**„Wir stellen uns der Herausforderung“**

**Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt präsentiert positive Jahresbilanz / Wohnungsbauminister Tarek Al-Wazir: „NHW wichtiger Partner des Landes Hessen“ / Klimaziele erneut verschärft**

Frankfurt/Main – Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) blickt zufrieden auf das Geschäftsjahr 2021 zurück. Hessens größtes Wohnungsunternehmen hat einen Jahresüberschuss von rund 57,1 Millionen Euro erwirtschaftet und bewegt sich damit in etwa auf Vorjahresniveau. Der Leitende Geschäftsführer Dr. Thomas Hain bezeichnete das Ergebnis auf der Bilanzpressekonferenz als sehr erfreulich. „Wir erfüllen seit 100 Jahren unseren gesellschaftlichen Auftrag, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und breiten Schichten der hessischen Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Genau das werden wir auch in Zukunft tun und weiterhin ein verlässlicher Partner für das Land Hessen sein. Den Fokus legen wir dabei auf die Ballungsräume, in denen die Wohnungsknappheit am größten ist.“ Hessens Wirtschafts- und Wohnungsbauminister Tarek Al-Wazir, gleichzeitig Aufsichtsratsvorsitzender der Nassauischen Heimstätte, ergänzte: „Ziel der Landesregierung ist es, dass Jede und Jeder in Hessen eine Wohnung zu einer bezahlbaren Miete finden kann. Dafür stellen wir bis 2024 die Rekordsumme von 2,2 Mrd. Euro für geförderten Wohnraum bereit. Zusätzlich hat das Land in den letzten fünf Jahren zweimal das Eigenkapital der NHW um jeweils 200 Millionen Euro gestärkt. Dabei haben wir den Klimaschutz fest im Blick, denn der Gebäudesektor muss zwingend klimaneutral werden. Und jede Sanierung hilft nicht nur dem Klima, sondern sorgt dafür, dass die Mieterinnen und Mieter weniger für das Heizen und Warmwasser bezahlen müssen. Die NHW ist ein wichtiger Partner bei der Umsetzung unserer Wohnungs- und Klimapolitik und auf einem sehr guten Weg, beide Herausforderungen – moderner und zeitgemäßer Wohnraum gepaart mit mehr Energieeffizienz, klimafreundlicher Mobilität und einer sehr guten sozialen Infrastruktur – miteinander zu vereinbaren.“

**Bedeutende Schritte zur Erreichung der Klimaneutralität**

Die 2019 mit dem Land Hessen getroffene Vereinbarung sah das Erreichen der Klimaziele bis 2050 vor. Diese Ziele wurden analog zu den Vorgaben der Bundesregierung angepasst, so dass die NHW jetzt einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045 anstrebt. „Wir sind auf einem guten Weg. Dank unserer Klimastrategie haben wir seit 2019 durch Neubau und Modernisierung bereits eine CO2-Reduktion im Bestand von rund zehn Prozent erreicht“, sagte Hain. „Die veränderten Rahmenbedingungen bedeuten, dass wir mehr Wohneinheiten pro Jahr modernisieren, den Anteil von Vollmodernisierungen erhöhen sowie auf erneuerbare Energien in der Wärmeversorgung setzen müssen. Diese Herausforderung nehmen wir gerne an. Allerdings benötigen wir dafür auch zusätzliche finanzielle Mittel.“ Ein Baustein auf dem Weg zur Klimaneutralität ist die Eigenkapitalerhöhung des Landes aus dem Jahr 2020. Das Geld wird in die energetische Modernisierung von Bestandswohnungen investiert. Damit sollen in einem Zeitraum von fünf Jahren rund 4.000 Wohnungen in 16 Quartieren modernisiert werden – aktuell etwa in der Hanauer Weststadt und in der Offenbacher Carl-Ulrich-Siedlung. „Die Erhöhung des Eigenkapitals ist ein substanzieller Beitrag zur Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen, die wir in den nächsten Jahren umsetzen, um unser Klimaziel zu erreichen“, betonte Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer. „Für jede Wohnung, die wir auf diese Weise modernisieren, reduzieren wir den Verbrauch um 60 bis 80 Prozent. Pro Jahr und Wohnung macht das 1,75 Tonnen CO2.“

Die energetische Modernisierung mit der Eigenkapitalerhöhung ist nur ein Baustein im Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm der NHW. Rund 140 Millionen Euro hat Hessens größtes Wohnungsunternehmen 2021 in diesem Bereich investiert – knapp 78 Millionen, um rund 480 Wohnungen aus dem Programmjahr 2021 zu modernisieren und zuzüglich 330 Wohnungen aus dem Vorjahresprogramm fertigzustellen.

**458 Neubauwohnungen in 2021 fertiggestellt**

Rund 350.000 Wohnungen werden in Hessen bis 2040 benötigt. Auch 2021 trug die NHW ihren Teil dazu bei, dieses ambitionierte Ziel zu erreichen und hat 458 Wohnungen fertiggestellt, darunter einige Aufstockungen, z.B. in der Fritz-Kissel-Siedlung in Frankfurt und in Darmstadt-Eberstadt. In Bau oder Planung waren fast 2.900 Wohnungen, für 646 Wohnungen war Baubeginn. Alle Neubauten der letzten vier Jahre erfüllen den KfW Effizienzhaus 55 Standard. Damit geht die NHW im Neubau flächendeckend über die gesetzlich vorgeschriebenen Standards hinaus. Bei allen Neubau- und Modernisierungsaktivitäten achtet die NHW darauf, dass Mieterhöhungen in einem sozial verträglichen Maß bleiben. Bei Modernisierungen legt sie maximal sechs statt der möglichen acht Prozent um. Außerdem greift eine Mietpreisbegrenzung für Mieterinnen und Mieter mit geringen und mittleren Einkommen.

**Sozialbeitrag macht rund 18,7 Millionen Euro aus**

Neben ihrem Kerngeschäft erbringt die NHW eine Reihe von sozialen Leistungen, die den Mieterinnen und Mietern wie auch der Gesellschaft zugutekommen. Mit dem Geschäftsjahr 2021 werden diese Leistungen erstmals unter dem Begriff Sozialbeitrag quantifiziert und mit einem konkreten Geldbetrag greifbar gemacht. Der Sozialbeitrag setzt sich zusammen aus ökonomischen Beiträgen im Rahmen des Vermietungsgeschäfts, die zur Entlastung der Mieterhaushalte beitragen, beispielsweise der sozialen Mietenpolitik, sozialen Leistungen wie dem Sozialmanagement und der Mietschuldnerberatung sowie ökologischem Handeln wie der Forcierung nachhaltigen Bauens oder der Inanspruchnahme nachhaltiger Finanzierungsinstrumente. 2021 unterstützte die NHW das Gemeinwohl mit einer Summe von rund 18,7 Millionen Euro.

Das soziale Engagement spiegelt sich auch in einem 2021 in die Wege geleiteten Modellprojekt wider. NHW und Land Hessen vermieten bis zu 15 Wohnungen an Frauen, die nach einem Aufenthalt in einem Frauenhaus wieder ausziehen möchten, jedoch keine geeignete Wohnung für den Neustart finden. Das Land erwirbt dabei die Belegungsrechte. Die Wohnungen sollen vorwiegend in Bad Homburg, Frankfurt am Main, Fulda, Hanau, Kassel und Wiesbaden angeboten werden. Dort stoßen Frauen beim Auszug aus dem Frauenhaus auf besondere Schwierigkeiten.

**Grundstein für weiteres Wachstum gelegt**

Einen wesentlichen Beitrag zur Wachstumsstrategie leisten die Grundstücks- und Bestandsankäufe sowie Projektentwicklungen. In Darmstadt hat die NHW Grundstücke gekauft, um im Ludwigshöhviertel auf den Flächen zweier ehemaliger Kasernen 276 Wohnungen bauen zu können, mehr als die Hälfte davon gefördert. Hier kommt wie an vielen anderen Standorten auch ein Mobilitätskonzept zum Tragen. Die NHW installiert in ihren Neubauprojekten unter anderem eine große Anzahl von Fahrradstellplätzen und baut ihre Lade-Infrastruktur für Elektrofahrzeuge kontinuierlich aus. Neben Pilotstandorten in Frankfurt, Wiesbaden, Langen und Kelsterbach wurden Standorte in Kassel und Offenbach in Betrieb genommen. Weitere sind in Planung. Darüber hinaus wurden 508 Bestandswohnungen in Neu-Isenburg, Kassel und Fulda angekauft. Die Vorbereitungen für weitere knapp 1.000 Wohneinheiten in Frankfurt sind so weit gediehen, dass sie in die konkrete Planung gehen können. Die meisten werden im Schönhof-Viertel gebaut, wo die NHW rund 1.300 von 2.000 Wohnungen realisiert und mit dem Partner Instone Real Estate eine DGNB-Zertifizierung für Nachhaltigkeit anstrebt. „Auch 2021 sind wir unserem Ziel, unseren Wohnungsbestand perspektivisch zu erweitern, einen großen Schritt nähergekommen“, sagte Dr. Constantin Westphal, Geschäftsführer für Projektentwicklung, Akquisition und Vertrieb. „Wir bieten unseren Mieterinnen und Mietern moderne und energieeffiziente Bau- und Wohnformen mit hoher Wohnqualität und niedrigen Nebenkosten. Besonders freut es mich, dass wir in einigen Projekten einen hohen Anteil an geförderten Wohnungen realisieren.“ 2021 hat die NHW auch ihr 2007 definiertes Mehrjahresverkaufsportfolio abgeschlossen. Ziel war es, sich aus Regionen mit geringerer Nachfrage zurückzuziehen und den Fokus auf Regionen mit großem Wohnungsbedarf zu richten.

**„Wollen Angebote für Mieter kontinuierlich verbessern“**

Freundlich, seriös, sozial: Diese Attribute treffen den Mieterinnen und MIetern zufolge ganz besonders auf die NHW zu. Bei der jüngsten Umfrage zur Wohnzufriedenheit gab es viel Lob und einige Verbesserungsvorschläge. „Unser Ziel ist es, das Angebot für unsere Mieterinnen und Mieter kontinuierlich zu verbessern“, sagt Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal. „Nur durch ihre ehrlichen Auskünfte können wir unsere Angebote und Abläufe so verbessern, dass sie weiterhin gerne bei uns wohnen. Schließlich messen wir die Mieterzufriedenheit nicht, um uns auf den guten Ergebnissen auszuruhen, sondern um Entwicklungen zu erkennen und proaktiv darauf zu reagieren.“ Eine deutliche Verbesserung ist 2021 im Bereich Kundenkontaktmanagement gelungen. Durch die zentrale Bearbeitung aller Anfragen via Telefon, E-Mail und Chatbot auf einer Plattform können deutlich mehr Anfragen bearbeitet werden als zuvor. Wartezeiten verkürzen und Kosten auch für die Mieterinnen und Mieter senken will die NHW mit dem Aufbau eines eigenen Handwerker-Services. Die ersten Handwerker sollen dieses Jahr eingestellt werden.

**Stadtentwicklung: 216 Aufträge aus 126 Kommunen**

Die Stadtentwicklungsmarke ProjektStadt ist treuhänderisch oder beratend in 126 Kommunen tätig, vorrangig in Hessen und Thüringen, aber auch in Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg. 2021 wurden 42,3 Millionen Euro an Fördermitteln für Kommunen akquiriert. In Hessen waren das mehr als ein Drittel aller Bewilligungen, in Thüringen ca. elf Prozent. Von 2004 bis 2021 wurden rund 840 Millionen Euro an Fördermitteln für die Kunden bewilligt. „Jeder Euro Zuschuss zieht durchschnittlich bis zu sieben Euro an privaten und öffentlichen Investitionen nach sich“, erläutert Monika Fontaine-Kretschmer. „Das sind über 5,8 Milliarden Euro, die seit 2004 durch Aktivitäten der ProjektStadt initiiert und bewegt wurden.“ Insgesamt waren im Berichtsjahr 216 Aufträge in Arbeit, darunter 53 neue Projekte. Um eine größtmögliche Akzeptanz von städtebaulichen Veränderungen zu erzielen, werden Bewohnerinnen und Bewohner möglichst früh einbezogen. Bereits seit 2019 hat die ProjektStadt verschiedene Modelle der digitalen Bürgerbeteiligung etabliert, die durch die Pandemie an Bedeutung gewonnen haben – etwa das Online-Beteiligungstool „ProjektStadt Digital“ mit „YourVoice“, einer Web-Applikation, die Stadtentwicklungsprozesse virtuell erlebbar macht und Kommunikationsprozesse vereinfacht. Die Kunden sind zufrieden. In einer unabhängigen Bestandskundenumfrage ordneten neun von zehn Befragten die ProjektStadt als zukunftsfähig, kompetent, modern, zielorientiert, vertrauensvoll und verlässlich ein und würden sie bedenkenlos weiterempfehlen.

**Erfolgreicher Schulterschluss auf dem Weg zum Klimaziel**

2020 hat die NHW die Initiative Wohnen.2050 ins Leben gerufen. Mittlerweile zählt der Branchenzusammenschluss elf institutionelle Partner und über 170 Mitgliedsunternehmen. Sie verwalten mehr als 2,1 Millionen Wohneinheiten in Deutschland, die bis 2045 klimaneutral sein sollen. Damit firmieren ein Drittel der GdW-Mitglieder sowie ein Drittel der im GdW vertretenen Wohneinheiten unter dem Dach der IW.2050. In zahlreichen Veranstaltungen wurden die Initiative, ihre Arbeit, Ziele und erste Ergebnisse vorgestellt. Ziel ist es, die Branche auf dem Weg zum Erreichen der Klimaziele voranzubringen.

**Bildunterschriften:**

**PF1:** Präsentierten die Jahresbilanz der NHW: (v. li.) Dr. Thomas Hain, Staatsminister Tarek Al-Wazir, Monika Fontaine-Kretschmer und Dr. Constantin Westphal. Foto: NHW

**PF2:** Aufgestockt: Die Fritz-Kissel-Siedlung in Frankfurt wurde um 82 Wohnungen erweitert, die Dächer wurden mit Fotovoltaik-Anlagen ausgestattet. Foto: NHW

**PF3:** Wichtiger Baustein der Firmenstrategie: Nachhaltige Mobilitätsangebote. Foto: NHW

**Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt**

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) mit Sitz in Frankfurt am Main und Kassel bietet seit 100 Jahren umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Bauen und Entwickeln. Sie beschäftigt rund 850 Mitarbeitende. Mit rund 59.000 Mietwohnungen in 115 Städten und Gemeinden in Hessen gehört sie zu den zehn führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Unter der NHW-Marke ProjektStadt werden Kompetenzfelder gebündelt, um nachhaltige Stadtentwicklungsaufgaben durchzuführen. Die Unternehmensgruppe arbeitet daran, ihren Wohnungsbestand weiter zu erhöhen und bis 2045 klimaneutral zu entwickeln. Um dem Klimaschutz in der Wohnungswirtschaft mehr Schlagkraft zu verleihen, hat sie gemeinsam mit Partnern das Kommunikations- und Umsetzungsnetzwerk Initiative Wohnen.2050 gegründet. Mit hubitation verfügt die Unternehmensgruppe zudem über ein Startup- und Ideennetzwerk rund um innovatives Wohnen. [www.naheimst.de/](http://www.naheimst.de/)