets gedeckt. 2017 wurden durch die MET insgesamt 33.322 MWh Heizwärme erzeugt und an die Mieter verkauft (2016: 27.368 MWh).

GdW GP3

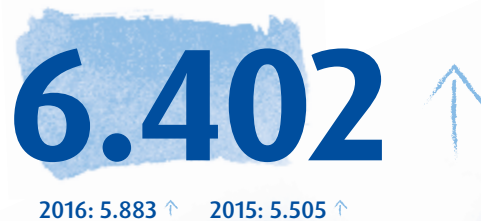
GRI 302-1

Die Energieintensität des Gebäudebestandes entsprechend dem Primärenergiebedarf zur Beheizung und Warmwasserversorgung bezogen auf die dadurch beheizte Fläche hat sich gegenüber dem Vorjahreswert (162 kWh/m²a) auf 158 kWh/m²a verringert. Diese geht mit einer Reduktion der CO₂-Intensität einher – diese lag bei 41,5 kg CO₂/m²a (2016: 42,1 kg CO₂/m²). Darüber hinaus erzeugt die MET mit sechs eigenen Photovoltaikanlagen im Berichtszeitraum 206 MWh Strom (2016: 184 MWh) und speiste diesen in das öffentliche Stromnetz ein. Darüber hinaus betreut das Unternehmen zwölf weitere Photovoltaikanlagen innerhalb der Unternehmensgruppe.

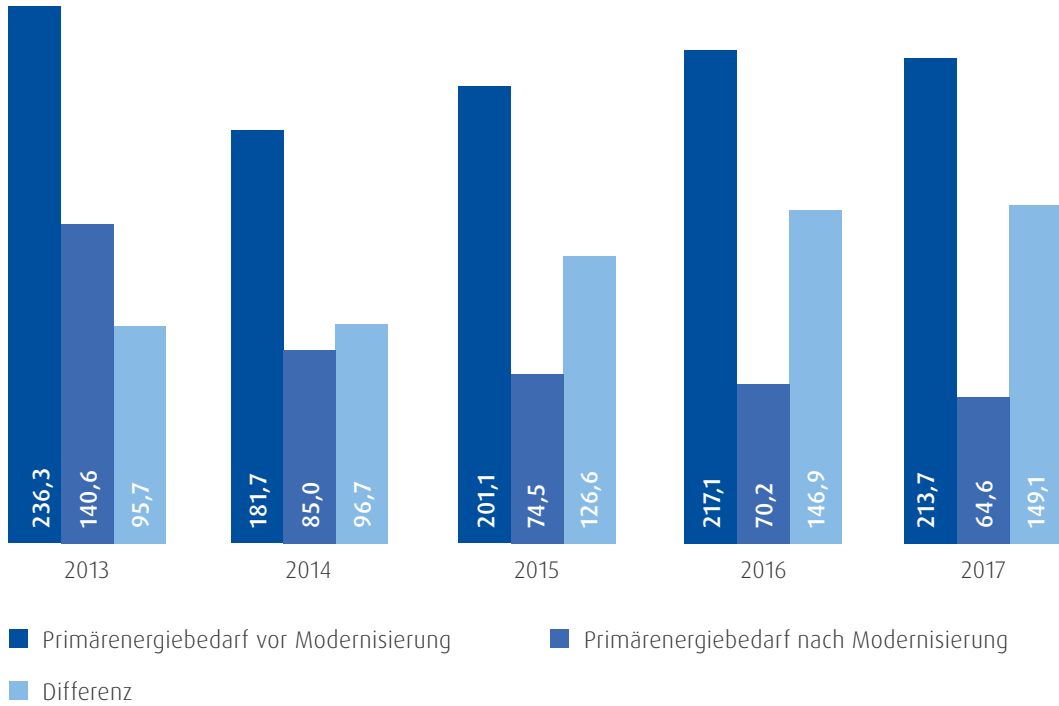
GRI 302-3,
GdW BMS/6

GRI 302-1,
GdW GP3

Senkung des Primärenergiebedarfs durch Modernisierungen in kWh/m²a



Energieeinsparungen durch Modernisierungen (in kWh/m²a)



Reduzierung des Energieverbrauchs durch Mieter

Zur Unterstützung der Mieter bei der Reduzierung des Energieverbrauchs hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt in Kooperation mit dem Caritasverband Frankfurt e. V. und dem Energierreferat der Stadt Frankfurt am Main 2016 das Projekt „Energiesparberatung im Quartier“ gestartet. Das Projekt ist auf zwei Jahre angelegt. Seit Sommer 2016 erhalten alle Neumieter des gesamten Stadtgebiets Frankfurt die kostenfreie Energiesparberatung und Energiesparartikel.

Energieverbrauch der Unternehmensgruppe ohne Wohnungsbestand

Der gesamte Energieverbrauch 2017 beläuft sich auf rund 4.956 MWh und beinhaltet den Strom für eigengenutzte Büro- und Betriebsflächen, den Baustrom in Neubauprojekten, die Heizwärme für die Büro- und Betriebsflächen sowie für Neubauprojekte und den Treibstoffverbrauch für die Fahrzeugflotte.

GRI 302-1, GdW GP1

Der Stromverbrauch lag im Berichtszeitraum bei 1.056 MWh, davon für Baustrom 109 MWh. Der abgeschätzte Energieverbrauch für Heizwärme betrug für Betriebsgebäude und -flächen (Büros, Betriebshof etc.) ca. 2.500 MWh. Im Neubau wurden 353 MWh als Bauwärme genutzt.

Der Kraftstoffverbrauch der Fahrzeugflotte, des Maschinenparks und der Dienstfahrzeuge betrug 1.047 MWh.

Bezogen auf die Anzahl der Mitarbeiter als Vollzeit-äquivalent beträgt der jährliche Energieverbrauch für die Betriebsflächen ca. 5 MWh/MA.

GRI 302-3, GdW GP2

GdW BM8/9

CO₂-Intensität pro m² (CO₂/m²)



Energieverbrauch der Unternehmensgruppe (ohne Wohnungsbestand)

in MWh	2017	2016	2015
Heizanlagen der MET	41.228	38.904	35.061
Energieverbrauch der Organisation ohne Wohnungsbestand	4.956	4.514	3.941
Davon Stromverbrauch	1.056	851	960
Davon Heizwärme	2.500	2.514	1.899
Davon Bauwärme	353	131,2	47,4
Davon Kraftstoffverbrauch	1.047	1.018	1.034

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

Treibhausgasemissionen

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/ Wohnstadt schlägt einen klaren Weg bei ihrer Treibhausgasbilanzierung ein: Seit dem Berichtsjahr 2017 wählt sie mit dem Konsolidierungsansatz der finanziellen Kontrolle einen Ansatz, der 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 am Treibhausgas-Fußabdruck aus.

Mit dem Ziel, bis 2050 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen, übernimmt die Unternehmensgruppe Verantwortung für ihre Emissionen. Aus diesem Grund bilanzieren wir die Treibhausgasemissionen aus der Beheizung des Wohnungsbestands in Scope 1 und 2, unabhängig davon, ob die Heizanlagen von der MET oder den Mietern betrieben werden. Hier sind somit auch die rechnerischen 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 Allgemestromanteil 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 für 2017

in t CO ₂ -Äquivalente	Scope 1	Scope 2 location-based ¹	Scope 2 market-based ²	Scope 3
	Direkte Emissionen von Treibhausgasen aus Anlagen, die die Unternehmensgruppe besitzt oder betreibt (Heizkessel in Betriebsgebäuden und im gesamten Wohnungsbestand sowie Fahrzeuge)	Indirekte Emissionen aus dem Bezug von Wärme (Fern- und Nahwärme) und Strom	Indirekte Emissionen aus dem Bezug von Wärme (Fern- und Nahwärme) und Strom	Indirekte Emissionen außerhalb der Unternehmensgruppe, z.B. Emissionen aus Herstellung, Transport und Verteilung von Energieträgern sowie Geschäftsreisen
Wohnungsbestand				
Allgemeinstrom		6.105	14	
Wärme	74.539	59.419	59.419	17.577
Eigene Geschäftsgebäude				
Strom		535	0	
Wärme	504			121
Weitere Aktivitäten				
Fuhrpark	257			59
Geschäftsreisen				14
Neubau				
Strom		61	61	
Wärme	71			17
Summe	75.371	66.120	59.494	17.788

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

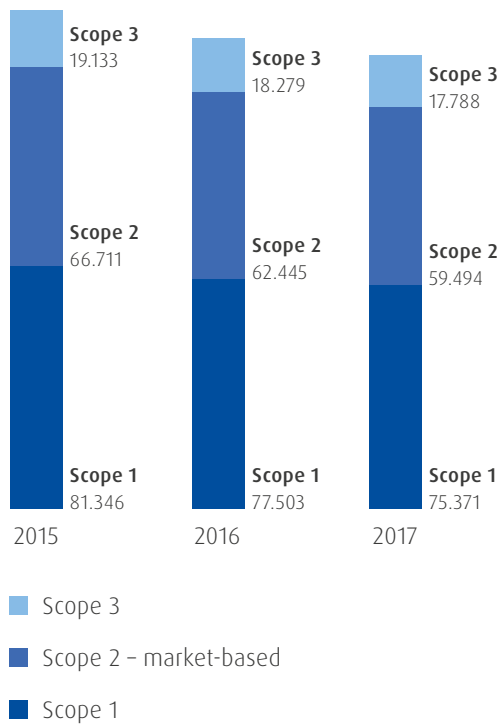
² Nach der Market-based-Methode werden die bezogenen Strommengen mit dem Emissionsfaktor bilanziert, den der Versorger zur Verfügung stellt. Strom aus Ökostromtarifen erzeugt dadurch keine Emissionen in Scope 2.

Emissionsfaktoren

Die Berechnungen von Treibhausgasemissionen in diesem Bericht werden – soweit nicht anders angegeben – mithilfe des Globalen Emissionsmodells Integrierter Systeme (GEMIS) des Darmstädter Instituts für Nachhaltigkeitsanalysen und -strategien (IINAS) durchgeführt. Die Emissionsfaktoren berücksichtigen neben dem Kohlendioxid als Hauptquelle auch die Treibhauswirkung von Methan und Lachgas. Da unsere Treibhausgasemissionen hauptsächlich aus der Verbrennung fossiler Energieträger resultieren, können weitere Treibhausgase vernachlässigt werden, ohne die Genauigkeit der Ergebnisse zu verringern. Wir ermitteln zusätzlich zu den direkten Emissionen der

Verbrennung auch diejenigen Treibhausgasemissionen, die bei der Erzeugung sowie Transport und Verteilung der Energieträger anfallen. Diese werden in Scope 3 ausgewiesen, sofern sie nicht bereits in Scope 1 oder 2 enthalten sind. Für die Berechnungen der Treibhausgasemissionen in diesem Bericht wurden folgende Emissionsfaktoren zugrunde gelegt: Strom (location-based) 565 g/kWh; Erdgas 250 g/kWh; Heizöl 319 g/kWh; Diesel 300 g/kWh; Benzin 305 g/kWh; Fernwärme 273 g/kWh. Diese Angaben enthalten die Treibhausgasemissionen aus Herstellung, Transport und Verteilung der Energieträger. Emissionsfaktoren von Brenn- und Kraftstoffen beziehen sich auf den Brennwert.

Treibhausgasemissionen im Verlauf
in t CO₂-Äquivalente



GdW GP3

Ökostrom

Mit dem Bezug von Ökostrom für den Allgemeinstrom der Wohneinheiten und die eigenen Geschäftsgebäude setzt die Unternehmensgruppe ein Zeichen für die Energiewende. Insbesondere die Versorgung des Wohnungsbestandes mit Allgemeinstrom aus Ökostromtarifen leistet einen entscheidenden Beitrag zur Erhöhung der Nachfrage an erneuerbaren Energien. Die Stromversorgung des Wohnungsbestandes mit Allgemeinstrom erfolgt in diesem Jahr erstmals nahezu ausschließlich mit erneuerbaren Energien aus dedizierten Ökostromtarifen. Es verbleibt lediglich ein geringer Anteil aus regulären Stromtarifen von unter 1 %, der wegen administrativer Herausforderungen nicht zu vermeiden ist. Der von der Unternehmensgruppe bezogene Strom wird unumgänglich auch von Kraftwerken erzeugt, die mit fossilen Energieträgern betrieben werden. Wir berechnen deshalb die Treibhausgasemissionen aus dem Strombezug auch mit einem Emissionsfaktor für den durchschnittlichen deutschen Strommix (location-based), der derzeit nur zu etwa einem Drittel aus erneuerbaren Energieträgern besteht. Im Sinne der Transparenz und zur Erhöhung der Vergleichbarkeit von Treibhaus-

gasbilanzen weisen wir beide Ergebnisse aus. Dieses Vorgehen wurde 2015 durch den Scope-2-Standard des Greenhouse Gas Protocol eingeführt und kurz darauf in diverse Berichtsstandards, wie die GRI Standards, übernommen.

Weiterhin wurden 2017 die Stromlieferverträge für den Allgemeinstrom für weitere 11.507 Wohneinheiten auf Strom aus erneuerbaren Energien umgestellt, sodass der Allgemeinstrom für nun ca. 99 % des Wohnungsbestands aus erneuerbaren

GdW BM7

Mit dem Bezug von Ökostrom für den Allgemeinstrom der Wohneinheiten und die eigenen Geschäftsgebäude setzt die Unternehmensgruppe ein Zeichen für die Energiewende.

Kompensation von Emissionen

Bereits in den vergangenen Jahren wurde ein Teil der Mieter mit klimaneutralisiertem Erdgas versorgt. Der Lieferant investiert 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.

Das Vorgehen der Unternehmensgruppe war dabei von Anfang an in zwei Phasen geteilt: Phase eins, in der möglichst zeitnah und für die Mieter kostenneutral der Bezug von Erdgas für die zentral beheizten Wohneinheiten durch Angebote der Versorger neutralisiert werden sollte, ist zum Ende des Berichtsjahres erfolgreich abgeschlossen. Die letzte Umstellung auf dann knapp 100 % erfolgt Ende 2018 nach Ablauf der Vertragsfristen. In Phase zwei wird nun der Fokus auf die Erhöhung des Wirkhebels gesetzt. Derzeit wird ein Kriterien-

katalog entwickelt, der zukünftig bei der Auswahl von Klimaschutzprojekten angewandt werden soll. Dadurch soll sichergestellt werden, dass durch die Investitionen in Klimaschutzprojekte eine langfristig wirksame Einsparung von Treibhausgasen ohne negative Effekte für lokale Gemeinschaften oder Ökosysteme entsteht.

Durch die Belieferung mit klimaneutralisiertem Erdgas wurden im Jahr 2017 Investitionen angestoßen, die eine Reduktion von Treibhausgasemissionen von ca. 46.000 t CO₂-Äquivalenten bewirken. Damit werden etwa 90 % der Treibhausgasemissionen der zentralen Beheizung des Wohnbestandes mit Erdgas sowie die Emissionen der Beheizung der eigenen Geschäftsgebäude durch Investitionen in Klimaschutzprojekte ausgeglichen.

Auch die Treibhausgasemissionen aus der Wärmebereitstellung durch Heizöl sollen nach Erarbeitung der Qualitätsstandards durch entsprechende Investitionen in Klimaschutzprojekte ausgeglichen werden.

Materialverbrauch

GRI 103 Ein erheblicher Anteil der Investitionen der Unternehmensgruppe fällt auf die Beschaffung von Materialien und Bauprodukten, siehe auch Nachhaltigkeitsmagazin auf S. 29. Ein wichtiger Schritt, damit bei dieser auch Nachhaltigkeitsaspekte wie Energieverbrauch und Klimaschutz berücksichtigt werden, war die Ende 2017 eingeführte konzernweite Standardbaubeschreibung, siehe auch Nachhaltigkeit im Bauprozess und Betrieb auf S. 29. Im Rahmen des Erarbeitungsprozesses wurde auch ein Prozess für die Pflege und Ergänzung der Standardbaubeschreibung inklusive einer Arbeits- und Leitungsgruppe festgelegt. In diesem Rahmen sind strukturierte und systematische Material- und Bauteilbewertungen, wie Life Cycle Analysis (LCA) und Life Cycle Cost (LCC), möglich. 2017 wurde geprüft, ob bei der Hüllmodernisierung von bereits gedämmten Gebäuden mit HBCD-haltigen Dämmstoffen Abriss und Neubau oder Aufdoppelung im Zuge der Modernisierung sinnvoller ist.

Im Berichtszeitraum wurden rund 4,4 Millionen Blatt Papier (circa 36 Paletten) (2016: 3,7 Millionen Blatt Papier) und rund 341.000 Umschläge verbraucht. Das entspricht insgesamt einem Verbrauch von etwa 25 Tonnen. Der Papierverbrauch ist damit um etwa 20 % gestiegen. Seit März 2016 wurde konzernweit der Bezug von Papier nahezu kostenneutral auf Recyclingpapier umgestellt.

GRI 301-1

GRI 301-2

Biodiversität

Der Erhalt von Biodiversität gehört neben der Bewältigung des Klimawandels zu den großen globalen Herausforderungen. Hierbei spielen Städte eine entscheidende Rolle – städtische Naturräume leisten einen Beitrag zur Biodiversität und bieten darüber hinaus einen klimatischen Ausgleich und fördern die natürlichen Wasser- und Stoffkreisläufe.

GRI 103

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt hat daher die Verantwortung, in ihrem Einflussbereich die Erhaltung natürlicher Lebensräume zu fördern und die Vielfalt der Lebewesen zu wahren. Dafür hat die Unternehmensgruppe Prinzipien zu den Anforderungen des Natur- und Artenschutzes bei der Entwicklung und Bewirtschaftung der Immobilien erarbeitet und in einer Richtlinie zur Biodiversität festgehalten. Ein zentraler Punkt ist dabei die Berücksichtigung von Maßnahmen, die die Artenvielfalt steigern können. Dabei wird die bevorzugte Verwendung zertifizierter Materialien und Baustoffe angestrebt, bei denen auch Biodiversitätsaspekte geprüft werden.

GRI 304-2

Durch die Tätigkeiten der Unternehmensgruppe werden keine geschützten Arten unmittelbar gefährdet. Diesem Anspruch Rechnung tragend hat die Unternehmensgruppe als eines der ersten Unternehmen in Hessen im Jahr 2016 eine Selbstverpflichtung für biologische Vielfalt mit dem Land Hessen abgeschlossen. Mehr dazu im Nachhaltigkeitsmagazin auf S. 14.

Müllaufkommen

- GRI 306-2 Das Aufkommen an haushaltsähnlichem Restmüll in den Geschäftsgebäuden der Unternehmensgruppe betrug im Berichtsjahr 709 m³ (2016: 709 m³).
- GRI 103 Für elektronische Kleingeräte wurden separate Sammelbehälter aufgestellt. Für IT-Produkte wurde eine Kooperation mit der AFB gGmbH eingegangen, siehe auch Nachhaltigkeitsmagazin S. 30. Die unternehmensweite Mülltrennung in Verpackung, Papier und Restmüll wurde 2017 eingeführt.

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.

Altlasten und Gebäudeschadstoffe

- GRI 103 Altlasten und Gebäudeschadstoffe, inklusive Schimmelbefall, sind in jedem Stadium des Lebenszyklus von Gebäuden relevante Themen. Aufgrund der möglichen Gefährdung von Mietern, Mitarbeitern, Dienstleistern und der Umwelt geht das Unternehmen 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.

2017 wurden im Rahmen von 27 Baumaßnahmen in 782 Wohneinheiten mit Schadstoffen belastete Bauteile entfernt (2016: 531). Dabei wurden insgesamt 180 t belastete Bauteile beziehungsweise Baumaterialien ausgebaut und als gefährliche Abfälle deponiert (2016: 207,7 t). Auf einer Fläche von 300 m² einer Liegenschaft in Maintal-Dörnigheim wurden 2015 erhöhte Arsenwerte festgestellt. Ein Verfahren zur Mediation zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Regierungspräsidium Darmstadt ist abgeschlossen, ein Fachingenieurbüro ist beauftragt, die Sanierung zu planen und zu überwachen.

GRI 306-2

Integrierte Mobilität

Die Unternehmensgruppe hat ein konzernweites, integriertes Mobilitätskonzept entwickelt, das Maßnahmen für eine attraktive, zukunftsweisende Mobilität für Mitarbeiter und Mieter als Umsetzungsschwerpunkte definiert, mehr dazu siehe Nachhaltigkeitsmagazin auf S. 29.

Um den Gebrauch von Dienstwagen klimafreundlicher zu gestalten, hat die Unternehmensgruppe in der Dienstwagenrichtlinie für die erste und zweite Führungsebene CO₂-Grenzwerte und ein Bonus-/Malus-System aufgenommen. Im Berichtszeitraum ging die Anzahl der dienstlichen Flüge von 165 im Jahr 2016 auf 55 Flüge zurück. Die mit der Bahn zurückgelegten Kilometer stiegen um rund 80.000 km auf 790.042 km im Berichtsjahr an. Die dienstlich gefahrenen Strecken waren mit 1.254.435 km vergleichbar mit dem Vorjahr (2016: 1.261.735 km).

► Soziales

Als Wohnungsbauunternehmen, Projekt- und Stadtentwickler ist die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt nicht nur als Arbeitgeber gefordert, verantwortlich zu wirtschaften, sondern auch den **Mietern** und **Kunden verpflichtet**. Das Kerngeschäft befasst sich mit weitaus mehr als dem Bau neuer Wohneinheiten, energetischer Modernisierung und Ressourcen- und Klimaschutz: Die Unternehmensgruppe schafft bezahlbaren und lebenswerten Wohnraum und möchte damit aktiv zur Steigerung der Lebensqualität beitragen – als **guter Arbeitgeber, nachhaltiger Wohnungsbauträger** und **verantwortliches Mitglied** der **Gesellschaft**.

GRI 103 **Unsere Mitarbeiter**

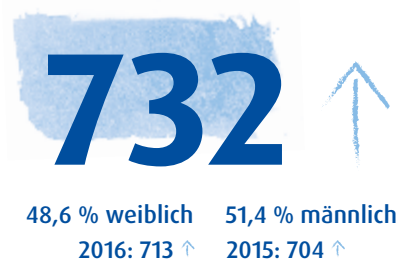
Tragender Bestandteil des Unternehmenserfolgs sind unsere 732 Mitarbeiter¹. Mit ihren Fachkenntnissen und ihrem Engagement setzen sie die ambitionierten Ansprüche und Ziele der Unternehmensgruppe um. Dabei hat eine fördernde Unternehmenskultur, die von verantwortungsbewusstem Handeln und respektvollem Umgang miteinander geprägt ist, einen entscheidenden Anteil.

Als verlässlicher und attraktiver Arbeitgeber ist die Unternehmensgruppe seit 2013 als familienfreundliches Unternehmen zertifiziert. Die Unternehmenskultur ist von Offenheit, Partnerschaftlichkeit, Verlässlichkeit und Toleranz geprägt.

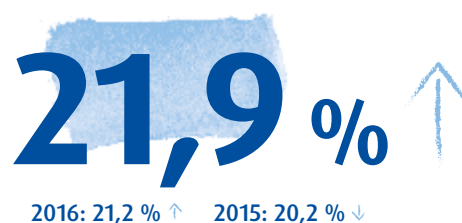
Nachhaltiges Handeln ist aktiver Teil der Unternehmensgruppe – die Beteiligung an der Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele wird aktiv gefördert. Als Teil einer diversen Gesellschaft haben wir den Anspruch, Gleichbehandlung und Chancengleichheit aller Mitarbeiter sicherzustellen sowie Diskriminierung Einzelner zu verhindern. Um dieses Bekenntnis zu unterstreichen, hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt im September 2017 die Charta der Vielfalt unterzeichnet (mehr Informationen dazu auf S. 66).

Verantwortlich für die strategische Ausrichtung und die Umsetzung der Themen im Bereich Mitarbeiter ist – in enger Abstimmung mit der Geschäftsführung – der Unternehmensbereich Personal, Recht und IT gemeinsam mit dem Fachbereich Personal.

Anzahl Mitarbeiter¹



Anteil der Mitarbeiter in Teilzeit



Beschäftigung und Mitarbeiterbindung

Als Zeichen eines guten Betriebsklimas wertet die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit von fast 16 Jahren, die sehr niedrige Fluktuationsquote von 1,8 %, die sich im Vergleich zum Vorjahr (2016: 3,1 %) deutlich verringert hat, sowie die Tatsache, dass Mitarbeiter schon in der dritten Generation im Unternehmen arbeiten (Die Fluktuationsquote errechnet sich aus der Anzahl der Mitarbeiter, die das Unternehmen verlassen haben, geteilt durch die Gesamtzahl der Mitarbeiter.).

GRI 401-1,
GdW PE6,
PE 12

Wohnraum schaffen. Lebensqualität steigern. Nachhaltigkeitsbericht 2017

GRI 102-8 **Mitarbeiterstruktur**

GRI 102-7, Die Unternehmensgruppe beschäftigte zum GdW PE1 Stichtag 31.12.2017 732 Mitarbeiter¹ exklusive 19 GRI 405-1, Auszubildender. Das ausgewogene Verhältnis von GdW PE3 48,6 % weiblicher und 51,4 % männlicher Mitarbeiter ist konstant geblieben. Die Teilzeitquote lag GdW PE7 bei 21,9 % (2016: 21,2 %). Die Altersverteilung der Mitarbeiterchaft ist auf S. 67 dargestellt. 10,7 % GdW PE4 der beschäftigten Mitarbeiter haben einen Schwerbehindertenstatus.

Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit in Jahren



¹ Zum Stichtag 31.12.2017; Abweichung zum Geschäftsbericht 2017 ergibt sich aus unterschiedlichen Betrachtungszeiträumen.

GRI 401-1

Um das aus der Ende 2016 erfolgten Kapitalerhöhung und dem Gesellschafterauftrag zur Bekämpfung des Wohnraummangels im Verdichtungsraum resultierende größere Bauvolumen abzuarbeiten, sind in der Personalplanung entsprechende Schritte unternommen worden – im Berichtsjahr wurden u.a. rund 30 neue Mitarbeiter eingestellt.

Ein zentraler Aspekt, um die Mitarbeiterbindung zu stärken, ist die Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Die familienfreundliche Personalpolitik der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt wurde im Jahr 2016 reauditiert und sie darf das Zertifikat „audit berufundfamilie“ bis 2019 tragen.

GRI 401-3

Alle 732 Mitarbeiter¹ sowie die 19 Auszubildenden haben einen Eltern- bzw. Pflegezeitananspruch. Dieser wurde 2017 von 21 Frauen und 16 Männern wahrgenommen. Dabei hat sich die Anzahl der Männer im Vergleich zum Vorjahr beinahe verdoppelt. 12 Frauen und 14 Männer kehrten nach Beendigung der Eltern- bzw. Pflegezeit zurück. Dies entspricht einer Rückkehrquote von 70 %.

Anzahl der Mitarbeiter in Eltern-/Pflegezeit

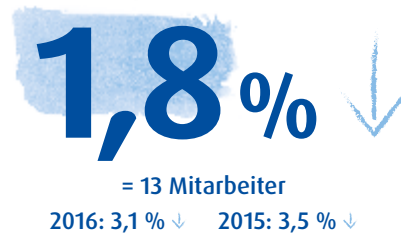


GRI 404-3

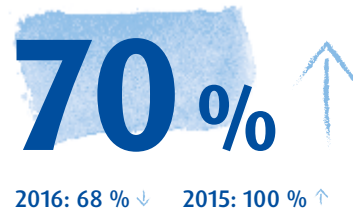
Die Implementierung eines jährlichen Mitarbeitergesprächs zum gegenseitigen Feedback trat mit einer Betriebsvereinbarung zum 01.02.2016 in Kraft. 2017 fand dieses für alle Mitarbeiter statt und umfasste den wechselseitigen Dialog über Arbeitssituation, Arbeitszufriedenheit sowie die Vereinbarung von Entwicklungszielen.

Mitarbeiterfluktuation

GdW PE12



Rückkehrquote nach Eltern-/Pflegezeit



Vielfalt und Chancengleichheit

GRI 103

Die Unternehmensgruppe ist nicht nur vor dem Hintergrund gesetzlicher Vorgaben und gesellschaftlicher Erwartungen als Arbeitgeber verpflichtet, Mitarbeiter und Bewerber gleich zu behandeln und Chancengleichheit zu wahren, dies ist auch besonderes Anliegen und Kultur des Gesamtunternehmens. Als Teil der Gesellschaft ist Vielfalt unter den Mitarbeitern und Führungskräften eine Selbstverständlichkeit. Als Dokumentation der für Chancengleichheit und Toleranz eintretenden Unternehmenskultur hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt im Oktober 2017 die Charta der Vielfalt unterzeichnet.

Dass die Unternehmensgruppe viele Inhalte dieser Charta bereits umsetzt, zeigte sich bei einer Bestandsaufnahme im Vorfeld der Unterzeichnung. Diese umfasste die ergriffenen Maßnahmen zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Dazu gehören auch Angebote für Mitarbeiter, die Angehörige pflegen. Dafür wurden 2017 zwei Pflege-Guides benannt, die den Betroffenen eine erste Orientierung geben. Der Beitritt wird von der Unternehmensgruppe auch zum Anlass genommen, die Diversity-Strategie weiterzuentwickeln.

¹ Zum Stichtag 31.12.2017; Abweichung zum Geschäftsbericht 2017 ergibt sich aus unterschiedlichen Betrachtungszeiträumen.

GRI 103 Wenn sich Mitarbeiter im Zusammenhang mit ihrem Beschäftigungsverhältnis vom Arbeitgeber, vom Vorgesetzten, anderen Beschäftigten oder Dritten benachteiligt fühlen, sei es aus Gründen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion, der Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität, steht den Mitarbeitern eine neutrale Beschwerdestelle zur Verfügung. Ihre Mitglieder unterliegen der Schweigepflicht. Ebenso können sich betroffene Mitarbeiter an den Betriebsrat oder die Auszubildenden- sowie die Schwerbehindertenvertretung wenden. Auch in diesem Fall ist die Vertraulichkeit gesichert.

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, danach soll sie erneut beraten werden.

Die Altersverteilung zeigt, dass über 41 % der Mitarbeiter zwischen 50 und 59 Jahre alt sind.

GdW PE2

GRI 406-1 Im Berichtszeitraum wurden keine Beschwerden aufgrund einer Benachteiligung getätigt.

GRI 405-1 Im Berichtszeitraum waren 33 % der 1. Führungsebene, 18 % der 2. Führungsebene und 35 % der 3. Führungsebene Frauen. Die Unternehmensgruppe fördert die Vielfalt unter den Mitarbeitern und strebt mittelfristig auch eine Besetzung der 2. Führungsebene zu einem Drittel mit Frauen an, so stieg Anfang 2018 eine weitere Frau in die 2. Führungsebene auf. Die Zielquote für die 1. Führungsebene wurde gemäß dem Gesetz für

Altersstruktur der Mitarbeiter

Alter	Anzahl	Anteil in %
< 20 Jahre	0	0
20-29 Jahre	72	9,8
30-39 Jahre	120	16,4
40-49 Jahre	192	26,2
50-59 Jahre	301	41,1
60-65 Jahre	47	6,4
> 65 Jahre	0	0

Anzahl der Führungskräfte nach Geschlecht

	2017			2016			2015		
	m	w	gesamt	m	w	gesamt	m	w	gesamt
1. Führungsebene	2	1	3	2	1	3	2	0	2
2. Führungsebene	9	2	11	9	2	11	10	3	13
3. Führungsebene	31	17	48	30	16	46	30	16	46

m = männlich w = weiblich

Arbeits- und Gesundheitsschutz

GRI 103 Der vorbeugende Gesundheitsschutz und die Arbeitssicherheit der Mitarbeiter sind Teil der Unternehmenskultur und haben oberste Priorität. Das Management von Sicherheit und Gesundheitsschutz der Mitarbeiter und von beauftragten Dritten ist ein unverzichtbarer Prozess im Unternehmen.

Die Mitarbeiter werden zum Thema Sicherheit und Wohlbefinden am Arbeitsplatz durch regelmäßige Informationen in einem Mitarbeiterjournal und durch gezielte Aktionen wie den im Jahr 2017 zum zweiten Mal durchgeführten unternehmensweiten Gesundheitstag informiert. Das Motto des Gesundheitstages lautete „Entspannung erleben“ und umfasste Vorträge und Angebote rund um das Thema Abbau von Stress sowie zahlreiche weitere Fitness- und Gesundheitsangebote. Um die Themen Gesundheit und Sicherheit praktisch handhabbar zu machen, werden Schulungen zur aktiven Stärkung der Gesundheit angeboten sowie die Sicherheit und das Wohlbefinden am Arbeitsplatz kontinuierlich verbessert. Ein Arbeitgeber-/Arbeitnehmerausschuss zur Arbeitssicherheit, der alle Angestellten und Arbeiter repräsentiert, ist implementiert. 2016 wurde eine Befragung der Mitarbeiter zum betrieblichen Gesundheitsmanagement (BGM) durchgeführt (mehr dazu im Nachhaltigkeitsbericht 2016 auf S. 65).

GRI 403-1

GRI 403-2

Im Berichtszeitraum kam es zu 22 meldepflichtigen Betriebsunfällen, die zu 215 Ausfalltagen führten. Dabei handelte es sich um Prellungen, Muskelfaserrisse und Verstauchungen sowie Verrenkungen. Zu tödlichen Arbeitsunfällen kam es im Berichtszeitraum nicht. Den Ursachen wurde in jedem Fall nachgegangen und entsprechende Verbesserungen im betrieblichen Ablauf wurden veranlasst. Es sind keine Fälle von Berufskrankheiten bekannt.

GdW PE11

Die Krankenquote lag im Berichtszeitraum bei 6,1 %, dies entspricht der Summe aller Krankentage geteilt durch die Ist-Arbeitstage aller Mitarbeiter. Die Unternehmensgruppe sensibilisiert die Mitarbeiter zum Thema Sicherheit und Wohlbefinden am Arbeitsplatz mit einem Newsletter zum BGM und durch gezielte Angebote zur aktiven Stärkung der Gesundheit, wie z.B. progressive Muskelentspannung, eine Kooperation mit „Fitness First“ und

Massagen. Die Angebote werden bedarfsgerecht um neue Inhalte erweitert. Anreize, diese Angebote zu nutzen, setzt die im Juni 2017 eingeführte BGM-Gesundheitskarte. Diese berechtigt, gefüllt mit vier Stempeln, zur Teilnahme an einer Verlosung. Ziel der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt ist es, die Sicherheit und das Wohlbefinden am Arbeitsplatz kontinuierlich zu verbessern. Nicht zuletzt strebt sie unter dem Aspekt des demografischen Wandels eine Verbesserung der Arbeitsfähigkeit an. Dazu wurden bereits im November 2010 Leitlinien zur betrieblichen Gesundheitsförderung verabschiedet und im Oktober 2011 eine Gesamtbetriebsvereinbarung zum Betrieblichen Gesundheitsmanagement geschlossen.

GRI 403-4

Unfallstatistik und Ausfallzeiten

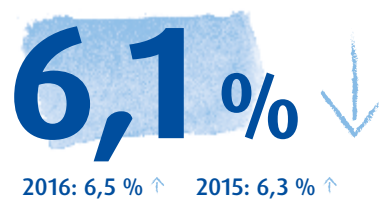
Anzahl der Betriebsunfälle



Anzahl der Ausfalltage



Krankenquote



GRI 401-2 **Altersvorsorge**

Die betriebliche Altersvorsorge ist tarifvertraglich geregelt und stellt sicher, dass durch unterschiedliche Angebote ein Beitrag zur Zukunftssicherung aller Mitarbeiter gewährleistet ist. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, durch Arbeitgeberleistungen eine zusätzliche Altersversorgung aufzubauen. Alle Mitarbeiter erhalten dazu Informationen. Der Tarifvertrag gilt für alle Beschäftigten, die länger als sechs Monate beschäftigt sind, mit Ausnahme für Mitarbeiter in der Probezeit, befristet Beschäftigte und leitende Angestellte.

Vergütung und Anreizsysteme

GRI 405-2 Gemäß den bei der Unternehmensgruppe angewandten Tarifverträgen wird die Vergütung der Mitarbeiter geschlechtsunabhängig geregelt und staffelt sich nach Qualifikation, Aufgaben- und Verantwortungsbereich sowie Betriebszugehörigkeit.

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 zudem jährlich mit der Geschäftsführung vereinbart. Auch die Erreichung von Nachhaltigkeitszielen ist Bestandteil dieses variablen Anteils und hat damit Einfluss auf die leitenden Angestellten. 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, die die Nachhaltigkeitsziele inkludieren, ist Maßstab für den erfolgsabhängigen Vergütungsbestandteil der Geschäftsführung und wird vom Aufsichtsrat beurteilt. Hierfür legt die Geschäftsführung dem Aufsichtsrat eine umfangreiche Analyse vor.

Aus- und Weiterbildung

GRI 103 Um zukunftsorientiert zu wirtschaften, stehen den Mitarbeitern kontinuierlich Weiterbildungsangebote zur Verfügung. Kompetenz, Innovation und Zielorientierung sind Grundpfeiler der Unternehmenskultur. Dies wird vor allem durch Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten im Unternehmen gefördert und gelebt. Mitarbeiter werden hierbei ihren individuellen Fähigkeiten entsprechend im Unternehmenskontext weiterentwickelt. Die Klärung von Weiterbildungsbedarfen, unterteilt nach methodischen und fachlichen Kenntnissen, ist Teil des jährlichen Gesprächs zwischen Vorgesetztem und Mitarbeiter.

Die Qualifikationsstruktur in der Unternehmensgruppe ist hoch. 64,5 % der Mitarbeiter haben eine anerkannte Berufsausbildung abgeschlossen, 27,6 % einen Hochschulabschluss.

Der Fortbildungsbedarf der Mitarbeiter wird regelmäßig, unter Berücksichtigung von betrieblichen Anforderungen sowie persönlichen Bedürfnissen, erhoben. Die Weiterbildungsintensität betrug 2017 1,23 %. Das bedeutet, dass im Durchschnitt jeder Vollzeitmitarbeiter 1,2 Arbeitstage zu Weiterbildungszwecken nutzte. Im Durchschnitt absolvierten die weiblichen Mitarbeiter im Berichtszeitraum 9,96 Stunden pro Mitarbeiter, während diese Zahl bei den männlichen Mitarbeitern bei 9,60 lag.

Anzahl Auszubildende



Im Jahr 2017 wurden 13 weibliche und sechs männliche neue Auszubildende in der Unternehmensgruppe eingestellt. Dies entspricht einem Anteil der auszubildenden Mitarbeiter von 2,6 % 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 2017 bei 100 %; alle Auszubildenden wurden anschließend übernommen. 2017 haben auch erstmals drei Auszubildende ein duales Studium zum Bachelor of Arts Real Estate im Fernstudium an diesem Bildungszentrum begonnen.

GdW PE9

Kollektivvereinbarungen für Mitarbeiter

GRI 102-41

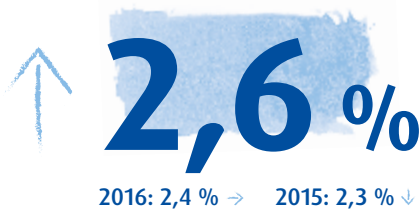
Die Arbeitnehmer der Unternehmensgruppe werden durch die Betriebsräte in Nord und Süd sowie den Gesamtbetriebsrat vertreten. Die Arbeitnehmerrechte sind durch die Arbeitsverträge auf Basis eines hauseigenen Tarifvertrages und eines umfassenden Regelwerks von Betriebsvereinbarungen verankert.

Alle bei der Unternehmensgruppe angestellten Mitarbeiter fallen – bedingt durch tarifvertragliche Regelungen, Mitbestimmungsprinzipien und Betriebsvereinbarungen – unter Kollektivvereinbarungen. Die Benachrichtigungsfristen der Mitbestimmungsorgane sind im Einzelnen definiert.

GRI 402-1

GdW PE8

Ausbildungsquote gemessen an der Gesamtzahl der Mitarbeiter



Zusammensetzung der Leitungsorgane

GRI 405-1

Im Aufsichtsrat stellen die Mitarbeiter 7 von 21 Aufsichtsräten. Im Aufsichtsrat sind vier Frauen vertreten, was einem Anteil von 33 % entspricht.

GRI 404-2

In 59 Inhouse-Seminaren wurden 2017 verschiedene Kursangebote zur Weiterbildung angeboten. Dazu zählten u.a. Anti-Stress-Seminare, „Gesund führen für Führungskräfte“ und „Gesundheitsaspekte am Arbeitsplatz“.

Weiterbildungstage Durchschnittlich genutzte Tage der Vollzeitmitarbeiter für Weiterbildungszwecke



Aufsichtsrat aufgeschlüsselt nach Alter

Alter	Prozentsatz
< 20 Jahre	0
20-29 Jahre	0
30-39 Jahre	9,5
40-49 Jahre	9,5
50-59 Jahre	57,1
60-69 Jahre	19,0
70-79 Jahre	4,8

Unterstützung von Mietern und lokaler Gemeinschaften

GRI 103, 413-1 Die ganzheitliche Weiterentwicklung eines Wohnquartiers ist nicht nur eine planerische und finanzielle Herausforderung, sondern auch eine soziale und ökologische Aufgabe. Die Anforderungen des Klimaschutzes und der Energieeinsparung, verbunden mit dem demografischen Wandel, erzwingen einen tief greifenden Umbau des Bestandes und neue Überlegungen im Neubau, siehe auch Nachhaltigkeitsmagazin S. 11. Wichtig dabei ist der soziale Zusammenhalt in den Stadtquartieren, weil nur damit stabile Nachbarschaften möglich werden. Dies bleibt eine herausfordernde wohnungswirtschaftliche Gestaltungsaufgabe für Gegenwart und Zukunft. Zudem steigen die gesellschaftlichen Ansprüche an einen nachhaltigen Wohnungsbau, der gleichzeitig den Erhalt der kulturellen Identität der Städte nicht vernachlässigen darf.

Ein wesentlicher Schlüssel für den Erfolg ist die frühzeitige Einbeziehung und transparente Information der betroffenen Mieter. Dies übernehmen die Mitarbeiter der Servicecenter in Zusammenarbeit mit dem Sozialmanagement der Unternehmensgruppe. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt bietet mit dem Wohn-Service-Team ihren Mietern seit zehn Jahren die Möglichkeit haushaltsnahe Dienstleistungen kostenfrei oder zu günstigen Preisen erledigen zu lassen (siehe S. 12 im Magazin). Dafür wendet die Unternehmensgruppe jährlich rund 250.000 Euro auf. Durchgeführt wurde diese Dienstleistung von der „Dienste im Quartier GmbH“ im Jahr 2017 für rund 35.000 Wohnungen in 22 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 Nassauische Heimstätte/Wohnstadt darüber hinaus jährlich rund 1,1 Millionen Euro zur Verfügung. Dabei werden die Personalkosten nicht berücksichtigt.

GdW QM2

GdW QM4

GdW QM2, GRI 201-1

Budget Sozialmanagement



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. 2017 stellte die Unternehmensgruppe für 12 Personen in 8 Haushalten Wohnraum bereit.

Fördermittelverwendung in der Stadtentwicklung

GRI 103, 413-1

Der Unternehmensbereich Stadtentwicklung hat im Berichtsjahr 2017 in 125 Kommunen 197 Projekte begleitet. Je nach Entwicklungsschwerpunkt unterstützt die ProjektStadt Kommunen bei der Einwerbung von Fördermitteln aus den Programmen: Aktive Kernbereiche, Stadtumbau in Hessen und Stadtumbau Ost, Soziale Stadt und Städtebaulicher Denkmalschutz.

GdW QM2, QM3

Fördermittelvergabe 2017

Anteile an der Gesamtfördersumme des jeweiligen Programms

Aktive Kernbereiche	48 % (rund 5 Mio. €)
Stadtumbau	44 % (rund 11 Mio. €)
Soziale Stadt	23 % (rund 6,5 Mio. €)

Glossar

audit berufundfamilie

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

Belegungsbindung

Im geförderten Wohnungsbau geltende Verpflichtung zur Mietpreisbindung (Kostenmiete) während der Laufzeit der Fördermittel und der Beschränkung der Vermietung der Wohnungen auf einen Personenkreis, der sich am Wohnungsmarkt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen kann.

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.

Global Reporting Initiative (GRI)

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

Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol)

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

GRI Indikator

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

GRI Standards

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

Kraft-Wärme-Kopplung (KWK)

Gleichzeitige Gewinnung von Strom und Wärme in einem Heizkraftwerk bzw. die Auskopplung von Nutzwärme bei der Stromerzeugung. Vorteil der KWK ist die Einsparung von Primärenergie verglichen mit der getrennten Erzeugung von Strom und Wärme. Der verringerte Brennstoffbedarf für die gleichzeitige Strom- und Wärmebereitstellung reduziert die Schadstoffemissionen.

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.

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.

Primärenergiefaktor (PEF, fp)

Vereinfachender Faktor entsprechend dem Verhältnis der Menge von Primärenergie, die eingesetzt werden muss, um die Endenergie zur Verfügung zu stellen. Er wird genutzt, um den Einsatz unterschiedlicher Energieträger hinsichtlich ihrer Effizienz der Bereitstellung, Versorgungssicherheit und Klimaschädlichkeit vergleichbar zu machen. Der Primärenergiefaktor hängt vom eingesetzten Energieträger ab und wird in Deutschland durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) vorgegeben.

Public Corporate Governance Kodex (PCGK)

Public Corporate Governance Kodex lässt sich etwa übersetzen als „Richtlinie zur guten Führung öffentlicher Unternehmen“. Der PCGK enthält vorrangig Empfehlungen zur Verbesserung von Prozessen und Arbeitsstrukturen der Unternehmensorgane Vorstand/Geschäftsführung, Aufsichts-/Verwaltungsrat. Auch die Rolle des Bundes als Anteilseigner wird definiert gefasst.

Regenerative Energieträger, erneuerbare Energien

Energieträger, die praktisch unerschöpflich zur Verfügung stehen oder sich verhältnismäßig schnell erneuern und sich dadurch von den fossilen Energiequellen unterscheiden, die sich erst über den Zeitraum von Millionen Jahren regenerieren. Der Einsatz erneuerbarer Energien ist, neben der Steigerung der Energieeffizienz, der wichtigste Faktor der Energiewende. Zu ihnen zählen Energie aus Biomasse, Geothermie, Wasserkraft, Meeresenergie, Sonnenenergie und Windenergie.

Scopes 1–3

Aufschlüsselung der Treibhausgasemissionen nach dem GHG Protocol (s.o.). 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.

Stakeholder (auch Anspruchsgruppe)

Juristische oder natürliche Personen, die in beträchtlichem Maße von Aktivitäten, Produkten und/oder Dienstleistungen einer Organisation betroffen sind und die Möglichkeiten einer Organisation, ihre Strategien erfolgreich umzusetzen und Zielvorgaben zu erreichen, beeinflussen können.

Stakeholderdialog

Der Austausch der Unternehmensgruppe mit den Anspruchsgruppen über die Nachhaltigkeitsziele und die Nachhaltigkeitsstrategie ist ein wichtiges Instrument des Nachhaltigkeitsmanagements.

Wesentlichkeitsanalyse (auch Materialitätsanalyse)

Diese strategische Analyse erfasst und bewertet die für die Organisation und ihre Stakeholder bedeutenden Nachhaltigkeitsthemen. Sie umfasst die Analyse des externen Umfelds, die interne Unternehmenssicht und die Erwartungshaltung der Stakeholder.

Vollzeitäquivalent (VZÄ)

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

GRI Inhaltsindex

GRI 102-55



Disclosures	Seite	Auslassung/Kommentar
GRI 101: Grundlagen 2016		
GRI 102: Allgemeine Angaben 2016		
Organisationsprofil		
GRI 102-1: Name der Organisation	U4	
GRI 102-2: Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen	K1	Siehe GB 2017, S. 177
GRI 102-3: Ort des Hauptsitzes	U4	
GRI 102-4: Betriebsstätten	U4	Siehe GB 2017, S. 177, 178
GRI 102-5: Eigentum und Rechtsform	U4, S. 33	
GRI 102-6: Bediente Märkte	K1	
GRI 102-7: Größenordnung der Organisation	S. 46–49, 65	Siehe GB 2017, S. 163
GRI 102-8: Informationen über Angestellte und andere Mitarbeiter	S. 65	
GRI 102-9: Lieferkette	S. 37	
GRI 102-10: Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette	K1, S. 49	
GRI 102-11: Vorsorgeprinzip oder Vorsichtsmaßnahmen	S. 51	
GRI 102-12: Externe Initiativen	S. 33, 80	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. 33, 36, 45	
Ethik und Integrität		
GRI 102-16: Werte, Richtlinien, Standards und Verhaltensnormen	S. 50	
Führung		
GRI 102-18: Führungsstruktur	S. 33	
Einbeziehung von Stakeholdern		
GRI 102-40: Liste der Stakeholdergruppen	S. 33	
GRI 102-41: Tarifverhandlungen	S. 70	
GRI 102-42: Bestimmen und Auswählen von Stakeholdern	S. 33	
GRI 102-43: Ansatz für die Stakeholdereinbeziehung	S. 33	
GRI 102-44: Schlüsselthemen und Anliegen	S. 33	
Vorgehensweise bei der Berichterstattung		
GRI 102-45: Entitäten, die in den Konzernabschlüssen erwähnt werden		Siehe GB 2017, S. 177
GRI 102-46: Bestimmung von Berichtsinhalt und Themenabgrenzung	S. 33	
GRI 102-47: Liste der wesentlichen Themen		Alle wesentlichen Themen sind im GRI Inhaltsindex aufgelistet.
GRI 102-48: Neuformulierung der Informationen	S. 80	
GRI 102-49: Änderungen bei der Berichterstattung	S. 34	
GRI 102-50: Berichtszeitraum	S. 80	
GRI 102-51: Datum des aktuellsten Berichts	S. 80	

Disclosures	Seite	Auslassung/Kommentar
GRI 102-52: Berichtszyklus	K1	
GRI 102-53: Kontaktangaben bei Fragen zum Bericht	S. 80	
GRI 102-54: Aussagen zu Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI Standards	K1	
GRI 102-55: GRI Inhaltsindex	S. 74-77	
GRI 102-56: Externe Prüfung	S. 80	
Wesentliche Themen		
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 44-45	
GRI 201-1: Direkt erwirtschafteter und verteilter wirtschaftlicher Wert	S. 47, 71	
GRI 201-3: Verpflichtungen aus leistungsorientierten oder anderen Pensionsplänen		Siehe GB 2017, S. 179-180
GRI 201-4: Finanzielle Unterstützung vonseiten der Regierung	S. 47, 48	
GRI 203: Indirekte ökonomische Auswirkungen 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 48	
GRI 203-1: Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen	S. 48-49	
GRI 203-2: Erhebliche indirekte ökonomische Auswirkungen	S. 48-49	
GRI 204: Beschaffungspraktiken 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 37	
GRI 204-1: Anteil der Ausgaben für lokale Lieferanten	S. 37	
GRI 205: Korruptionsbekämpfung 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 50	
GRI 205-1: Geschäftsstandorte, die im Hinblick auf Korruptionsrisiken geprüft wurden	S. 51	
GRI 205-2: Informationen und Schulungen zu Strategien und Maßnahmen zur Korruptionsbekämpfung	S. 51	
GRI 205-3: Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen	S. 51	
GRI 206: Wettbewerbswidriges Verhalten 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 50	
GRI 206-1: Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten oder Kartell- und Monopolbildung	S. 51	
GRI 301: Materialien 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 33, 38, 56, 62	
GRI 301-1: Eingesetzte Materialien nach Gewicht oder Volumen	S. 62	
GRI 301-2: Eingesetzte rezyklierte Ausgangsstoffe	S. 62	
GRI 302: Energie 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 33, 39, 56-57	
GRI 302-1: Energieverbrauch innerhalb der Organisation	S. 57	
GRI 302-2: Energieverbrauch außerhalb der Organisation	S. 57-58	
GRI 302-3: Energieintensität	S. 57-58	
GRI 302-4: Verringerung des Energieverbrauchs	S. 57	
GRI 302-5: Senkung des Energiebedarfs für Produkte und Dienstleistungen	S. 57	
GRI 304: Biodiversität 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 33, 39, 62	
GRI 304-2: Erhebliche Auswirkungen von Aktivitäten, Produkten und Dienstleistungen auf die Biodiversität	S. 62	

Disclosures	Seite	Auslassung/Kommentar
GRI 305: Emissionen 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 33, 36, 56-57	
GRI 305-1: Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	S. 57, 59-60	
GRI 305-2: Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	S. 59-60	
GRI 305-3: Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	S. 59-60	
GRI 305-4: Intensität der THG-Emissionen	S. 57	
GRI 305-5: Senkung der THG-Emissionen	S. 57	
GRI 306: Abwasser und Abfall 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 56, 63	
GRI 306-2: Abfall nach Art und Entsorgungsverfahren	S. 63	
Bodenverschlechterung, Kontamination und Altlastensanierung		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 33, 40, 54, 63	
CRE 5: Sanierte Gebiete und Gebiete, die gemäß den gesetzlichen Vorgaben für die geplante Gebietsnutzung saniert werden müssen	S. 54	
GRI 307: Umwelt-Compliance 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 50	
GRI 307-1: Nichteinhaltung von Umweltschutzgesetzen und -verordnungen	S. 55	
GRI 308: Umweltbewertung der Lieferanten 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 33, 50	
GRI 308-1: Neue Lieferanten, die anhand von Umweltkriterien überprüft wurden		Diese Daten konnten bisher aus strukturellen Gründen noch nicht erhoben werden. Zukünftig soll hier nachgebessert werden, um valide Kennzahlen veröffentlichen zu können
GRI 401: Beschäftigung 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 41, 65	
GRI 401-1: Neue Angestellte und Angestelltenfluktuation	S. 65-66	
GRI 401-2: Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden	S. 69	
GRI 401-3: Elternzeit	S. 66	
GRI 402: Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 65	
GRI 402-1: Mindestmitteilungsfrist für betriebliche Veränderungen	S. 70	
GRI 403: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 33, 42, 68	
GRI 403-1: Repräsentation von Mitarbeitern in formellen Arbeitgeber-Mitarbeiter-Ausschüssen für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	S. 68	
GRI 403-2: Art und Rate der Verletzungen, Berufskrankheiten, Arbeitsausfalltage und Abwesenheit sowie die Zahl arbeitsbedingter Todesfälle	S. 68	
GRI 403-4: Gesundheits- und Sicherheitsthemen, die in formellen Vereinbarungen mit Gewerkschaften behandelt werden	S. 68	
GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 33, 40, 69	
GRI 404-1: Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	S. 69	
GRI 404-2: Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	S. 70	

Disclosures	Seite	Auslassung/Kommentar
GRI 404-3: Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer Karriereentwicklung erhalten	S. 66	
GRI 405: Vielfalt und Chancengleichheit 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 41, 65-67	
GRI 405-1: Vielfalt in Leitungsorganen und der Angestellten	S. 65, 67, 70	
GRI 405-2: Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern	S. 69	
GRI 406: Gleichbehandlung 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 33, 41, 67	
GRI 406-1: Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen	S. 67	
GRI 413: Lokale Gemeinschaften 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 71	
GRI 413-1: Geschäftsstandorte mit Einbindung lokaler Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen	S. 71	
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. 33, 50	
GRI 414-1: Neue Lieferanten, die anhand von sozialen Kriterien überprüft wurden		Diese Daten konnten bisher aus strukturellen Gründen noch nicht erhoben werden. Zukünftig soll hier nachgebessert werden, um valide Kennzahlen veröffentlichen zu können
GRI 415: Politische Einflussnahme 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)		Die Unternehmensgruppe 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. 33, 41, 52-53	
416-1: Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit	S. 53	
416-2: Verstöße im Zusammenhang mit den Gesundheits- und Sicherheitsauswirkungen von Produkten und Dienstleistungen	S. 54	
GRI 417: Marketing und Kennzeichnung 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 Marketing und Kennzeichnung (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S.53	
GRI 417-1: Anforderungen für die Produkt- und Dienstleistungsinformationen und Kennzeichnung	S.53	
GRI 417-2: Verstöße im Zusammenhang mit den Produkt- und Dienstleistungsinformationen und der Kennzeichnung	S. 55	
GRI 418: Schutz der Kundendaten 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 33, 52, 54	
GRI 418-1: Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes oder den Verlust von Kundendaten	S. 54	
GRI 419: Sozioökonomische Compliance 2016		
GRI 103: Managementansatz 2016 (inklusive 103-1, 103-2, 103-3)	S. 50	
GRI 419-1: Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich	S. 55	

GdW Index

Indikator	Seite	Auslassung/Kommentar
Perspektive „Nachhaltiges Ertrags- und Finanzmanagement“		
GdW EF1: Gesamtkapitalrentabilität	S. 45	
GdW EF2: Eigenkapitalrentabilität	S. 45	
GdW EF3: EBITDA-Fremdkapitalverhältnis	S. 45	
GdW EF4: Umsatzerlöse aus Vermietung	S. 45	
GdW EF5: Erlösschmälerungsquote	S. 45	
GdW EF6: Eigenmittelquote	S. 45	
GdW EF7: Verschuldungsintensität	S. 45	
GdW EF8: Tilgungskraft	S. 45	
GdW EF9: Zinsdeckung	S. 45	
GdW EF10: Kapitaldienstdeckung	S. 45	
GdW EF11: Mietenmultiplikator	S. 46	
GdW EF12: Net Asset Value		Keine Priorisierung im Berichtszeitraum
Perspektive „Nachhaltiges Management von Mieter- und Mitgliederbeziehungen“		
GdW MB1: Vermietete eigene Wohnungen	S. 46	
GdW MB2: Marktanteil	S. 52	
GdW MB3: Vermietungsquote	S. 46	
GdW MB4: Durchschnittsmiete im Bestand	S. 45	
GdW MB5: Durchschnittsmiete bei Erstvermietung		Gravierende regionale Unterschiede
GdW MB6: Mietenstruktur	S. 45	
GdW MB7: Betriebskostenquote	S. 46	
GdW MB8: Durchschnittliche Mietvertragsdauer	S. 46	
GdW MB9: Mieterfluktuation	S. 46	
GdW MB: Mieterzufriedenheit	S. 46	NB 2015, S. 60, 64
Perspektive „Nachhaltiges Bestandsmanagement“		
GdW BM1: Neubauquote	S. 46	
GdW BM2: Modernisierungsintensität	S. 46	
GdW BM3: Anteil seit 1990 energetisch voll- bzw. teilmodernisierter Wohnungen	S. 46	
GdW BM4: Instandhaltungsintensität	S. 46	
GdW BM5/6: Energieintensität des Gebäudebestands	S. 57	
GdW BM7: Anteil regenerativer Energieträger an der Wärmeversorgung	S. 61	Anteil aus erzeugter und verkaufter Heizenergie
GdW BM8/9: CO ₂ -Intensität im Gebäudebestand	S. 58	
GdW BM10: Anteil barrierefreier Wohnungen im Bestand	S. 71	
GdW BM11: Anteil barrierefreier Wohnungen im Neubau	S. 55	
GdW BM: Verhältnis von Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand zu Abschreibungsaufwand	S. 47	

Indikator	Seite	Auslassung/Kommentar
Perspektive „Nachhaltiges Personalmanagement“		
GdW PE1: Anzahl der Mitarbeiter	S. 65	
GdW PE2: Altersstruktur der Mitarbeiter	S. 67	
GdW PE3: Anteil weiblicher/männlicher Mitarbeiter	S. 65	
GdW PE4: Anteil der Mitarbeiter mit Schwerbehindertenstatus	S. 65	
GdW PE5: Qualifikationsstruktur der Belegschaft	S. 69	
GdW PE6: Unternehmenszugehörigkeit	S. 65	
GdW PE7: Teilzeitquote	S. 65	
GdW PE8: Ausbildungsquote	S. 70	
GdW PE9: Übernahmequote	S. 70	
GdW PE10: Weiterbildungsintensität	S. 69	
GdW PE11: Abwesenheitsquote	S. 68	
GdW PE12: Mitarbeiterfluktuation	S. 66	
Perspektive „Nachhaltiges Quartiersmanagement“		
GdW QM1: Quartiers- bzw. stadtteilbezogener Marktanteil		Als nicht wesentlich bewertet
GdW QM2: Finanzielle Förderung lokaler Nachbarschaften	S. 71	
GdW QM3: Finanzielle Förderung von Maßnahmen zur Verbesserung des baulichen Wohnumfelds	S. 71	Kaum dokumentierbar wegen Hebelwirkung Dritter
GdW QM4: Soziale Kooperationen	S. 71	
Perspektive „Nachhaltiges Management unternehmensinterner Geschäftsprozesse“		
GdW GP1: Energieverbrauch des Unternehmens	S. 58	
GdW GP2: Energieintensität des Unternehmens	S. 58	
GdW GP3: Anteil erneuerbarer Energien an der Energieversorgung des Unternehmens	S. 61	
GdW GP4: CO ₂ -Emissionen des Unternehmens	S. 57	
GdW GP5: CO ₂ -Intensität des Unternehmens	S. 57	
GdW GP6: Wasserverbrauch des Unternehmens		Als nicht wesentlich bewertet
GdW GP7: Wasserintensität des Unternehmens		Als nicht wesentlich bewertet

Impressum | Über den Bericht

Herausgeber

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

Projektleitung

Jens Duffner, Leiter Unternehmenskommunikation:
jens.duffner@naheimst.de
Felix Lüter, Nachhaltigkeitsbeauftragter der Unternehmensgruppe:
felix.lueter@naheimst.de

Konzept und Redaktion

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

Gestaltung

loveto GmbH, Berlin
www.loveto.de

Bildnachweis

Umschlag, S. 2, 7, 17, 25: urban illustration, S. 1: Hess. Umweltministerium;
S. Feige, S. 5, 15: Walter Vorjohann, S. 8, 18, 26: Rico Greb,
S. 11: Steffen Diemer, S. 12: Karsten Socher, S. 13: Marc Strohfeldt,
S. 14: Thomas Rohnke, S. 14: Shutterstock, S. 23: Bernhard Fischer,
S. 26, 27, 28: Lisa Farkas

Druck

Druck- und Verlagshaus Zarbock, Frankfurt

Bestellungen

Der Bericht kann unter post@naheimst.de bestellt werden.
Im Internet finden Sie eine Download-Version unter:
<http://www.naheimst.de/publikationen>

Externe Begleitung

GRI 102-56
Die Berichterstellung und die damit verbundenen internen Prozesse zu Managementansätzen und Datengenerierung wurden von akzente kommunikation und beratung GmbH begleitet. Die Fortschreibung der Nachhaltigkeitsstrategie sowie die Berechnung der CO₂-Kennzahlen erfolgten mit Unterstützung der sustainable AG.

Eine externe Prüfung seitens der 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 01.01.2017 bis 31.12.2017. Der Bestätigungsvermerk findet sich auf S. 194 des Geschäftsberichts 2017. Eine weitergehende externe Prüfung dieses Berichts erfolgte nicht.

Berichtszeitraum und redaktionelle Hinweise

GRI 102-50
Die Angaben beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2017. Redaktionsschluss für diesen Bericht war der 30.04.2018. Wesentliche Entwicklungen bis zum 30.04.2018 wurden berücksichtigt.

GRI 102-48
Aufgrund von Abgrenzungs- oder Berechnungsfehlern kann es vorkommen, dass Werte für das Jahr 2016 rückwirkend angepasst wurden.

GRI 102-51
Die Veröffentlichung des Nachhaltigkeitsberichts 2016 erfolgte im April 2017.

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 beide Geschlechter.

Anlaufstelle für Fragen

GRI 102-53
Fragen bezüglich dieses Berichts und der Nachhaltigkeitsstrategie richten Sie bitte schriftlich an: Felix Lüter, Nachhaltigkeitsbeauftragter der Unternehmensgruppe: felix.lueter@naheimst.de

GRI 102-12

Gedruckt auf:
IGEPA Circle Offset premium white
100% Recycling
„Blauer Engel“ ausgezeichnet





UNTERNEHMENSGRUPPE
**NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT**

Hauptsitze

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Schaumainkai 47
60596 Frankfurt am Main

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

Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH

Wolfsschlucht 18
34117 Kassel

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