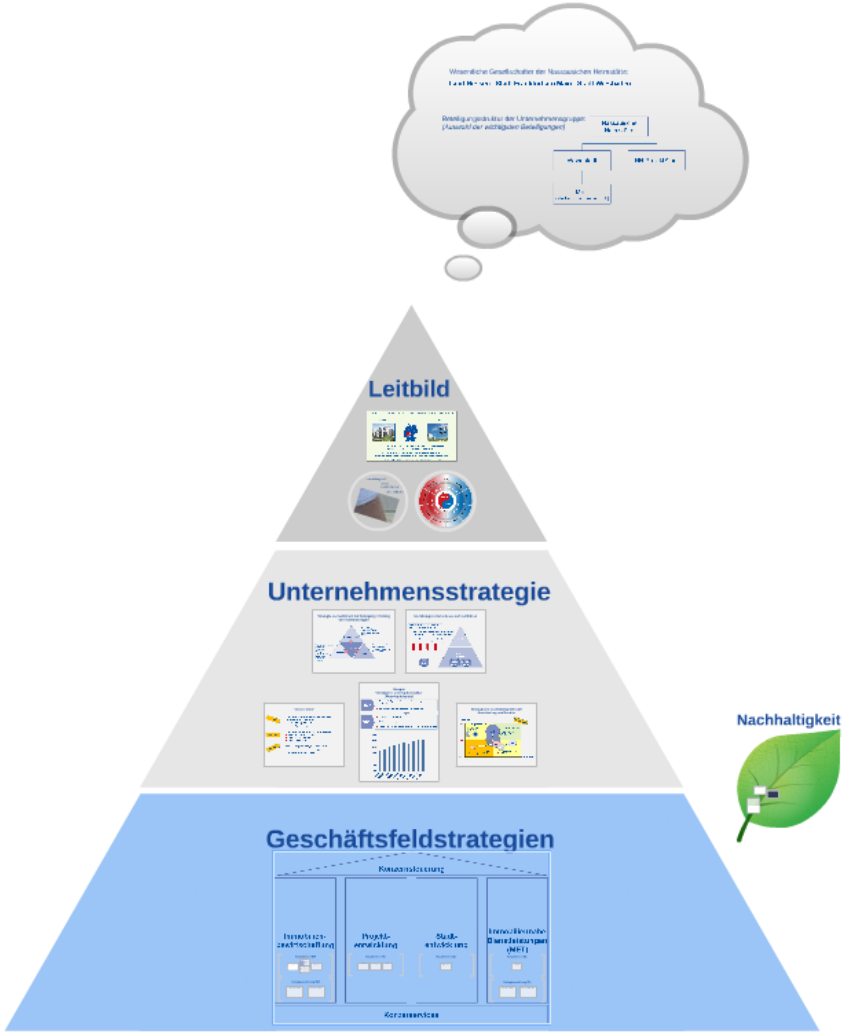
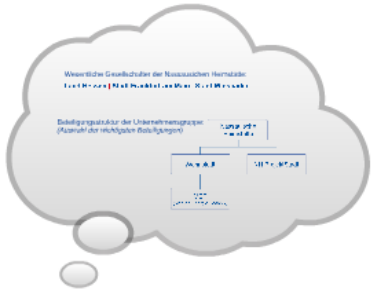
UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT



Tagung des AGW Arbeitskreises Betriebswirtschaft

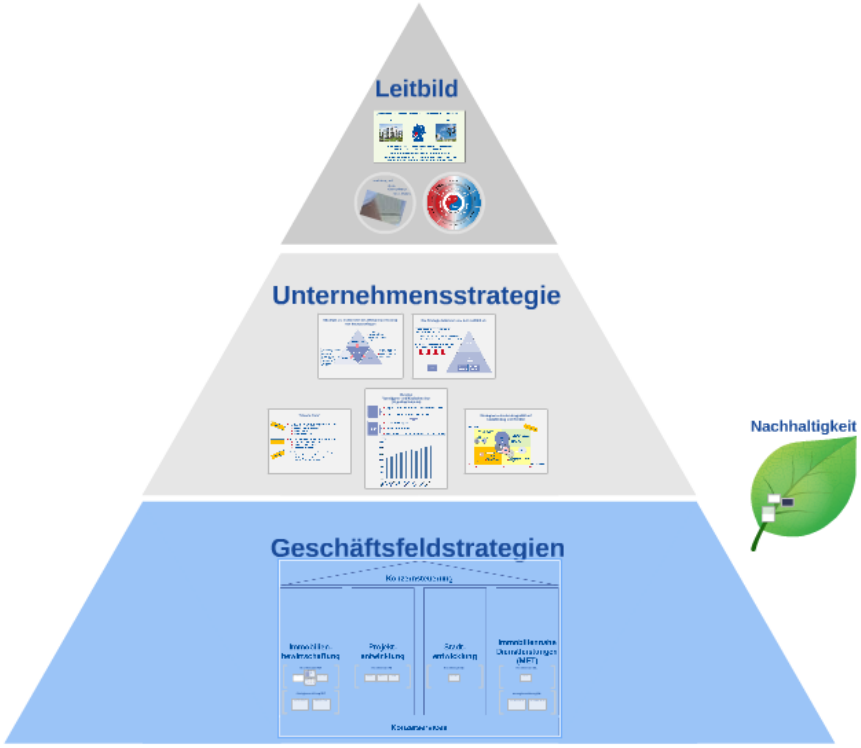
- Das gastgebende Unternehmen stellt sich vor -

UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT



Tagung des AGW Arbeitskreises Betriebswirtschaft

- Das gastgebende Unternehmen stellt sich vor -



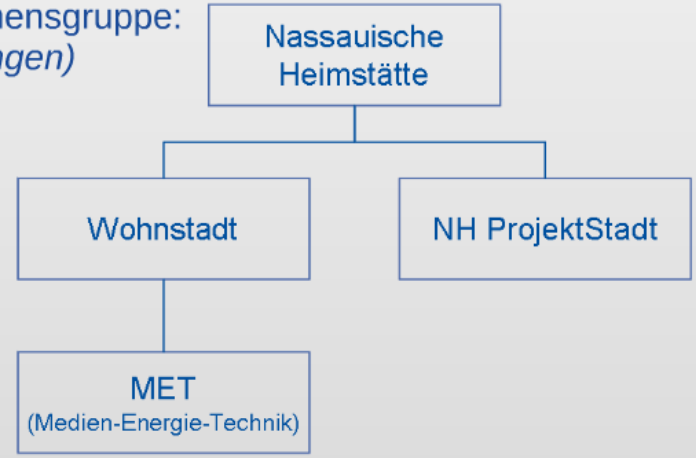
UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

Wesentliche Gesellschafter der Nassausichen Heimstätte:

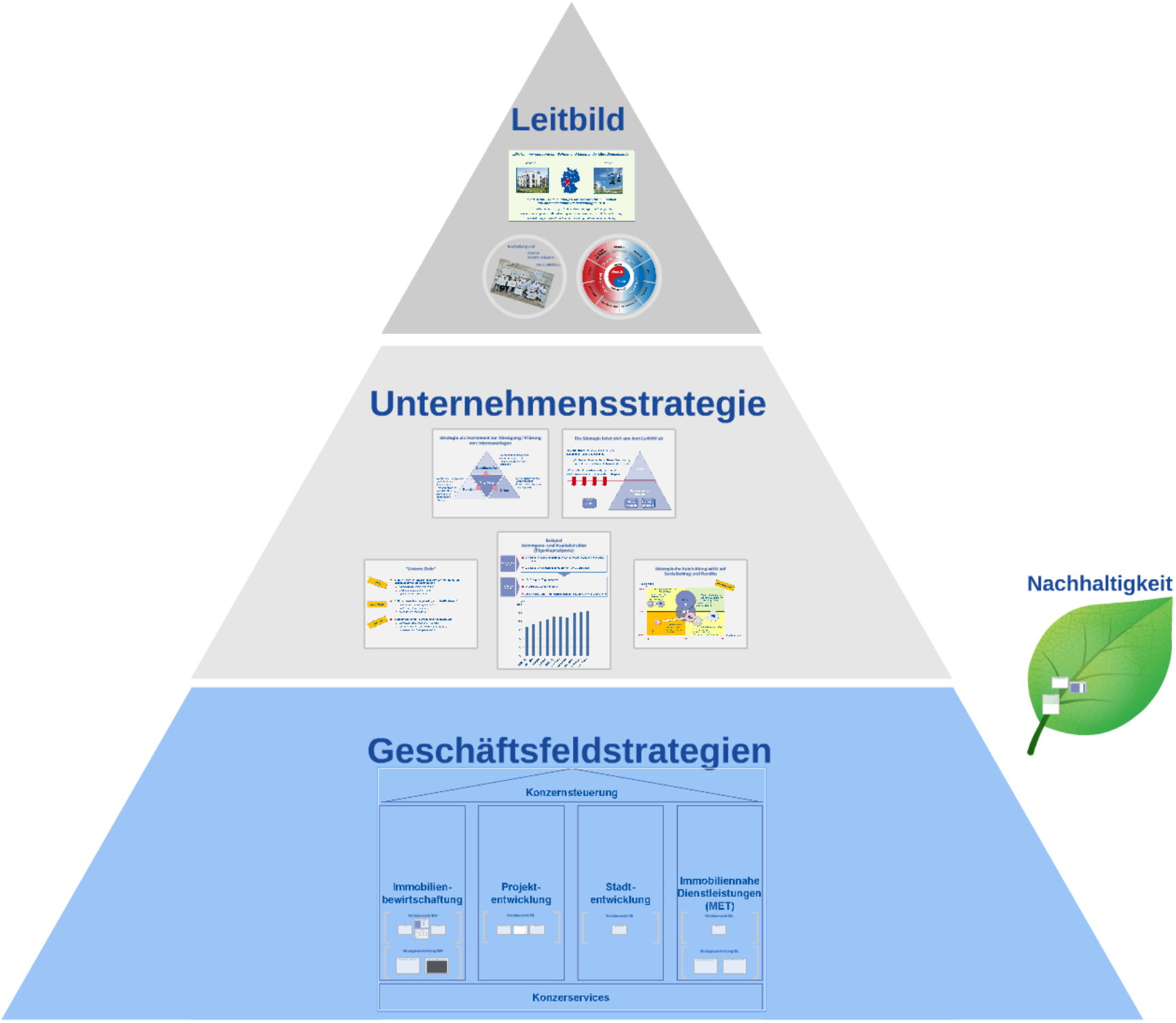
Land Hessen | Stadt Frankfurt am Main | Stadt Wiesbaden

Beteiligungsstruktur der Unternehmensgruppe:
(Auswahl der wichtigsten Beteiligungen)



s

en


Leitbild
Unternehmensstrategie
Geschäftsfeldstrategien
Konzernsteuerung
Immobilien-bewirtschaftung
Projekt-entwicklung
Stadt-entwicklung
Immobiliennahe Dienstleistungen (MET)
Konzerservices
Nachhaltigkeit

Leitbild

„Die Nummer eins rund um Wohnen und Leben in der Mitte Deutschlands“

Wohnen… *…Leben*

In 10 Jahren sind wir integrierter Konzern für Immobilien und immobiliennahe Dienstleistungen, d. h.

Wir nutzen unser Kerngeschäft als Basis für ergänzende Angebote,

wachsen aus eigener Kraft und verfolgen unsere besondere soziale Verantwortung

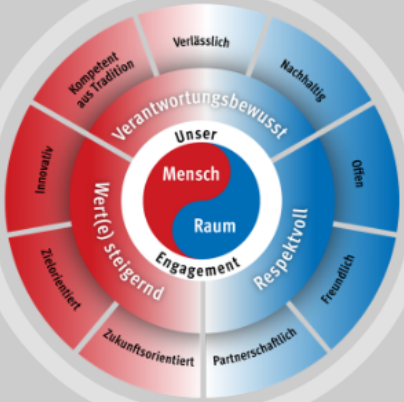
als Wohnungs-, Projekt- und Stadtentwicklungsunternehmen nachhaltig

Erarbeitung und

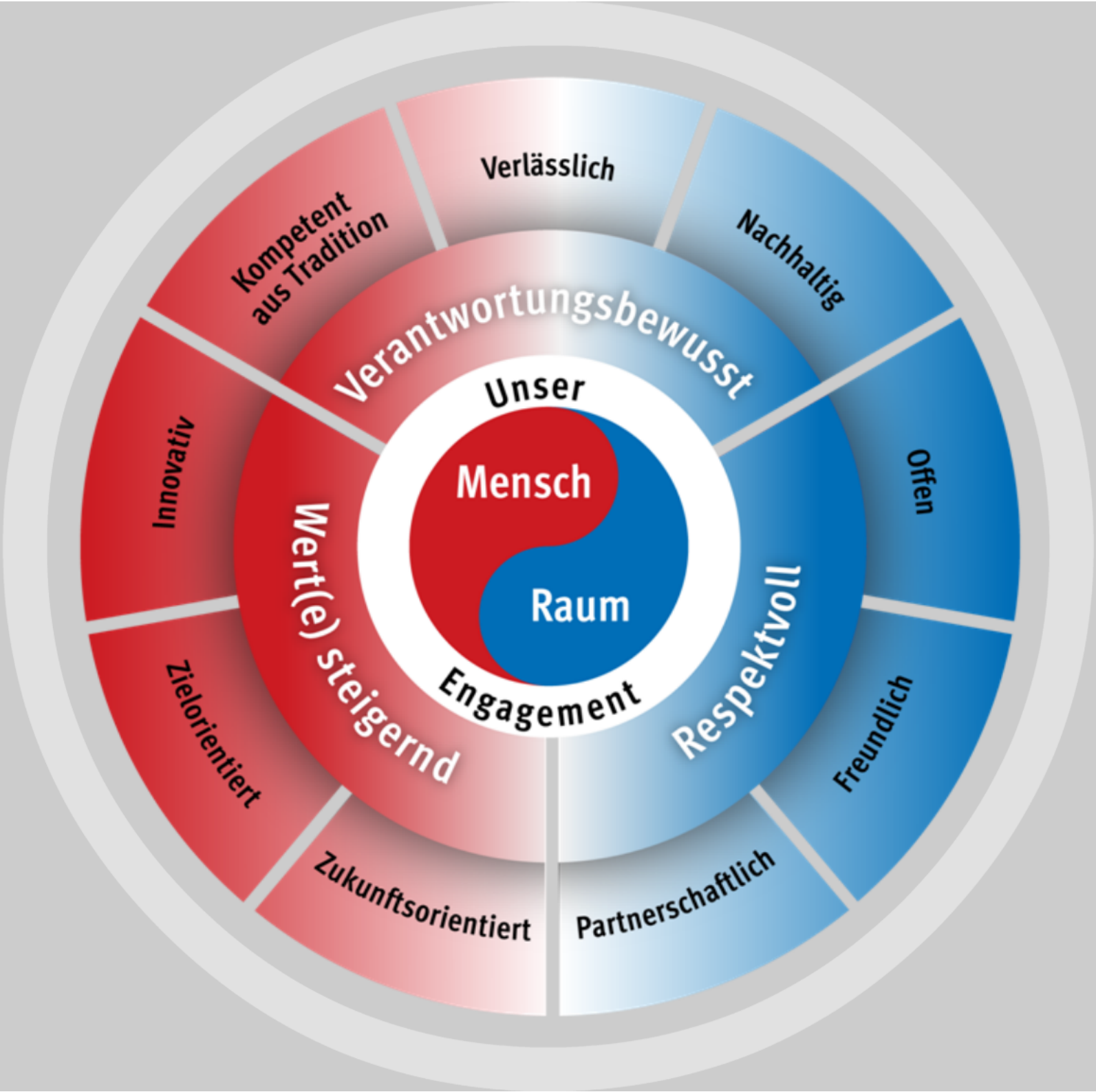
interne

Kommunikation

des Leitbildes.



Erarbeitung und interne Kommunikation des Leitbildes.


Unser
Mensch
Raum
Engagement
Verantwortungsbewusst
Wert(e) steigernd
Respektvoll
Verlässlich
Nachhaltig
Offen
Freundlich
Partnerschaftlich
Zukunftsorientiert
Zielorientiert
Innovativ
Kompetent aus Tradition

„Die Nummer eins rund um Wohnen und Leben in der Mitte Deutschlands“

Wohnen…

…Leben

In 10 Jahren sind wir integrierter Konzern für Immobilien und immobiliennahe Dienstleistungen, d. h.

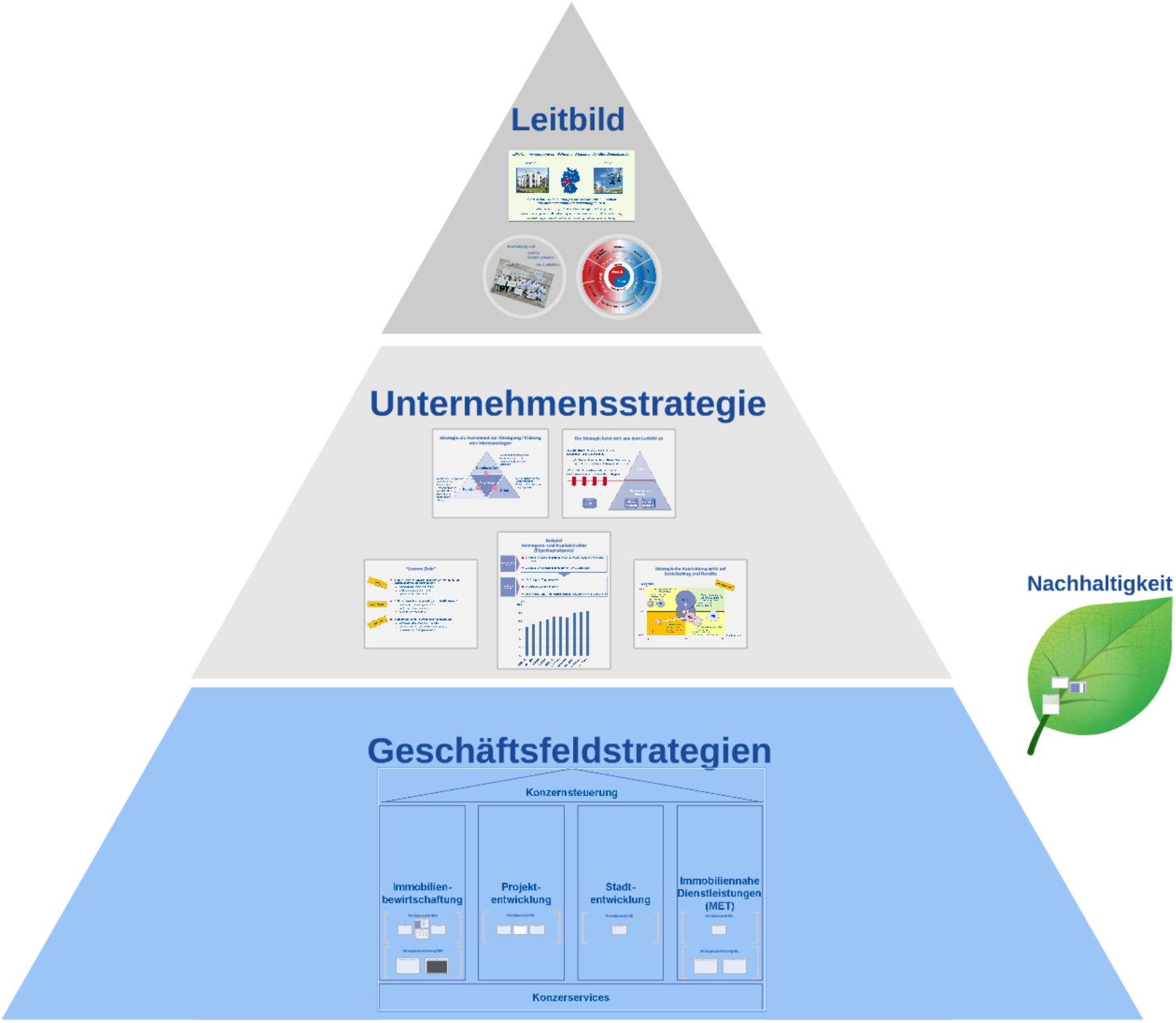
Wir nutzen unser Kerngeschäft als Basis für ergänzende Angebote,

wachsen aus eigener Kraft und verfolgen unsere besondere soziale Verantwortung

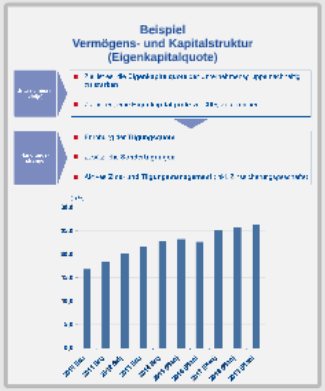
als Wohnungs-, Projekt- und Stadtentwicklungsunternehmen nachhaltig

s

en


Leitbild
Unternehmensstrategie
Geschäftsfeldstrategien
Konzernsteuerung
Immobilien-bewirtschaftung
Projekt-entwicklung
Stadt-entwicklung
Immobiliennahe Dienstleistungen (MET)
Konzerservices
Nachhaltigkeit

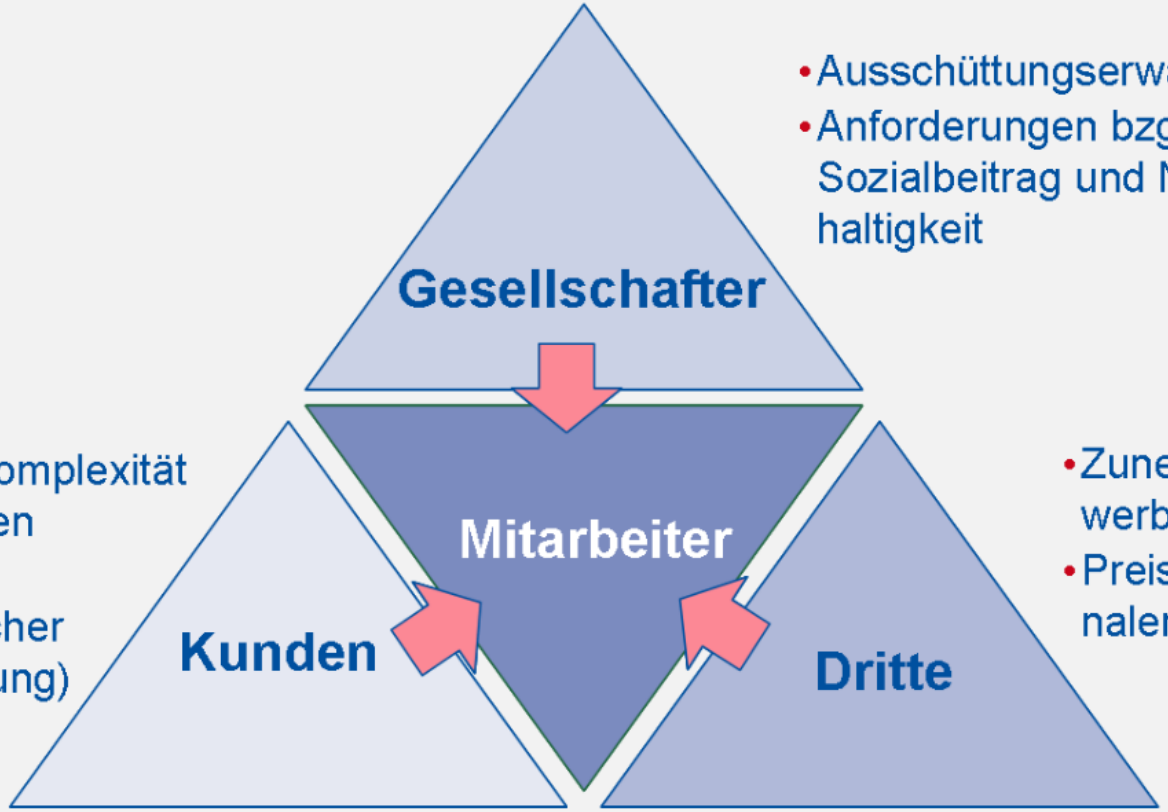
Unternehmensstrategie



Geschäftsfeldstrategien

Konzernsteuerung

Strategie als Instrument zur Abwägung / Klärung von Interessenlagen



- Ausschüttungserwartung
- Anforderungen bzgl. Sozialbeitrag und Nachhaltigkeit

- Wachsende Komplexität der individuellen Erwartungen
- Demographischer Wandel (Alterung)
- Zunehmende energetische Auflagen

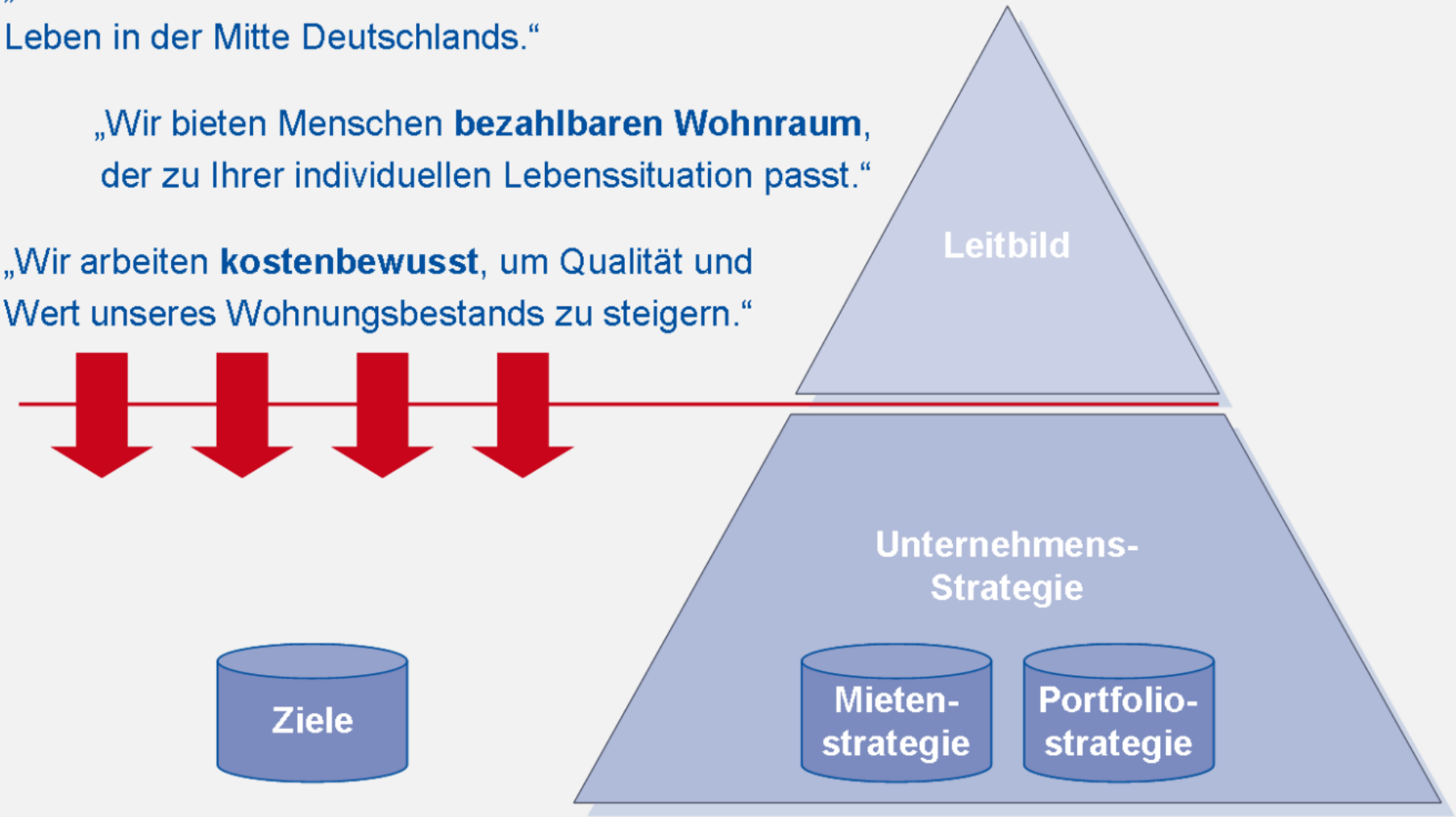
- Zunehmende Wettbewerbsintensität
- Preisdruck im kommunalen Umfeld

Die Strategie leitet sich aus dem Leitbild ab

„Die **Nummer eins** rund um Wohnen und Leben in der Mitte Deutschlands.“

„Wir bieten Menschen **bezahlbaren Wohnraum**, der zu Ihrer individuellen Lebenssituation passt.“

„Wir arbeiten **kostenbewusst**, um Qualität und Wert unseres Wohnungsbestands zu steigern.“



"Unsere Ziele"

Ergebnis

- **1. Sichergestellte Unternehmenswertschöpfung durch Ergebnisbeitrag und Sozialrendite**
  - *realisierte Durchschnittsrendite*
  - *ausgewogene Kapitalstruktur*
  - *optimierte Kostenstruktur*

Kunde / Image

- **2. Sichergestelltes Imageprofil „Nr. 1-Positionierung“**
  - *bestes Preis-/Leistungsverhältnis*
  - *nachhaltig stabile Quartiere*
  - *spürbare Nutzenbeiträge*

Organisation

- **3. Zukunftsorientierte Organisationsentwicklung**
  - *optimierte Strukturen und Prozesse*
  - *anforderungsgerechte Personalausstattung*
  - *realisierter Nachhaltigkeitsbeitrag*

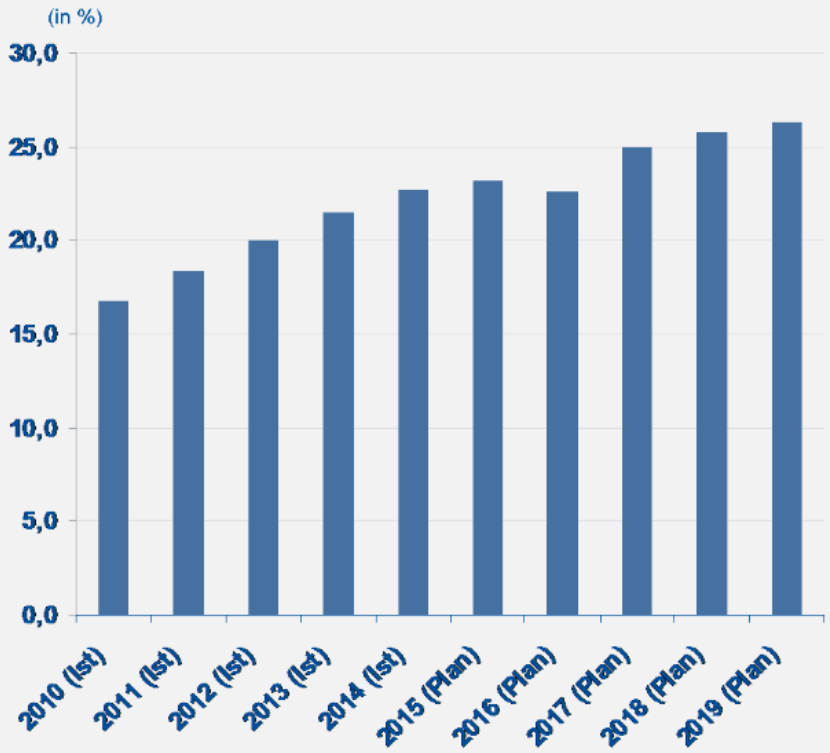
Beispiel
Vermögens- und Kapitalstruktur (Eigenkapitalquote)

Unternehmens-ziel(e)

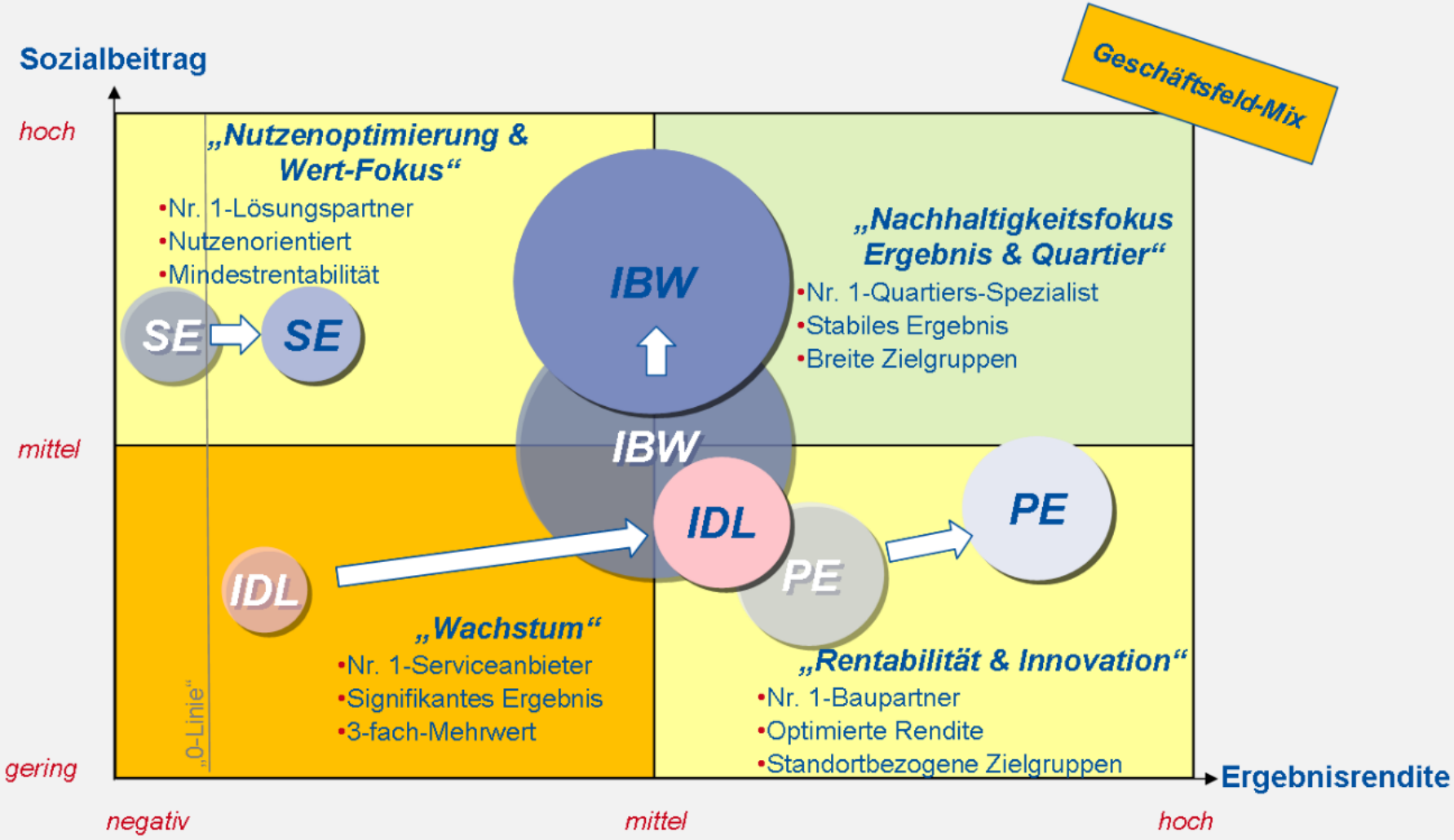
- Ziel ist es, die **Eigenkapitalquote** der Unternehmensgruppe nachhaltig **zu stärken**
- Ziel ist es, eine **Eigenkapitalquote** von **30%** zu erreichen

Handlungs-stränge

- Erhöhung der **Tilgungsquote**
- Zusätzliche **Sondertilgungen**
- Aktives **Zins- und Tilgungsmanagement** (inkl. Zinssicherungsgeschäfte)

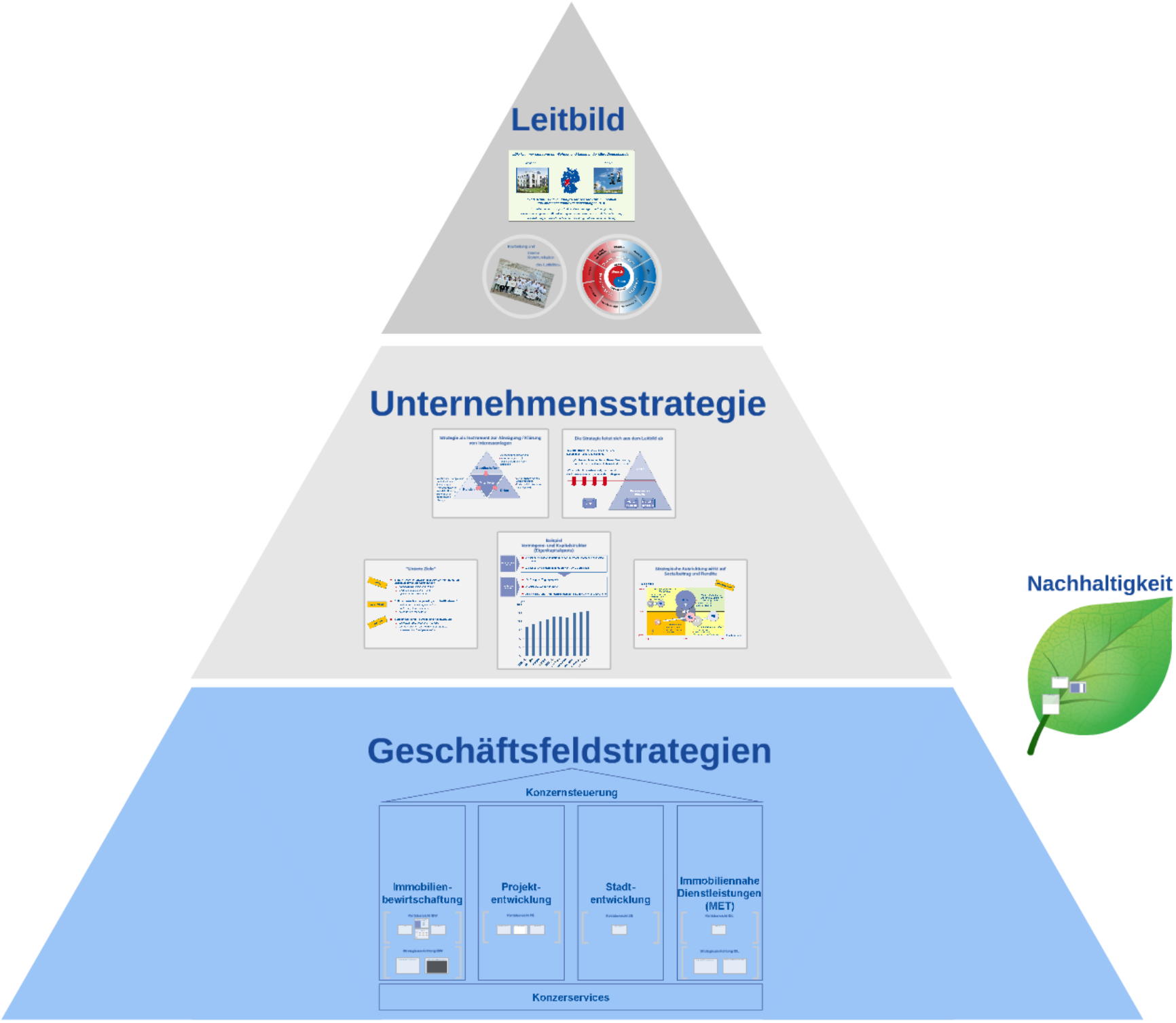


Strategische Ausrichtung wirkt auf Sozialbeitrag und Rendite



s

en


Leitbild
Unternehmensstrategie
Geschäftsfeldstrategien
Konzernsteuerung
Immobilien-bewirtschaftung
Projekt-entwicklung
Stadt-entwicklung
Immobiliennahe Dienstleistungen (MET)
Konzerservices
Nachhaltigkeit

Geschäftsfeldstrategien

Konzernsteuerung

Immobilien-bewirtschaftung

Kurzübersicht IBW

Strategieausrichtung IBW

Projekt-entwicklung

Kurzübersicht PE

Stadt-entwicklung

Kurzübersicht SE

Immobiliennahe Dienstleistungen (MET)

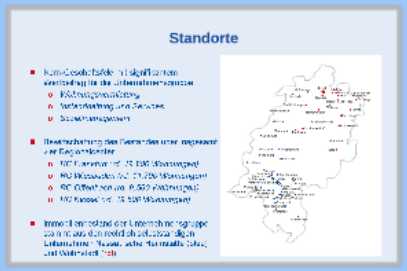
Kurzübersicht IDL

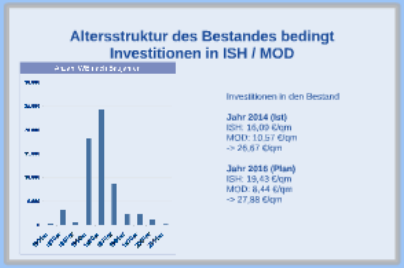
Strategieausrichtung IDL

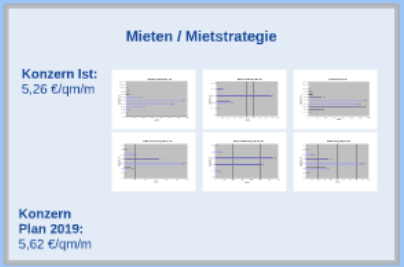
Konzerservices

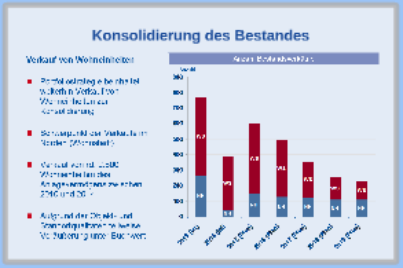
bewirtschaftung

Kurzübersicht IBW









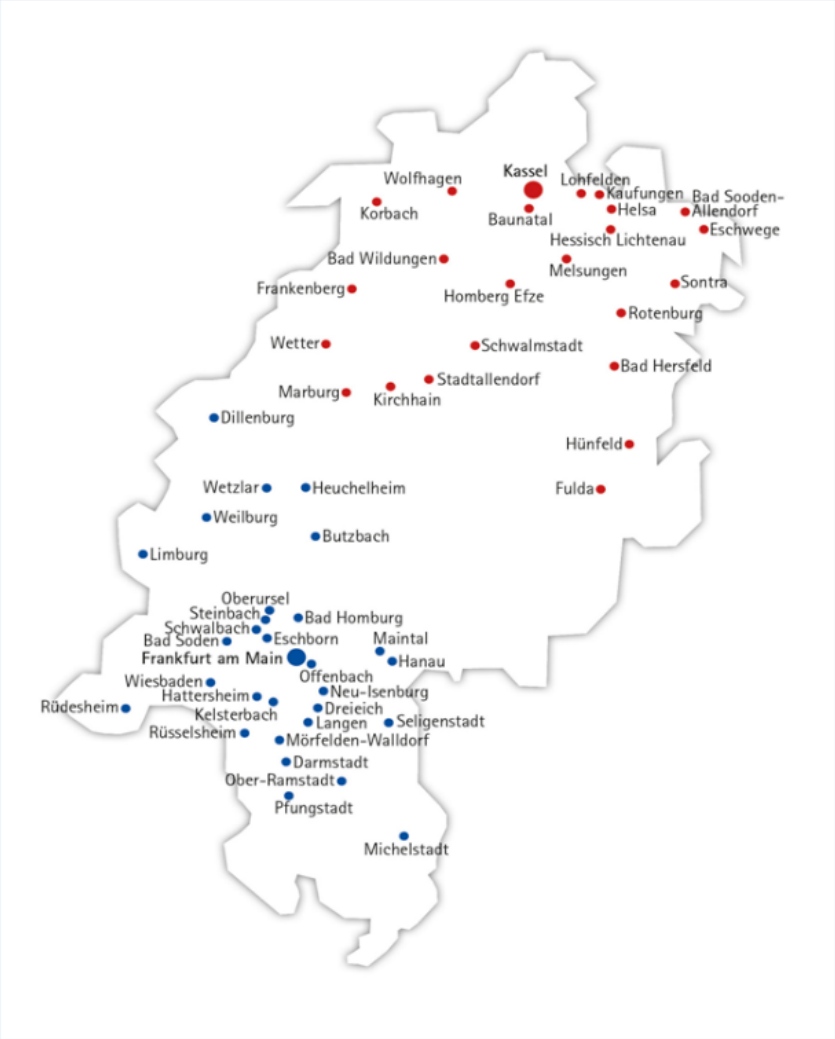
Strategieausrichtung IBW

Standorte

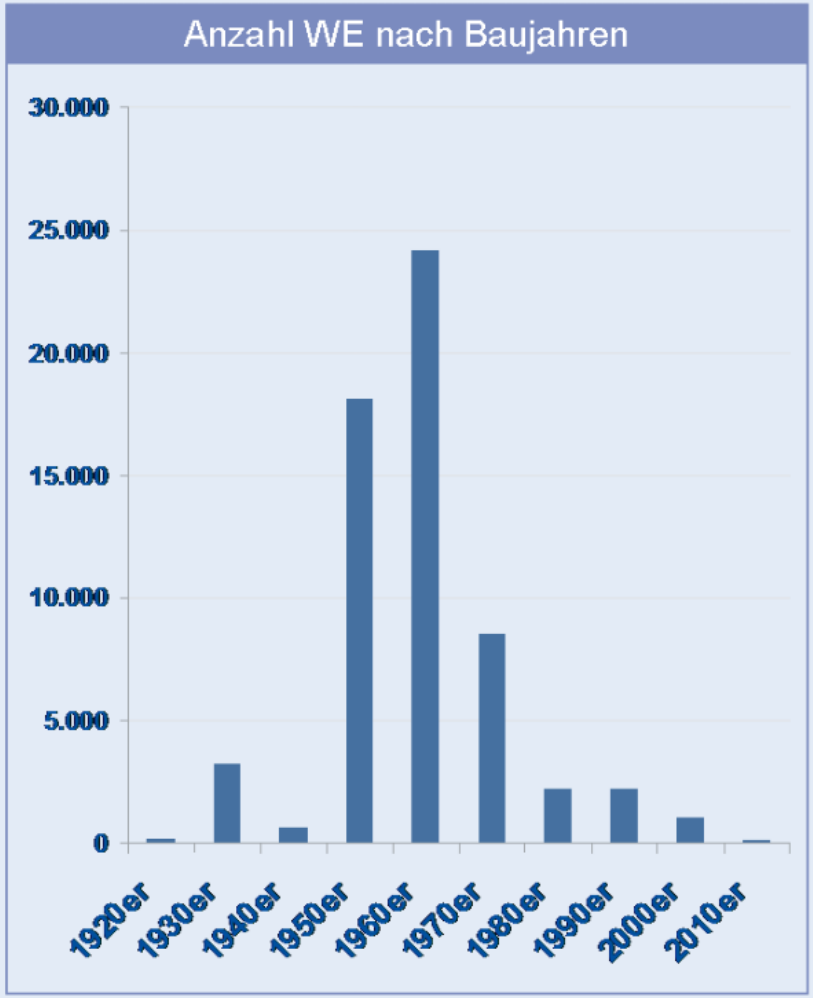
- Kern-Geschäftsfeld mit signifikantem Wertbeitrag für die Unternehmensgruppe
  - *Wohnungsvermietung*
  - *Instandhaltung und Services*
  - *Sozialmanagement*

- Bewirtschaftung des Bestandes über insgesamt vier Regionalcenter
  - *RC Frankfurt (rd. 19.800 Wohnungen)*
  - *RC Wiesbaden (rd. 11.700 Wohnungen)*
  - *RC Offenbach (rd. 9.500 Wohnungen)*
  - *RC Kassel (rd. 19.500 Wohnungen)*

- Immobilienbestand der Unternehmensgruppe stammt aus den rechtlich selbstständigen Unternehmen Nassauische Heimstätte (blau) und Wohnstadt (rot)



Altersstruktur des Bestandes bedingt Investitionen in ISH / MOD



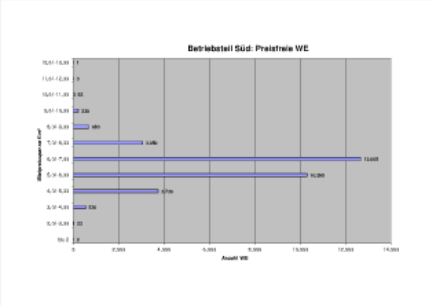
Investitionen in den Bestand

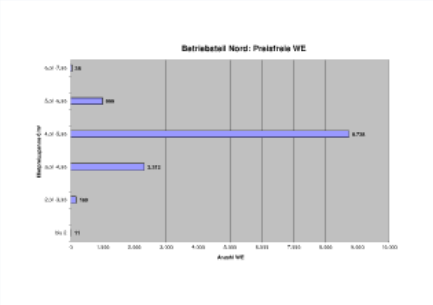
Jahr 2014 (Ist)
ISH: 16,09 €/qm
MOD: 10,57 €/qm
-> 26,67 €/qm

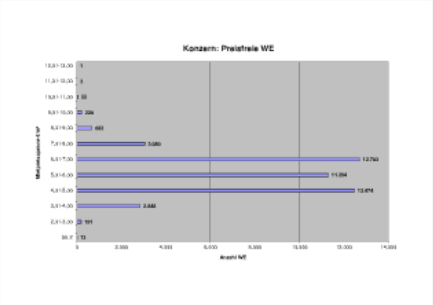
Jahr 2016 (Plan)
ISH: 19,43 €/qm
MOD: 8,44 €/qm
-> 27,88 €/qm

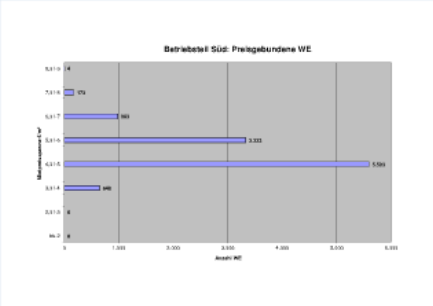
Mieten / Mietstrategie

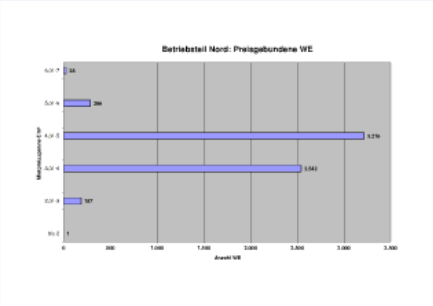
Konzern Ist:
5,26 €/qm/m

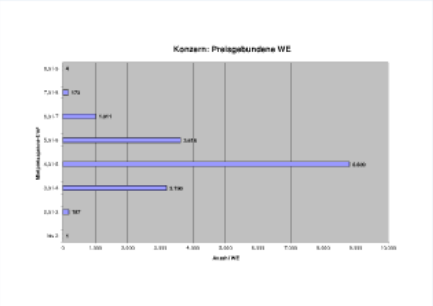




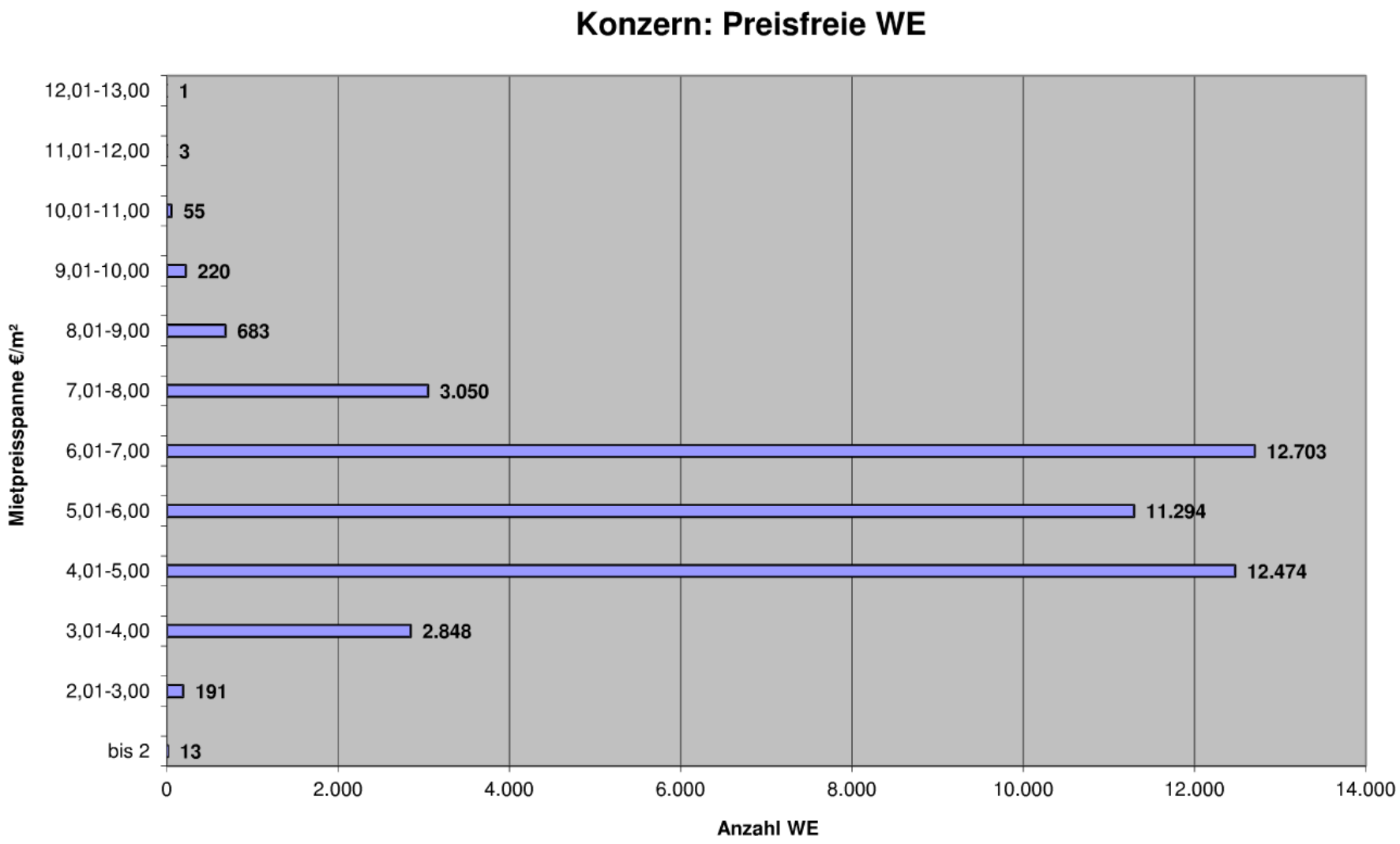


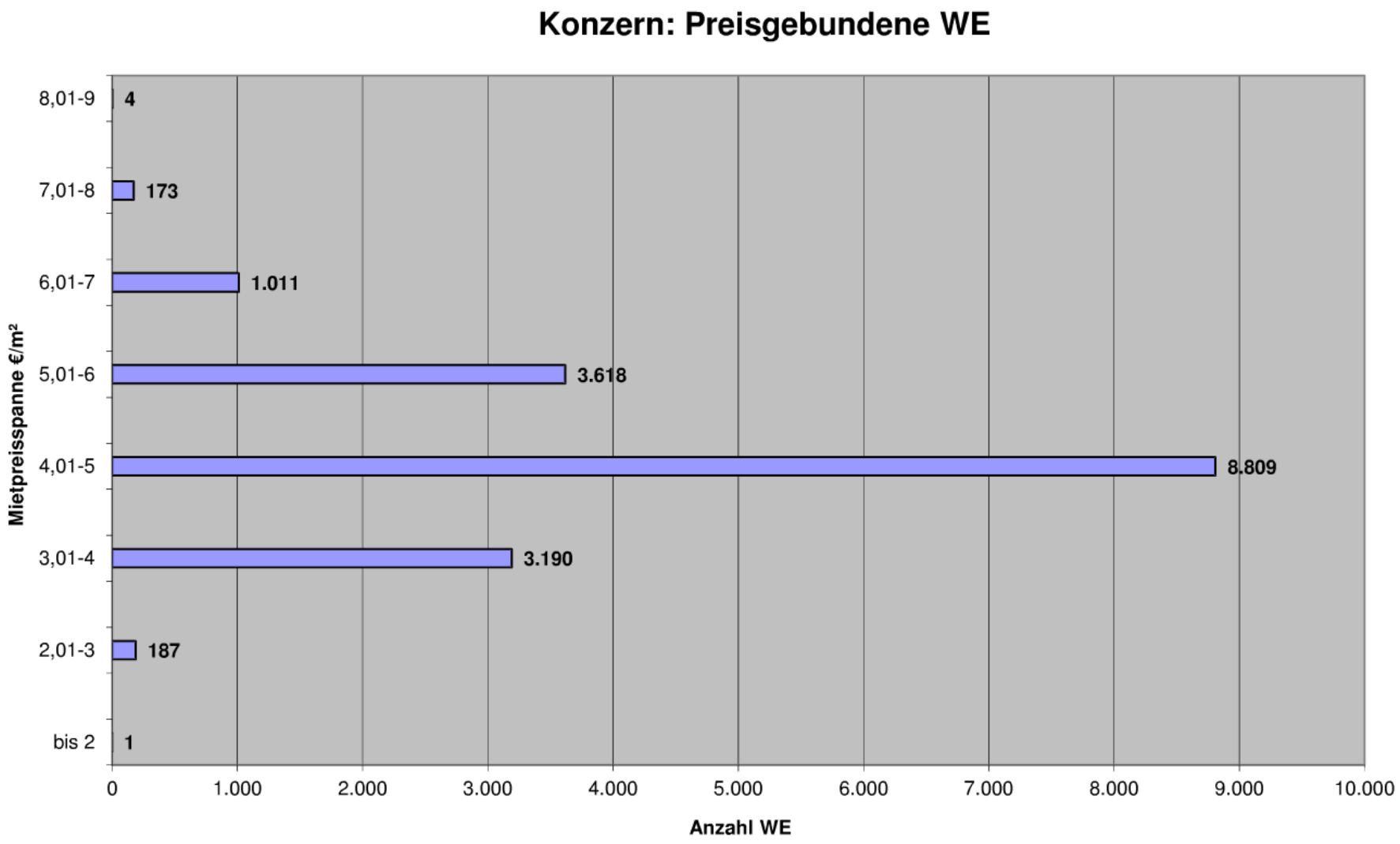






Konzern Plan 2019:
5,62 €/qm/m

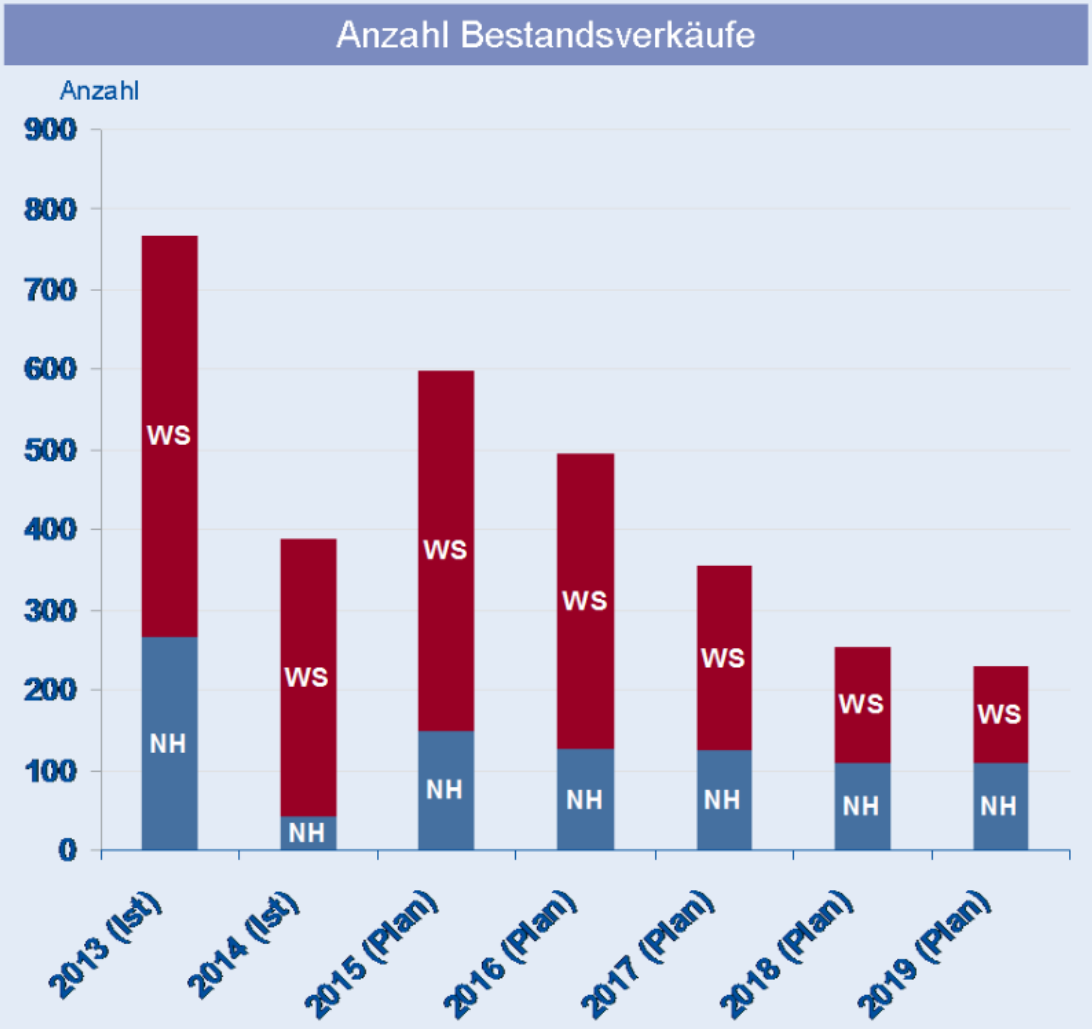

Konzern: Preisfreie WE
Mietpreisspanne €/m²
12,01-13,00
11,01-12,00
10,01-11,00
9,01-10,00
8,01-9,00
7,01-8,00
6,01-7,00
5,01-6,00
4,01-5,00
3,01-4,00
2,01-3,00
bis 2
1
3
55
220
683
3.050
12.703
11.294
12.474
2.848
191
13
0
2.000
4.000
6.000
8.000
10.000
12.000
14.000
Anzahl WE

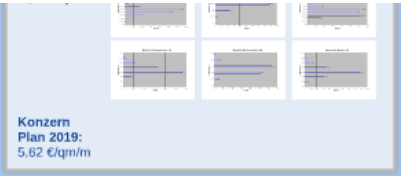

Konzern: Preisgebundene WE
Mietpreisspanne €/m²
8,01-9
7,01-8
6,01-7
5,01-6
4,01-5
3,01-4
2,01-3
bis 2
4
173
1.011
3.618
8.809
3.190
187
1
0
1.000
2.000
3.000
4.000
5.000
6.000
7.000
8.000
9.000
10.000
Anzahl WE

Konsolidierung des Bestandes

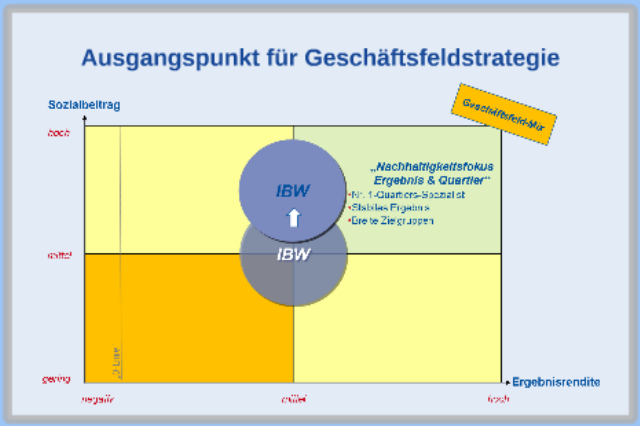
Verkauf von Wohneinheiten

- Portfoliostrategie beinhaltet weiterhin Verkauf von Wohneinheiten zur Konsolidierung
- Schwerpunkt der Verkäufe im Norden (Wohnstadt)
- Verkauf von rd. 2.800 Wohneinheiten des Anlagevermögens zwischen 2010 und 2014
- Aufgrund der Objekt- und Standortqualitäten teilweise Veräußerung unter Buchwert

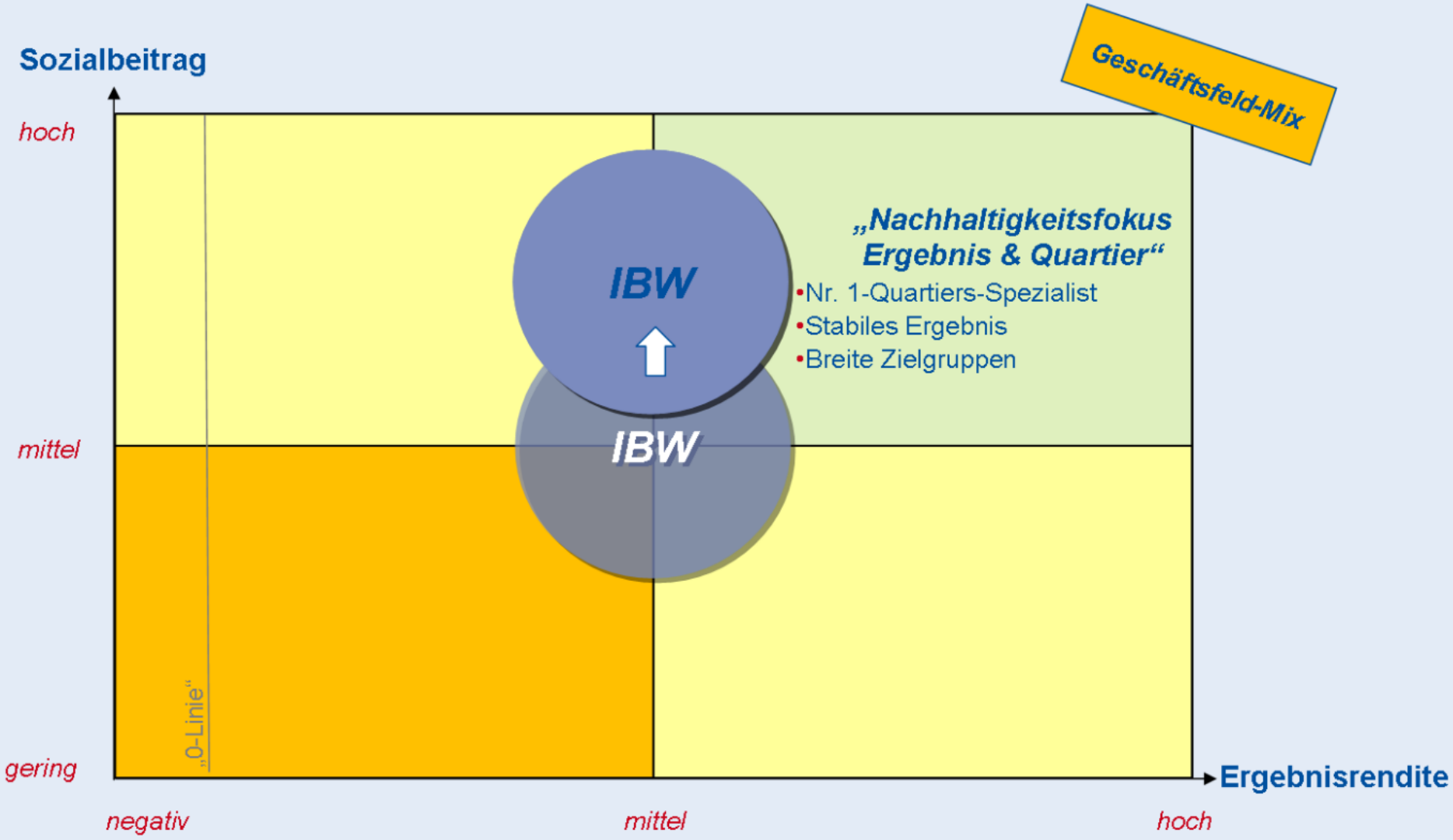




Strategieausrichtung IBW



Ausgangspunkt für Geschäftsfeldstrategie

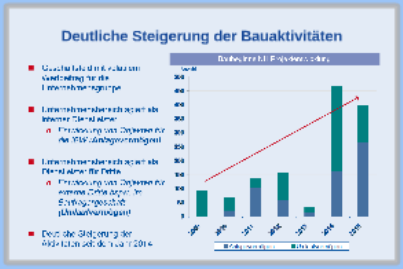


Beispielhafte Darstellung der "Kernfragen"

Geschäftsfeld-beitrag	**Beispiel IBW: „Ergebnisgarant mit Sozial- und Umweltbeitrag“**			
Alleinstellungs-merkmal	**Beispiel IBW: „Wir können Quartier“**			
Zielkunden	• Wer sind die Zielkunden? (Beispiel IBW: „Breite Schichten der Bevölkerung“)			
Marketing-Mix	**Produkte / Services**	**Preis**	**Vertrieb**	**Kommuni-kation**
	• Welches Produkt bzw. welche Services werden angeboten? • Beispiel IBW: Mietwohnungen	• Zu welchem Preis werden die Produkte angeboten? • Beispiel IBW: Höhe der Mieten	• Wie sollen die Produkte vertrieben werden? • Beispiel IBW: Dezentrale kundennahe kaufmännische und technische Dienstleistungen vor Ort	• Wie werden die Produkte vermarktet? • Beispiel IBW: Kommunikation über bestes Preis-/Leistungs-verhältnis

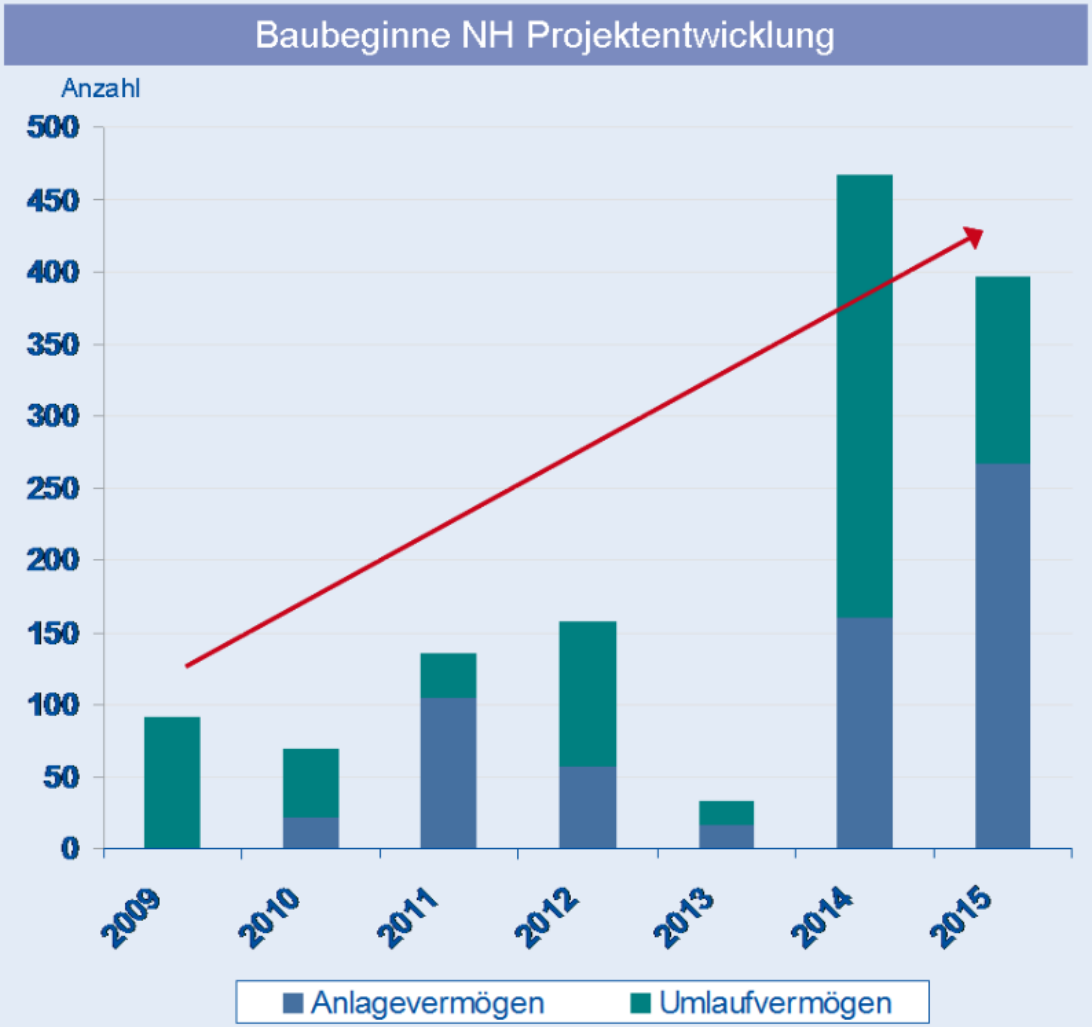
entwicklung

Kurzübersicht PE



Deutliche Steigerung der Bauaktivitäten

- Geschäftsfeld mit volatilem Wertbeitrag für die Unternehmensgruppe
- Unternehmensbereich agiert als interner Dienstleister
  - *Entwicklung von Objekten für die IBW (**Anlagevermögen**)*
- Unternehmensbereich agiert als Dienstleister für Dritte
  - *Entwicklung von Objekten für externe Dritte bspw. im Bauträgergeschäft (**Umlaufvermögen**)*
- Deutliche Steigerung der Aktivitäten seit dem Jahr 2014



Beispiel: Anlagevermögen

Frankfurt-Riedberg	
Wohn-/(Gewerbeeinheiten)	17 / (-)
Gesamtwohnfläche in m²	1.619
Baubeginn	07/2013
Fertigstellung (Erstbezug)	05/2016
Energetischer Standard	Energie+

- Bau eines Energie-Plus-Hauses im Anlagevermögen
- Das Objekt erzeugt voraussichtlich mehr Energie als es verbraucht
  - *durch Passivhausweise (mit entsprechenden Dämmwerten)*
  - *durch Photovoltaikanlagen*
  - *durch den Einsatz von Wärmepumpen*
- Pilotprojekt, inwiefern das Konzept von Plusenergiegebäuden ebenfalls im Geschosswohnungsbau angewendet werden kann

Beispiel: Umlaufvermögen

in Ausführung

Frankfurt-Europaviertel	
Wohn-/(Gewerbeeinheiten)	242 / (10)
Gesamtwohnfläche in m²	24.344
Baubeginn	11/2014
Fertigstellung (Erstbezug)	06/2017
Energetischer Standard	KfW 70

- Entwicklung eines Wohnhochhauses im Frankfurter Europaviertel für das Umlaufvermögen
- Voraussichtlicher Gesamtaufwand i.H.v. rund 128 Mio. €

„Wir haben das Know-how und die Erfahrung aus über 90 Jahren Wohnungsbau, um mit dem Praedium eines der zukünftig attraktivsten Wohnhochhäuser Frankfurts zu platzieren.“

entwicklung

Kurzübersicht SE

Vielfältiges Aufgabenspektrum in der SE

- Geschäftsfeld mit geringem Wertbeitrag für die Unternehmensgruppe, aber wichtigem strategischen Beitrag

- Die Stadtentwicklung fungiert als „Problemlöser“ für Kommunen / Städte
  - *Integrierte Stadtentwicklung*
  - *Konversion von Industrie-, Militär- und Bahnbrachen*
  - *Stadtumbau*
  - *Stadtsanierung*
  - *Soziale Stadt*
  - *Förderprogramme für energieeffizientes Sanieren und Bauen*

Integrierte Stadtentwicklung

Konversion (in Heidelberg)

- Einsatz von rund 580 Mio. € Fördermitteln (zwischen 2003 und 2013) hat Investitionen von rund 4 Mrd. € ausgelöst

(MET)

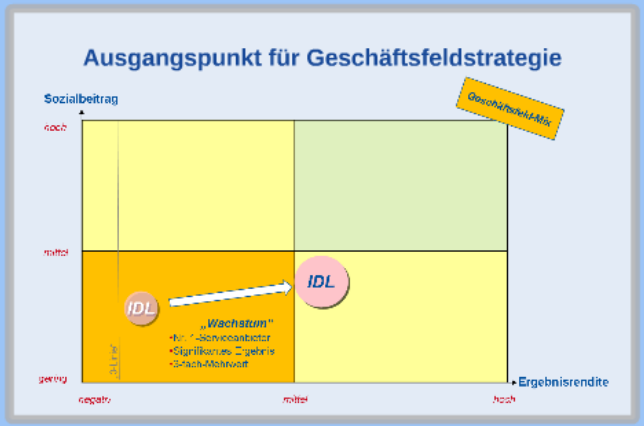
Kurzübersicht IDL

Strategieausrichtung IDL

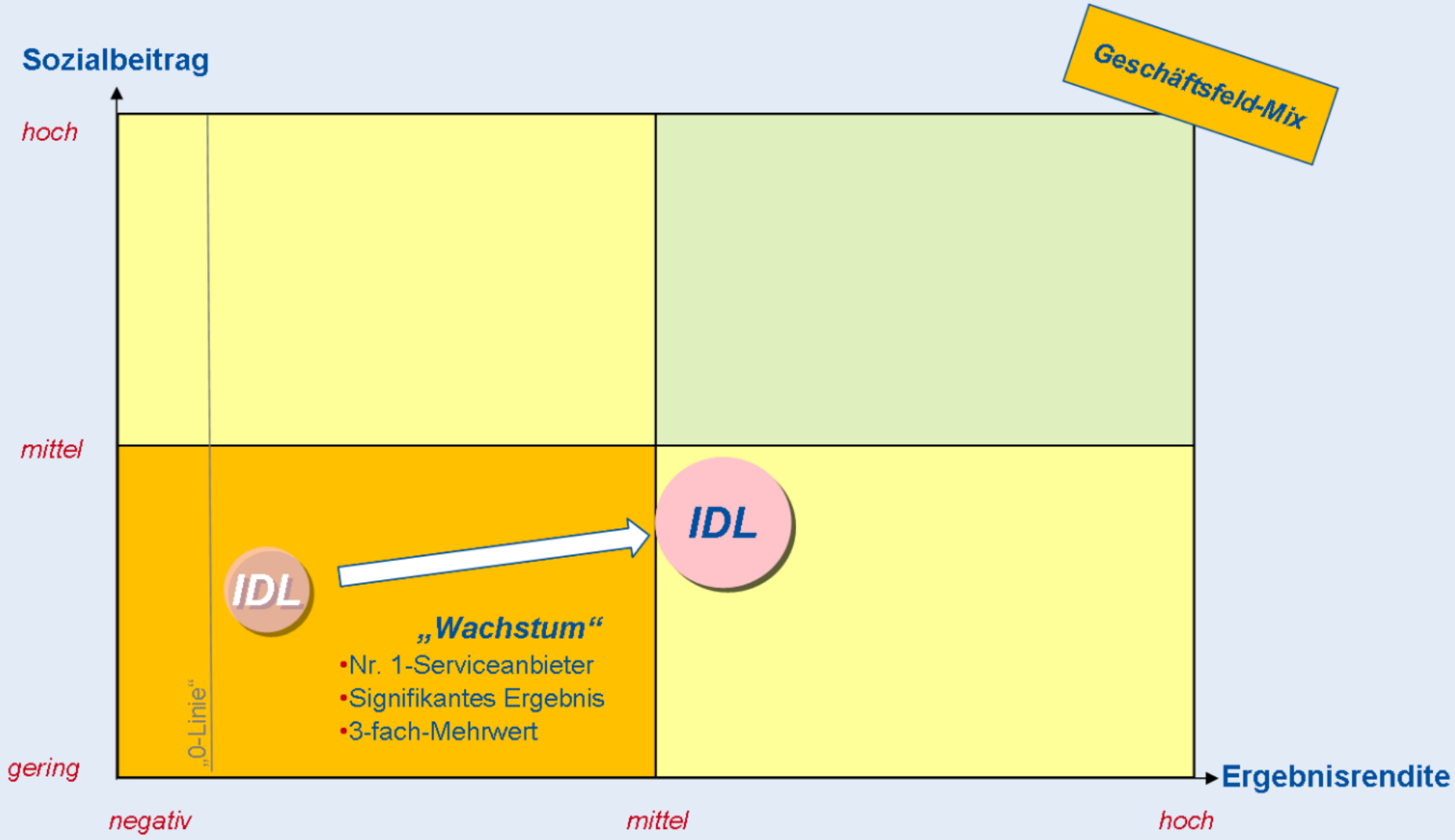
Dienstleister im eigenen Haus

- Geschäftsfeld mit positivem Wertbeitrag
  - *Tochterunternehmen MET (Medien-Energie-Technik)*
- Die MET fungiert als Dienstleister primär für die Immobilienbewirtschaftung
- Multimedia
  - *Ab 01.06.2015 Versorgung des Gesamtbestandes des Konzerns, vorher lediglich rund 26.200 Wohneinheiten*
- Energie
  - *Bspw. Betreiben von Heizanlagen*
- Technik
  - *Bspw.* Installation / Wartung von Rauchwarn-meldern

Strategieausrichtung IDL



Ausgangspunkt für Geschäftsfeldstrategie



Ausbau der Immobiliennahen Dienstleistungen

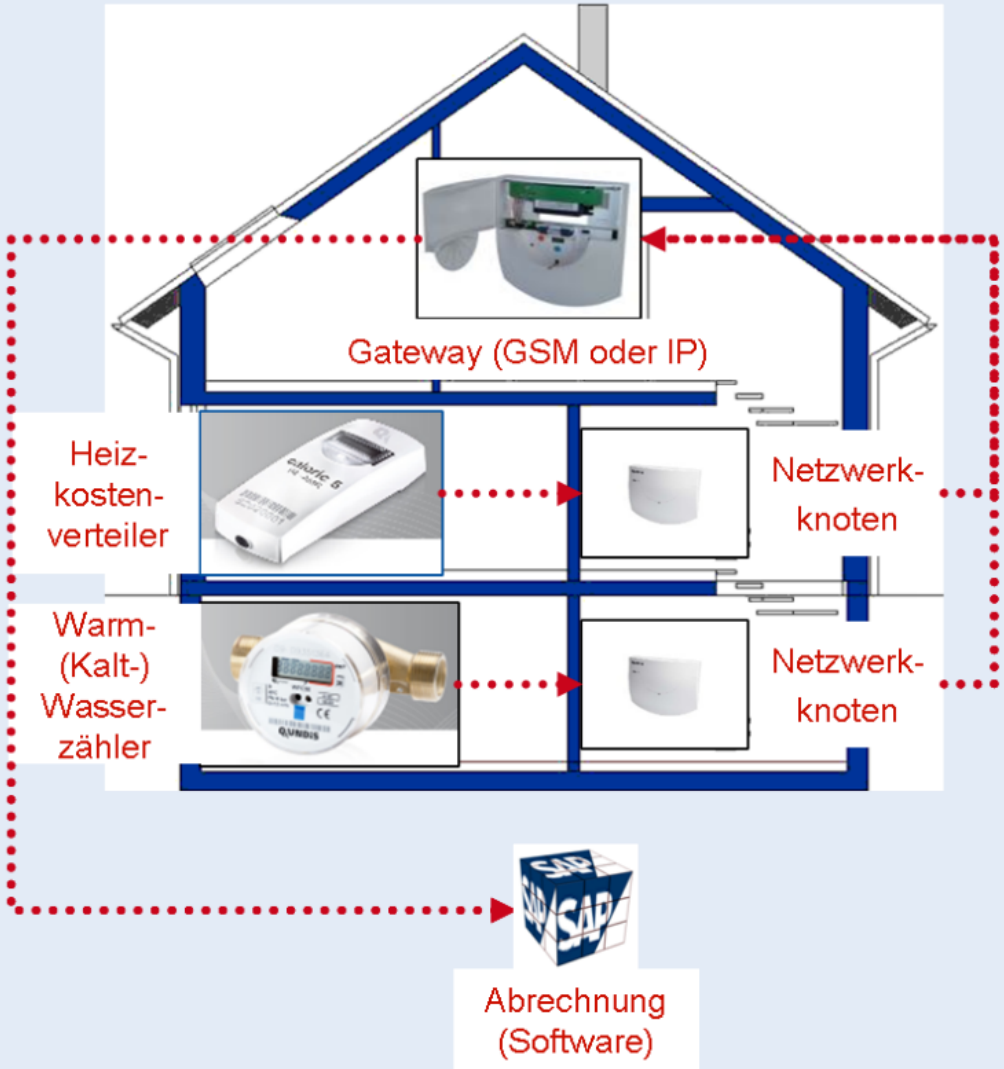
Exkurs: Ausbau des Geschäftsfelds

Heutige Wertschöpfungstiefe (< 50%)

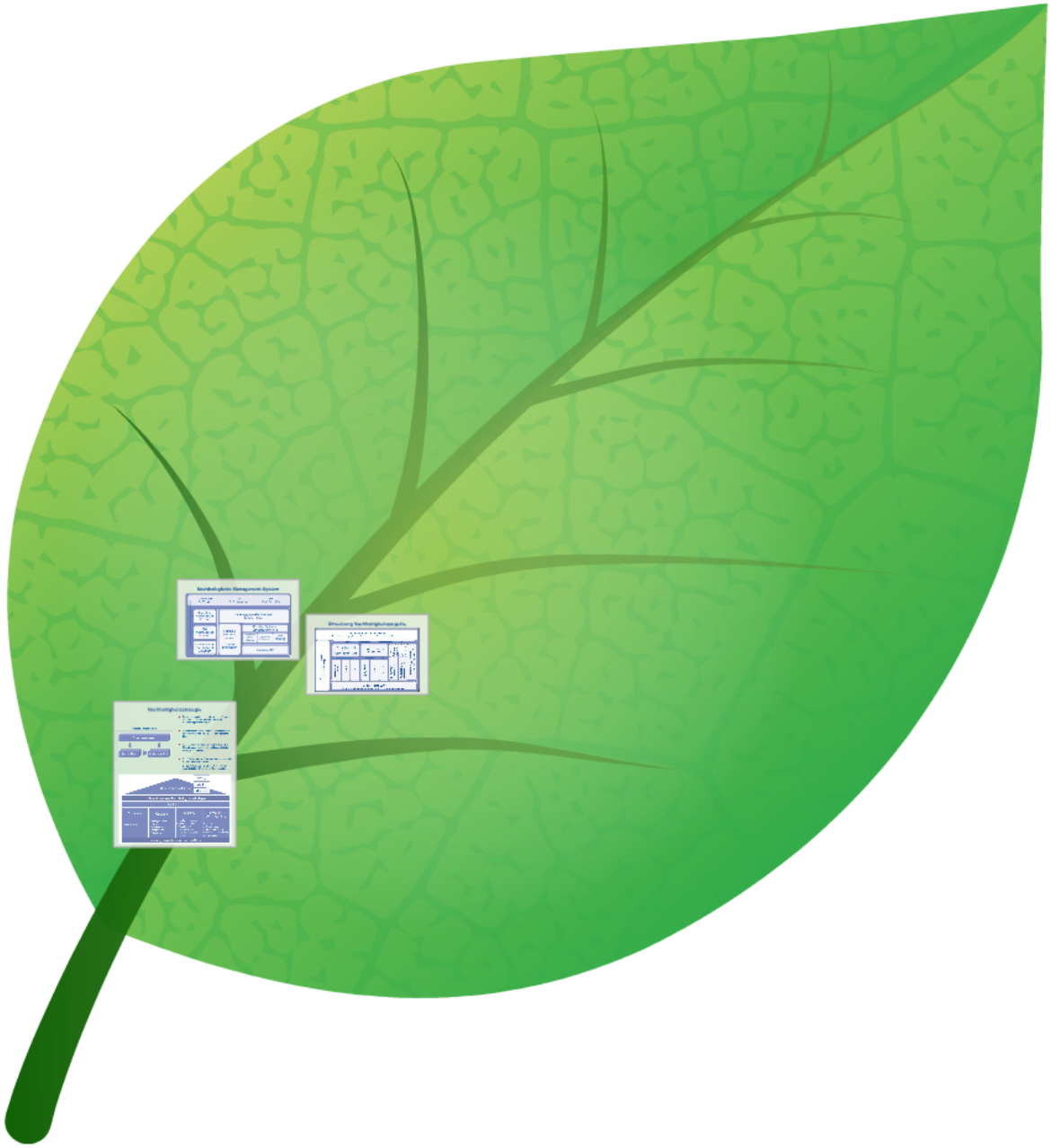
- Datenimport (Qualitätskontrolle)
- Abrechnung erstellen
- Rechnungsstellung
- Weiterleitung an Servicebereich NK

Ergänzung der Wertschöpfungstiefe

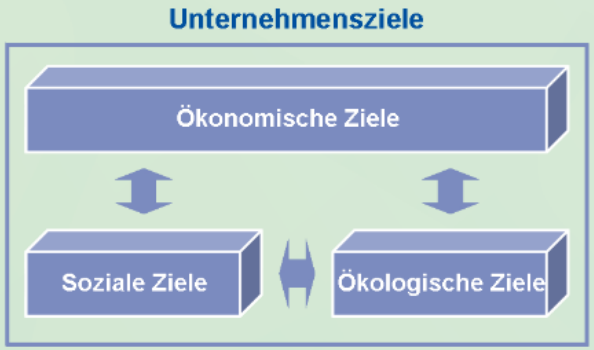
- Installation / Wartung
- Verbrauchswerte auslesen
- Erstellung Vollabrechnung inkl. Verbrauchsverteilung
- Kontinuierliches Gerätemonitoring



Nachhaltigkeit



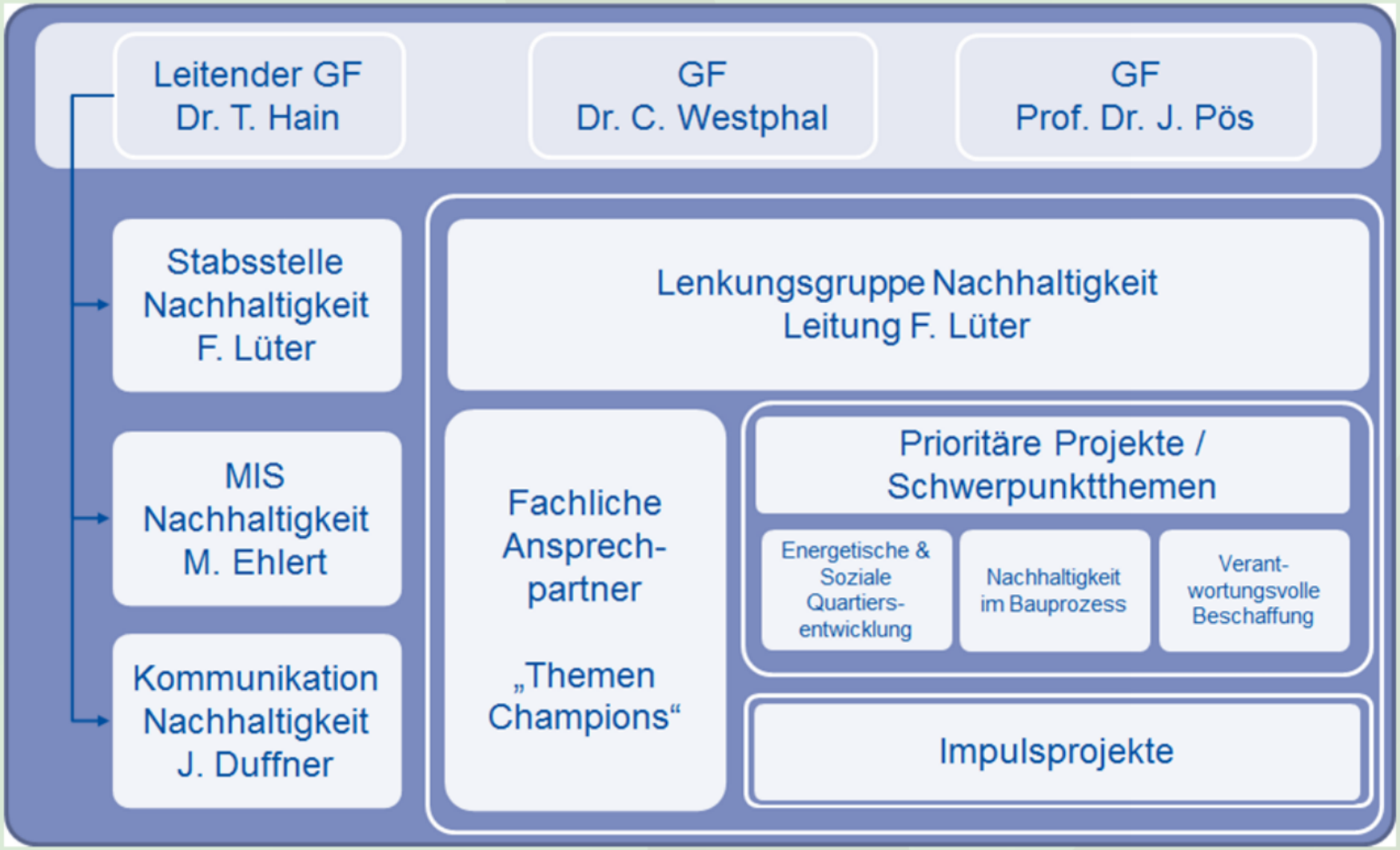
Nachhaltigkeitsstrategie



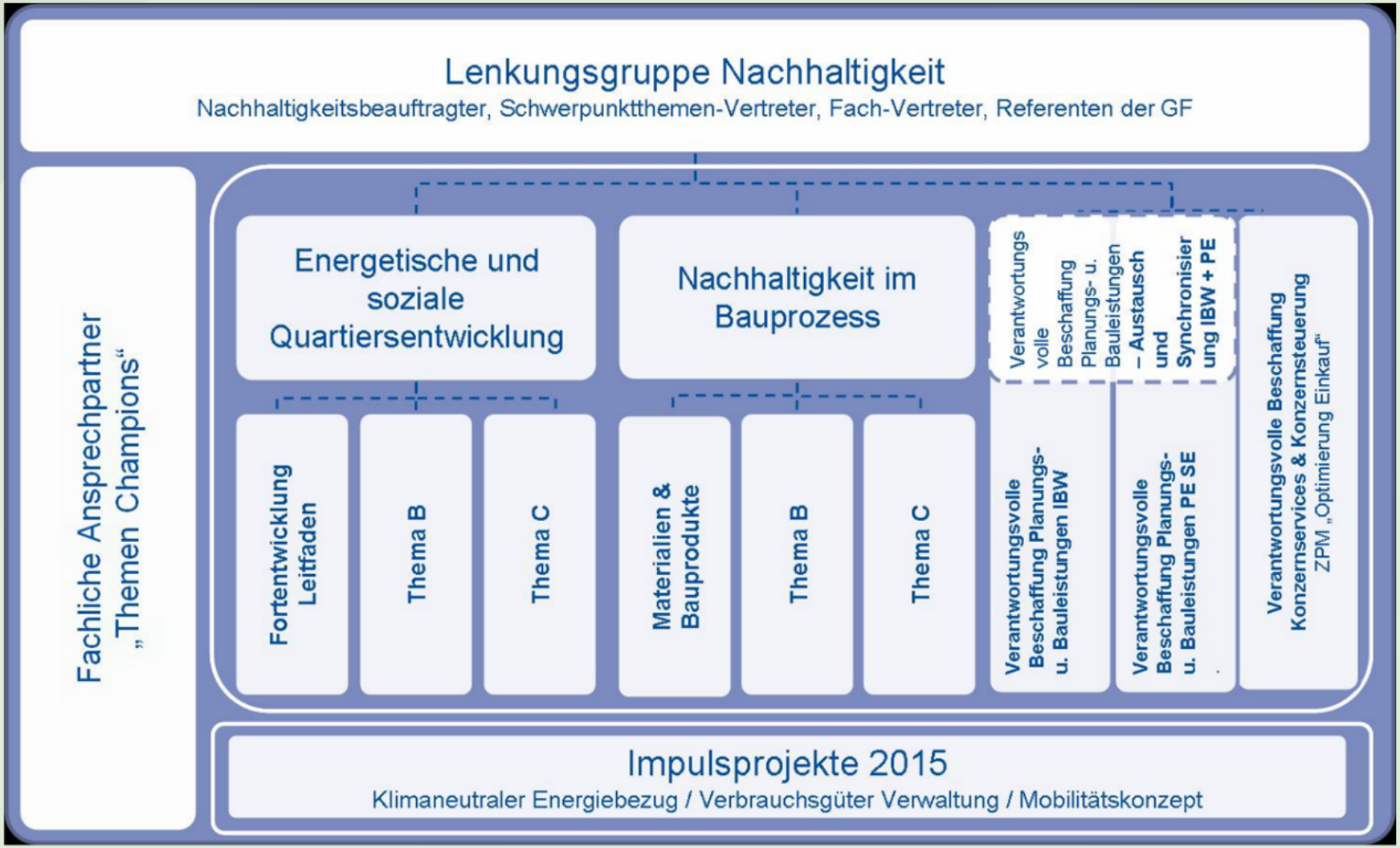
- Bei der Unternehmensstrategie handelt es sich vielmehr um eine **Unternehmens- und Nachhaltigkeitsstrategie**
- Neben ökonomischen Zielsetzungen beinhaltet diese sowohl **soziale** als auch **ökologische Ziele**
- Insbesondere die sozialen und ökologischen Zielsetzungen werden in der Nachhaltigkeits-strategie aufgegriffen
- Die Ziele werden im Zuge der Strategiearbeit in **Richtlinien konkretisiert**:

  Beispiel Ökologie: Richtlinie „Klimaschutz“ oder Richtlinie „Materialien / Bauprodukte“

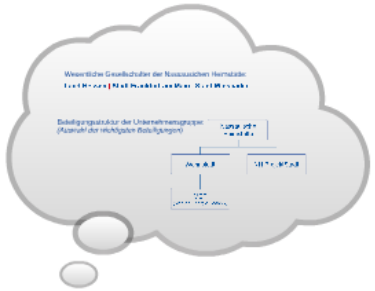
Nachhaltigkeits-Management-System

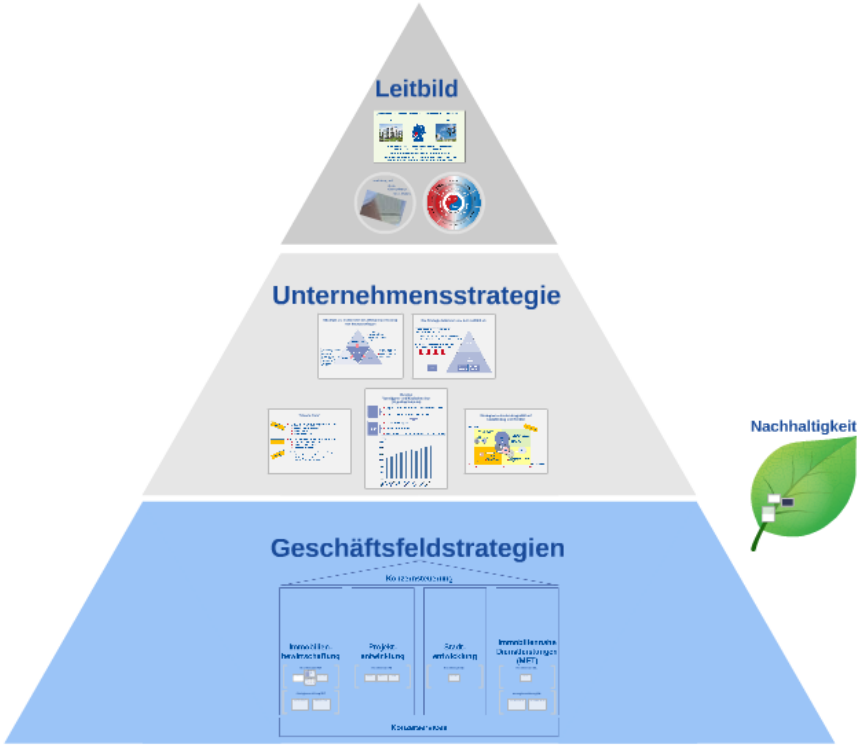


Umsetzung Nachhaltigkeitsprojekte



UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT



Tagung des AGW Arbeitskreises Betriebswirtschaft

- Das gastgebende Unternehmen stellt sich vor -