



UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE  
WOHNSTADT

## Unternehmens- und Strategievorstellung

Dr. Thomas Hain,

Montag, den 25. September 2017



# Agenda

- 1) Kurz-Vorstellung der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt
  - a) Übersicht / Einführung
  - b) Geschäftsfelder im Überblick
    - Immobilienbewirtschaftung
    - Projektentwicklung
    - Stadtentwicklung
    - Immobiliennahe Dienstleistungen
- 2) Nachhaltigkeitsmanagement / CSR
  - a) Handlungsfeld Soziales - Mitarbeiter
- 3) Ausblick Digitalisierungs-Strategie

## 1) Kurz-Vorstellung der Unternehmensegruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt

### a) Übersicht / Einführung

#### b) Geschäftsfelder im Überblick

- Immobilienbewirtschaftung
- Projektentwicklung
- Stadtentwicklung
- Immobiliennahe Dienstleistungen

## 2) Nachhaltigkeitsmanagement / CSR

### a) Handlungsfeld Soziales - Mitarbeiter

## 3) Ausblick Digitalisierungs-Strategie

# Kurz-Vorstellung der Unternehmensgruppe

## Übersicht / Einführung

- Wesentliche **Gesellschafter** der Nassauischen Heimstätte (von insgesamt 27 Gesellschaftern)

Land Hessen | Stadt Frankfurt am Main | Stadt Wiesbaden (WIM)

59,03 %

28,98 %

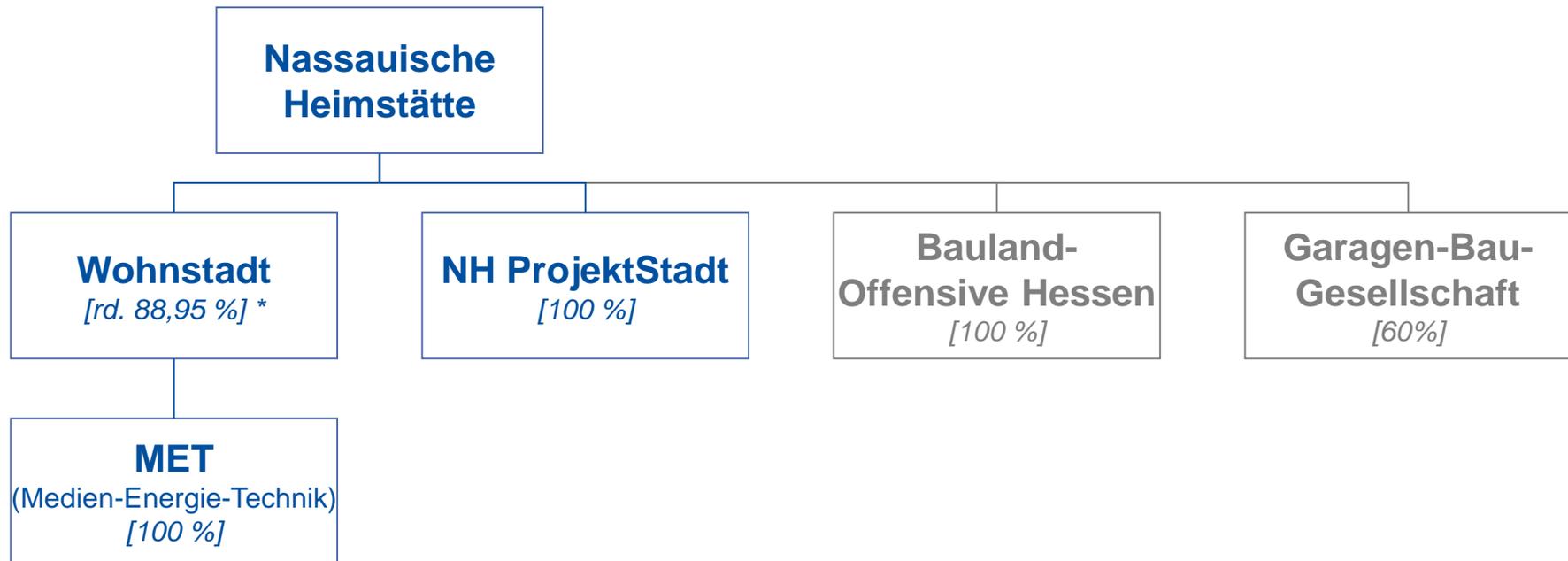
6,59 %

**Kapitalerhöhung  
(rd. 200 Mio. €)**

**Bauland Offensive  
Hessen GmbH**

## Übersicht / Einführung

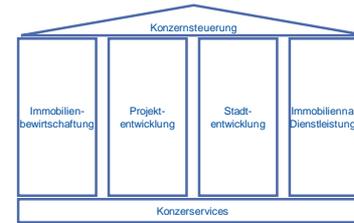
- **Beteiligungsstruktur** der Unternehmensgruppe  
(Auswahl der wichtigsten Beteiligungen)



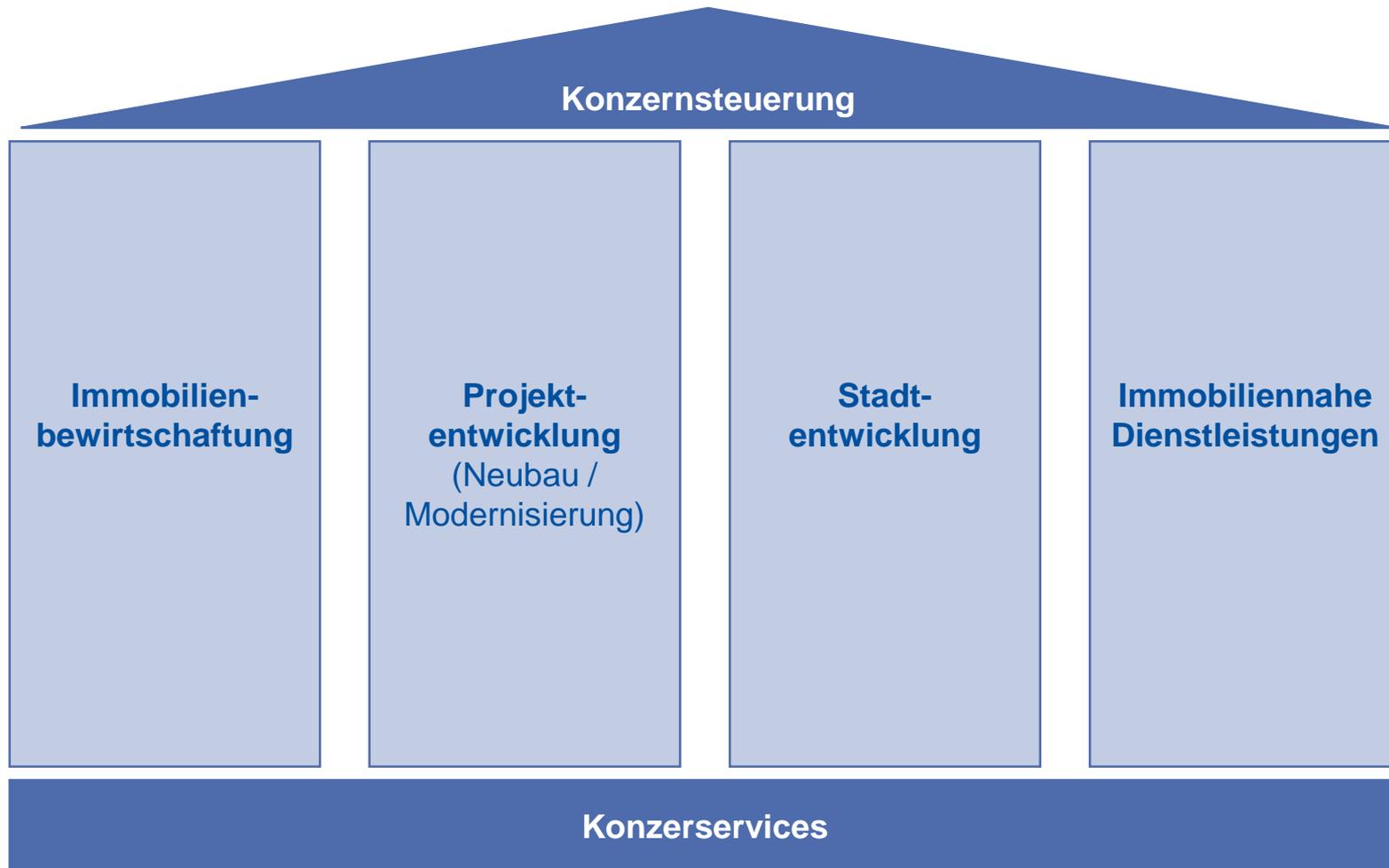
- 1) Kurz-Vorstellung der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt
  - a) Übersicht / Einführung
  - b) Geschäftsfelder im Überblick**
    - **Immobilienbewirtschaftung**
    - Projektentwicklung
    - Stadtentwicklung
    - Immobiliennahe Dienstleistungen
- 2) Nachhaltigkeitsmanagement / CSR
  - a) Handlungsfeld Soziales - Mitarbeiter
- 3) Ausblick Digitalisierungs-Strategie

# Kurz-Vorstellung der Unternehmensgruppe

## Übersicht der Geschäftsfelder

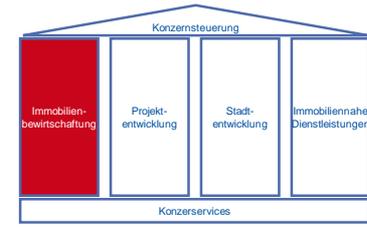


UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE  
WOHNSTADT

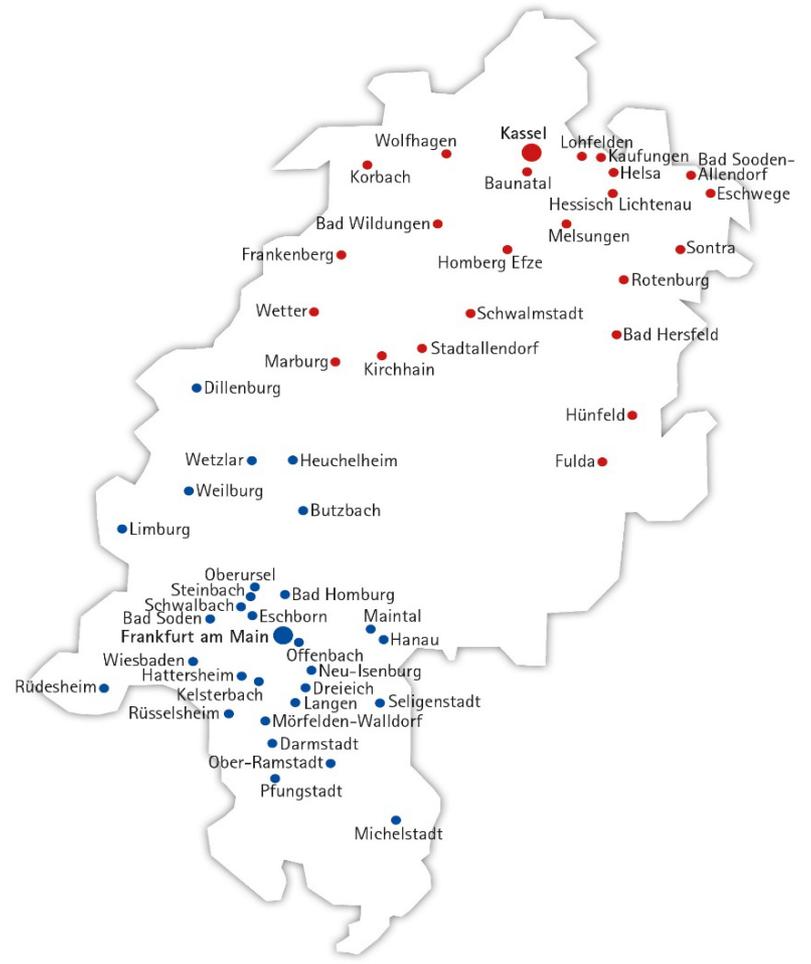


# Kurz-Vorstellung der Unternehmensgruppe

## Immobilienbewirtschaftung

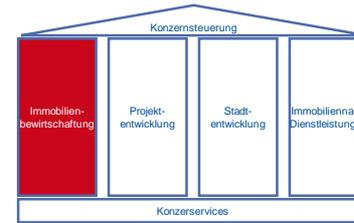


- Kern-Geschäftsfeld mit signifikantem Wertbeitrag für die Unternehmensgruppe
  - *Wohnungsvermietung*
  - *Instandhaltung und Services*
  - *Sozialmanagement*
  
- Bewirtschaftung des Bestandes über insgesamt vier Regionalcenter – „Bewirtschaftung in der Fläche“
  - *RC Frankfurt (rd. 19.800 Wohnungen)*
  - *RC Wiesbaden (rd. 11.400 Wohnungen)*
  - *RC Offenbach (rd. 9.500 Wohnungen)*
  - *RC Kassel (rd. 18.500 Wohnungen)*
  
- Immobilienbestand der Unternehmensgruppe stammt aus den rechtlich selbstständigen Unternehmen
  - *Nassauische Heimstätte (blau)*
  - *Wohnstadt (rot)*



# Kurz-Vorstellung der Unternehmensgruppe

## Immobilienbewirtschaftung



### Durchschnittsmiete im Bestand



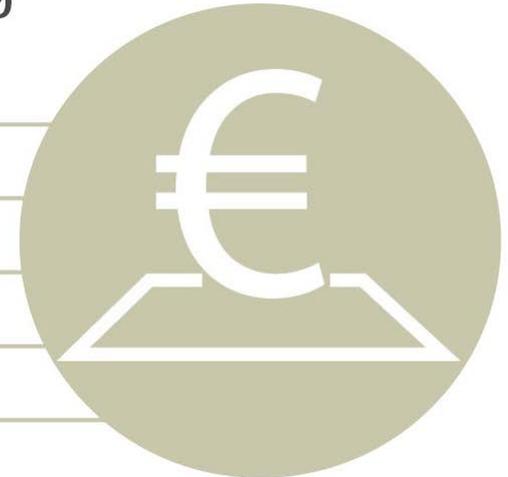
**5,52 €/m<sup>2</sup>**

▲ 2015: 5,42  
○ 2014: 5,27

Es bestehen ortsbedingt starke Schwankungen

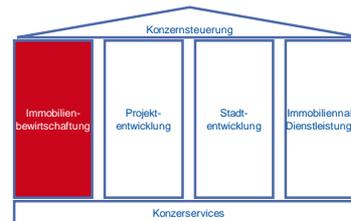
### 5,52 € Miete/m<sup>2</sup> Ø

< 5 €	36,0 %
5-5,99 €	24,5 %
6-6,99 €	24,5 %
7-7,99 €	12,4 %
≥ 8 €	2,6 %



# Kurz-Vorstellung der Unternehmensgruppe

## Immobilienbewirtschaftung



UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE  
WOHNSTADT

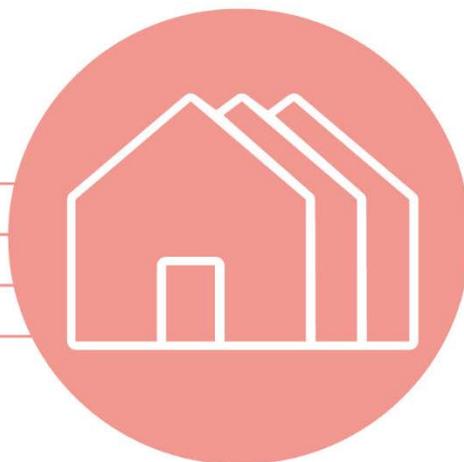
### 59.263 Wohneinheiten

> 150.000 Mieter

> 100 Nationen

118 Städte & Gemeinden

1.620 € Haushaltseinkommen (netto Ø)



### Barrierefreie Gebäude im Bestand

314 Wohneinheiten sind barrierefrei

5.222 Wohneinheiten sind barrierearm

Als barrierearm gelten Gebäude mit bis zu 3 Stufen zum Gebäude und bis zu 3 Stufen im Treppenhaus.

### Soziale Aspekte

Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums

27 % der Mieter über 65 Jahre

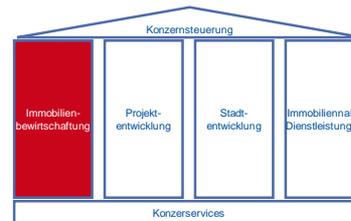
29 % Familien

Bewohner aus mehr als 100 Nationen



# Kurz-Vorstellung der Unternehmensgruppe

## Immobilienbewirtschaftung



UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE  
WOHNSTADT

### Wohnungsbestand nach Baualtersklassen

bis 1939	5,4 %
1940-49	1,1 %
1950-59	29,8 %
1960-69	40,3 %
1970-79	13,6 %
1980-89	3,7 %
1990-99	3,8 %
2000-	2,3 %



### Investitionen in den Bestand

20,4 €/m<sup>2</sup> Instandhaltungsintensität

9,2 €/m<sup>2</sup> Modernisierungsintensität



### Vollmodernisierungen

8.693 (WE) seit 1990

### Teilmodernisierungen

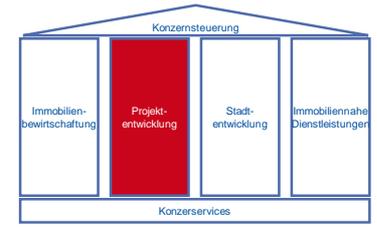
20.473 (WE) seit 1990



- 1) Kurz-Vorstellung der Unternehmensegruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt
  - a) Übersicht / Einführung
  - b) Geschäftsfelder im Überblick**
    - Immobilienbewirtschaftung
    - **Projektentwicklung**
    - Stadtentwicklung
    - Immobiliennahe Dienstleistungen
  
- 2) Nachhaltigkeitsmanagement / CSR
  - a) Handlungsfeld Soziales - Mitarbeiter
  
- 3) Ausblick Digitalisierungs-Strategie

# Kurz-Vorstellung der Unternehmensgruppe

## Projektentwicklung

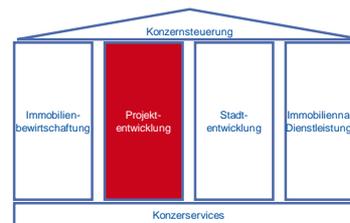


UNTERNEHMENSGRUPPE  
 NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE  
 WOHNSTADT  
[Shop](#) [Jobs](#) [Immobilien](#) [Anzeigen](#)  
[Login](#) [Abo](#)



Fertiggestellte Wohneinheiten	2016	2015	2014
Anlagevermögen	202	17	56
Umlaufvermögen	0	56	116
Gesamt	202	73	172

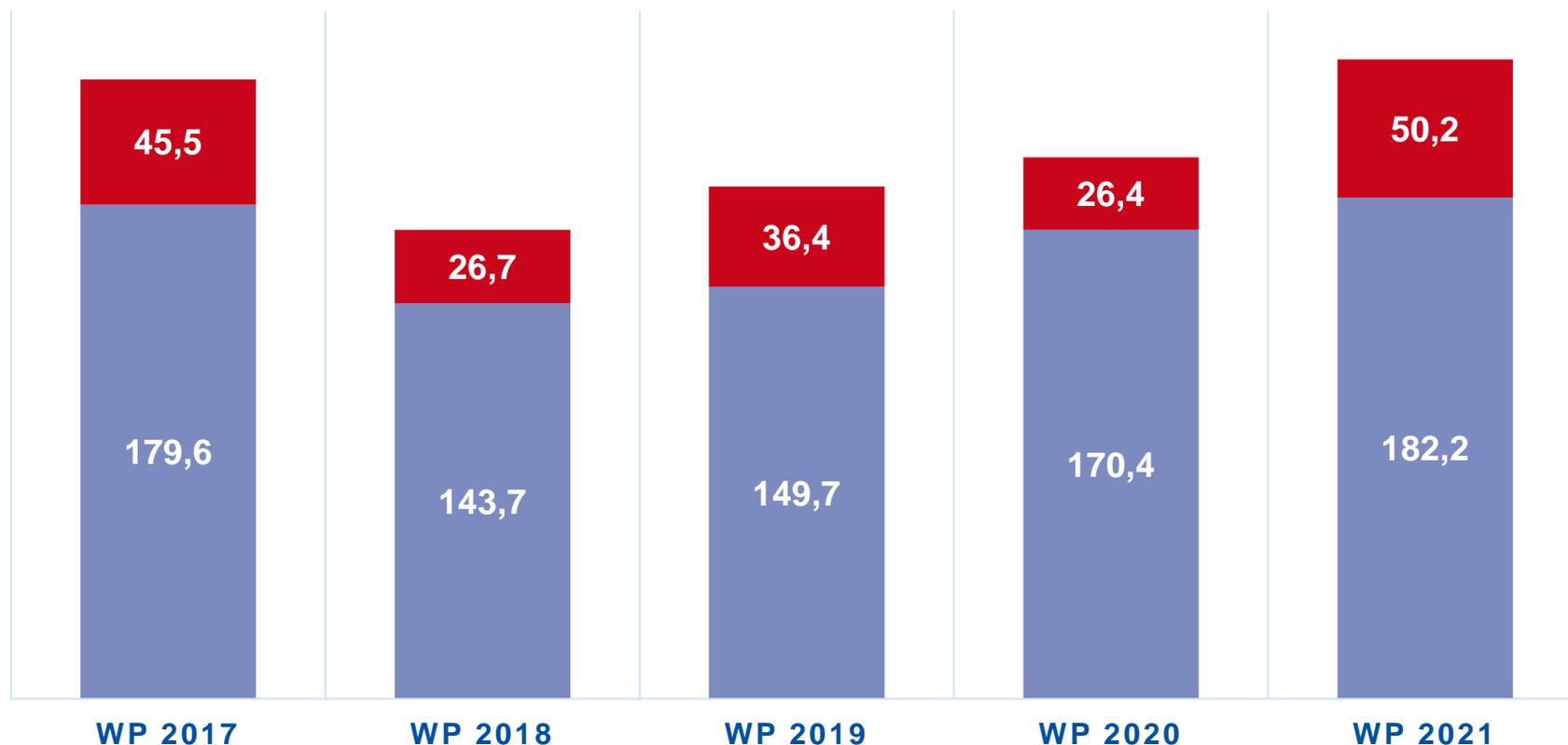
München 31°  
 Süddeutsche Zeitung  
 SZ.de Zeitung Magazin  
 Politik Wirtschaft Panorama Sport München Bayern Kultur Wissen Digital Chancen Reise Auto Stil mehr...  
**03. Juli 2017 17:00 Wohnen - Wiesbaden**  
**Nassauische Heimstätte will 4900 neue Wohnungen bauen**  
*Direkt aus dem dpa-Newskanal*  
 Wiesbaden (dpa/lhe) - Die Nassauische Heimstätte will in den nächsten Jahren 4900 neue Wohnungen in Hessen bauen. Eine Milliarde Euro für den Bau der 3800 Miet- und 1100 Eigentumswohnungen bis zum Jahr 2021 investiert werden, kündigten Geschäftsführer Thomas Hairer und Hessens Stadtentwicklungsministerin Priska Hinz (Grüne) am Montag in Wiesbaden an. Dazu kommen in diesem Zeitraum rund 500 Millionen Euro für die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes.



## INVESTITIONEN IN DEN NEUBAU

in Mio. €

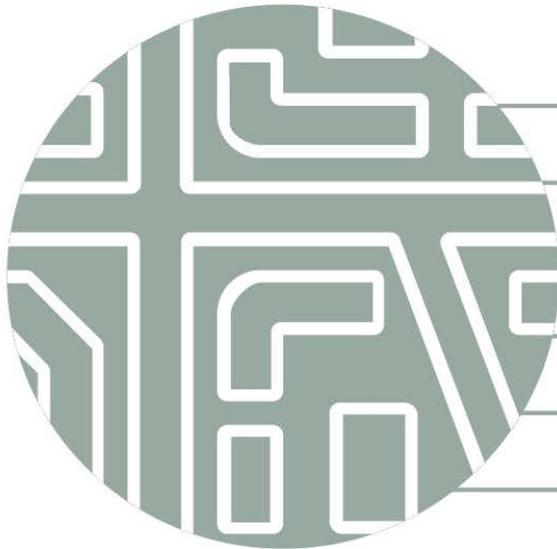
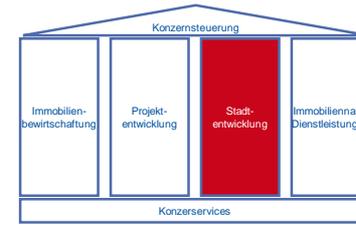
■ Neubau (AV) ■ Neubau (UV)



- 1) Kurz-Vorstellung der Unternehmensegruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt
  - a) Übersicht / Einführung
  - b) Geschäftsfelder im Überblick**
    - Immobilienbewirtschaftung
    - Projektentwicklung
    - **Stadtentwicklung**
    - Immobiliennahe Dienstleistungen
- 2) Nachhaltigkeitsmanagement / CSR
  - a) Handlungsfeld Soziales - Mitarbeiter
- 3) Ausblick Digitalisierungs-Strategie

# Kurz-Vorstellung der Unternehmensgruppe

## Stadtentwicklung



## Nummer Eins der Stadt- und Projektentwicklung

92 Projekte „Städtebauliche Sanierung“

11 Projekte „Soziale Stadt“

24 Projekte „Stadtumbau“

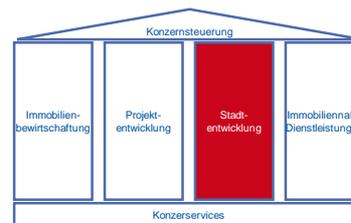
14 Projekte „Aktive Kernbereiche“

13 Projekte „Energetische Stadtsanierung“

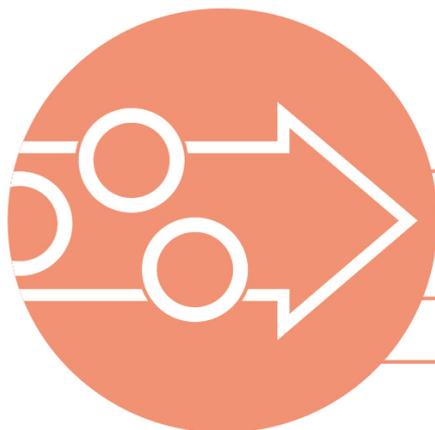
13 Projekte „Sonst. städtebauliche Leistungen“

# Kurz-Vorstellung der Unternehmensgruppe

## Stadtentwicklung



UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE  
WOHNSTADT



### Fördermittelvergabe an Kommunen über Unternehmensbereich „Stadtentwicklung“ im Jahr 2016

58% (rund 8,3 Mio. €) der Gesamtfördersumme „Aktive Kernbereiche“

40% (rund 5,2 Mio. €) der Gesamtfördersumme „Stadtumbau“

24% (rund 5,0 Mio. €) der Gesamtfördersumme „Soziale Stadt“

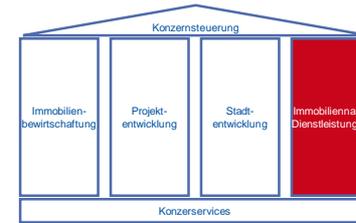
35% (rund 2,0 Mio. €) der Gesamtfördersumme „Städtebaulicher Denkmalschutz“



- 1) Kurz-Vorstellung der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt
  - a) Übersicht / Einführung
  - b) Geschäftsfelder im Überblick**
    - Immobilienbewirtschaftung
    - Projektentwicklung
    - Stadtentwicklung
    - **Immobiliennahe Dienstleistungen**
- 2) Nachhaltigkeitsmanagement / CSR
  - a) Handlungsfeld Soziales - Mitarbeiter
- 3) Ausblick Digitalisierungs-Strategie

# Kurz-Vorstellung der Unternehmensgruppe

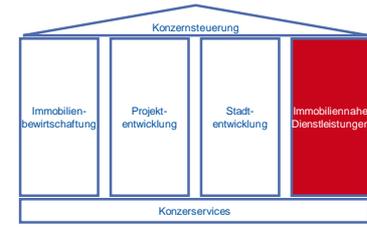
## Immobiliennahe Dienstleistungen



- Geschäftsfeld mit positivem Wertbeitrag für die Unternehmensgruppe
  - Tochterunternehmen MET (Medien-Energie-Technik)
- Die MET fungiert als Dienstleister primär für die Immobilienbewirtschaftung
- Multimedia
  - Versorgung des mit Breitbandkabelanschluss
- Energie
  - Bspw. Betreiben von Heizanlagen
- Technik
  - Bspw. Installation / Wartung von Rauchwarnmeldern



# Kurz-Vorstellung der Unternehmensgruppe



## Immobiliennahe Dienstleistungen: Exkurs

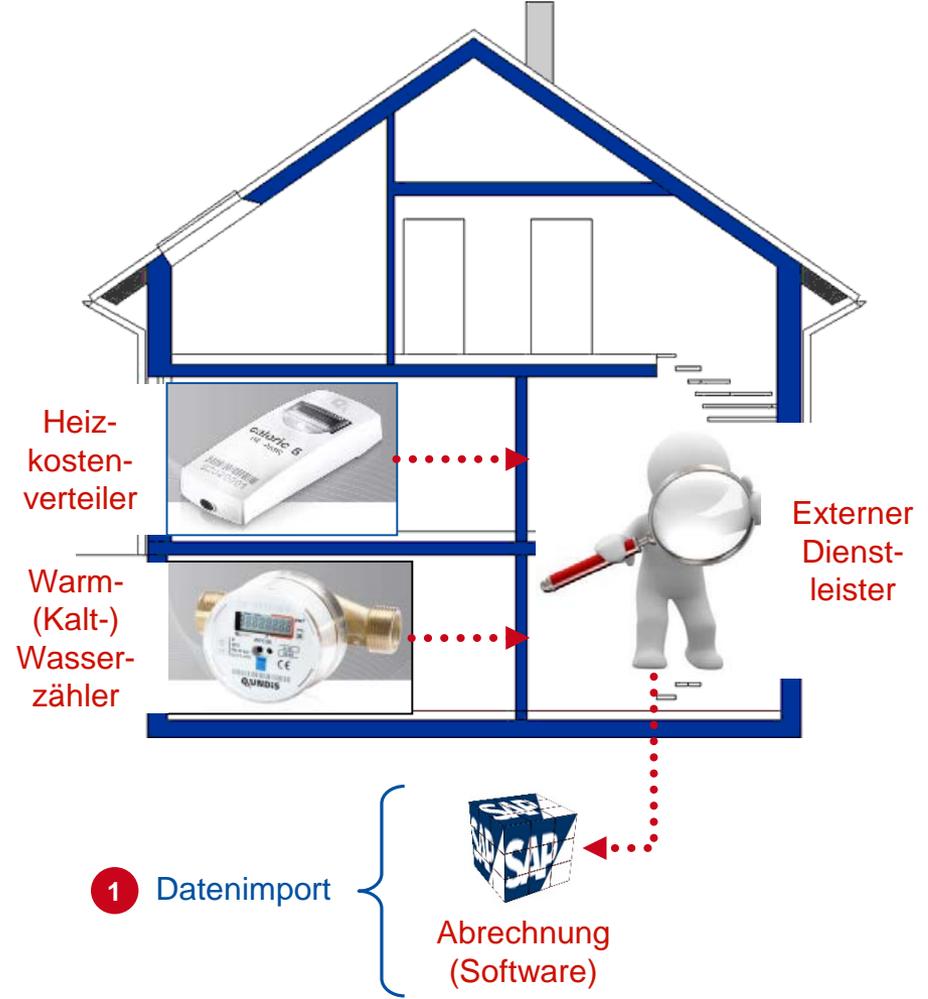
### Exkurs: Ausbau des Geschäftsfelds

#### Heutige Wertschöpfungstiefe (< 50%)

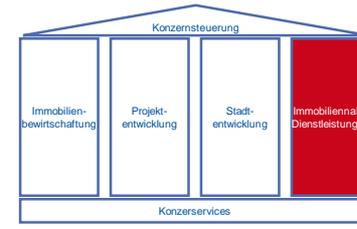
- 1 Datenimport (Qualitätskontrolle)
- Abrechnung erstellen
- Rechnungsstellung
- Weiterleitung an Servicebereich NK

#### Ergänzung der Wertschöpfungstiefe

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



# Kurz-Vorstellung der Unternehmensgruppe



## Immobiliennahe Dienstleistungen: Exkurs

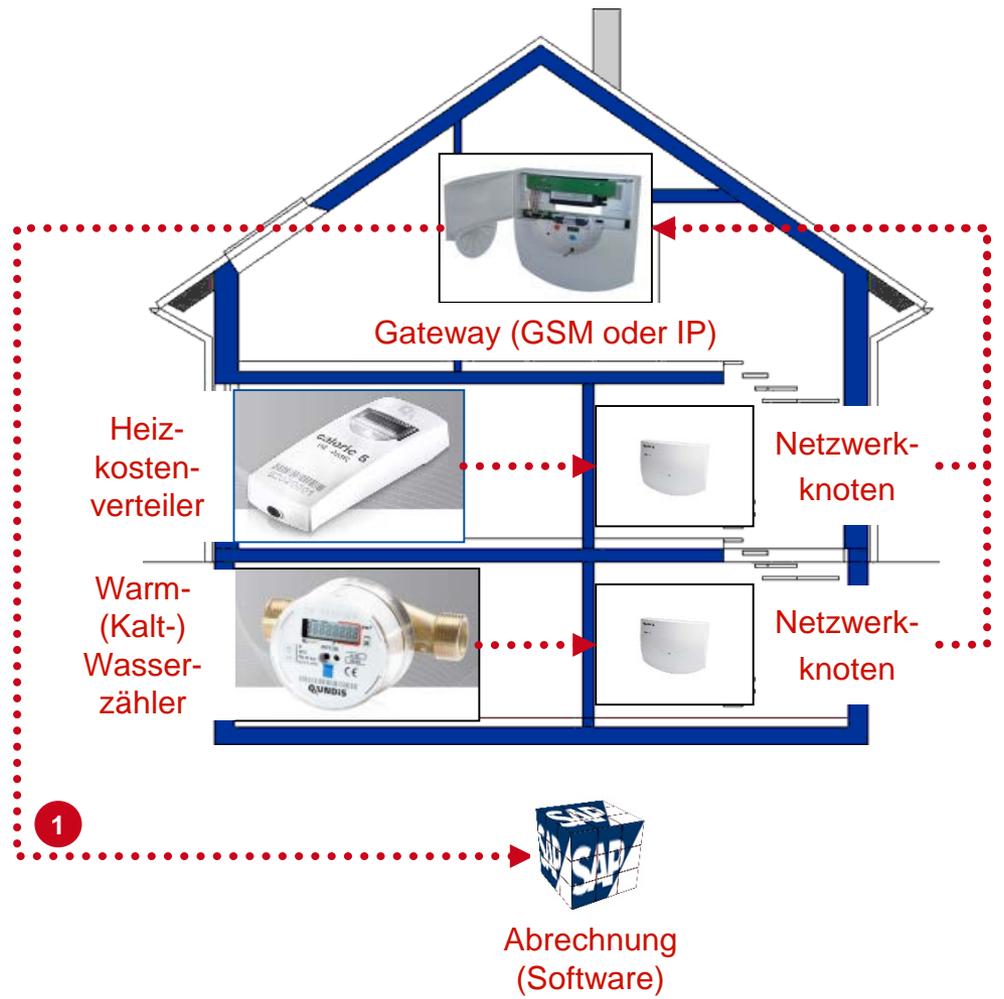
### Exkurs: Ausbau des Geschäftsfelds

#### Heutige Wertschöpfungstiefe (< 50%)

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

#### Ergänzung der Wertschöpfungstiefe

- Installation / Wartung
- ① Verbrauchswerte auslesen
- Erstellung Vollabrechnung inkl. Verbrauchsverteilung
- Kontinuierliches Gerätemonitoring



- 1) Kurz-Vorstellung der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt
  - a) Übersicht / Einführung
  - b) Geschäftsfelder im Überblick
    - Immobilienbewirtschaftung
    - Projektentwicklung
    - Stadtentwicklung
    - Immobiliennahe Dienstleistungen
  
- 2) Nachhaltigkeitsmanagement / CSR**
  - a) Handlungsfeld Soziales - Mitarbeiter
  
- 3) Ausblick Digitalisierungs-Strategie

## Nachhaltigkeitsmanagement / CSR: Nachhaltigkeitsstrategie

Vom Leitbild zum operativen  
Prozess





**Ökologie**



**Ökonomie**



**Soziales**

# Kurz-Vorstellung der Strategie 2015 +



UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE  
WOHNSTADT

## Nachhaltigkeitsmanagement / CSR: Nachhaltigkeitsstrategie

*„Wir legen höchsten Wert auf einen verantwortungsbewussten Umgang mit den von uns genutzten Ressourcen.“*



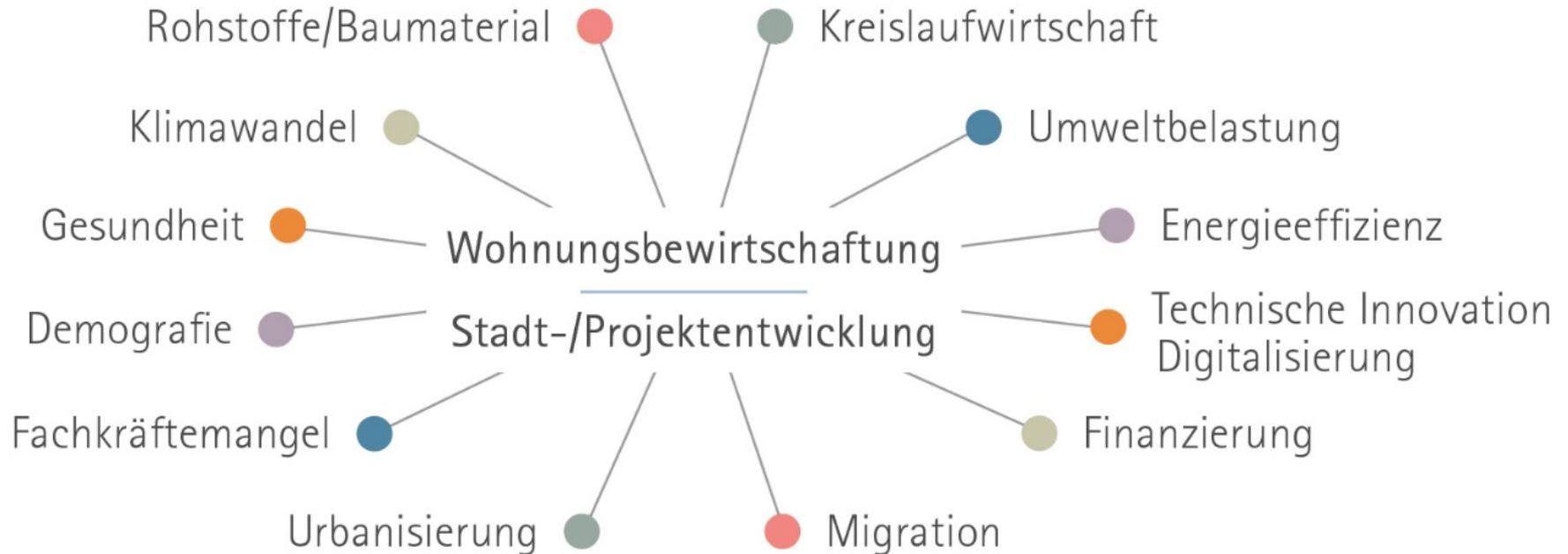
## Nachhaltigkeitsmanagement / CSR: Nachhaltigkeitsmanagementsystem

### Die Struktur unseres Nachhaltigkeitsmanagementsystems



# Kurz-Vorstellung der Strategie 2015 +

## Nachhaltigkeitsmanagement / CSR: Nachhaltigkeitsmanagementsystem



### Prioritäre Projekte/ Schwerpunktthemen

- Energetische und soziale Quartiersentwicklung
- Nachhaltigkeit im Bauprozess und Betrieb
- Verantwortliche Beschaffung

### Impulsprojekte

- Klimaneutraler Energiebezug
- Verbrauchsgüter Verwaltung
- Umsetzung Mobilitätskonzept
- Demographie-Projekt Personalentwicklung
- Benchmarking-Vergleich Heizkostenabrechnung

### Wechselwirkende Projekte

- Tag der Nachhaltigkeit
- Netzwerktreffen Wohnungswirtschaft
- Biodiversität
- Audit berufundfamilie
- Betriebliches Gesundheitsmanagement

# Kurz-Vorstellung der Strategie 2015 +



## Nachhaltigkeitsmanagement / CSR: CSR-Preis (2. Platz)

Das Unternehmen



### Stand unserer Zielerreichung

Nachfolgend führen wir unseren Stand zur Zielerreichung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum auf. Dazu wurden die intern verantwortlichen Stellen um eine eigene Bewertung gebeten, die in der Lenkungsgruppe Nachhaltigkeit sowie zwischen Nachhaltigkeitsbeauftragten und Geschäftsführung abgestimmt wurden. Die Zielerreichung stellt somit eine kritische Innensicht unserer nachhaltigen Entwicklung dar.

#### 1. Allgemeine Ziele

##### 1.1 Know-how-Transfer

###### 1.1.1 Internes Fachwissen weiterentwickeln

In den Schwerpunktprojekten „Energiesicht und soziale Quartiersentwicklung“ und „Nachhaltigkeit in Business und Betrieb“ arbeiten die Arbeitsgruppen arbeitsbereichs- und geschäftsfeldübergreifend eng zusammen und entwickeln damit das interne Fachwissen weiter. Fortbildungsmaßnahmen zum Thema Nachhaltiges Bauen sind in Vorbereitung. Bei Grundsatzfragen wird die integrierte und interdisziplinäre Zusammenarbeit durch die Lenkungsgruppe Nachhaltigkeit gesichert. In der Projektarbeit findet eine integrierte und interdisziplinäre Zusammenarbeit der Bereiche Stadtentwicklung und Immobilienbewirtschaftung in der Projektentwicklung und sozialen Quartiersentwicklung statt.

2015 ●●○○○ 2016 ●●●○○

###### 1.1.2 Entwicklung von Branchenstandards

Die Initiierung und Teilnahme an der Entwicklung von Branchenstandards in für uns wesentlichen Bereichen der Nachhaltigkeit ist nach wie vor ein mittelfristiges Ziel. Ein erster Austausch auf der Ebene von Nachhaltigkeitsbeauftragten der Branche wurde durch uns im Jahr 2016 angestoßen.

2015 ○○○○○ 2016 ●○○○○

##### 1.2 Nachhaltigkeitskommunikation

###### 1.2.1 Meinungsführerschaft

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/ Wohnstadt wird zunehmend in der Wohnungswirtschaft als der Nachhaltigkeit verpflichtetes Unternehmen wahrgenommen. Dies belegen die durchweg positiven Rückmeldungen auf unsere Berichterstattung.

2015 ●○○○○ 2016 ●●●○○

###### 1.2.2 Unser Beitrag zur regionalen Entwicklung

Die Zufriedenheit unserer Mieter und die Kundenzufriedenheit bei unseren Stadtentwicklungsprojekten belegen, dass unser positiver Beitrag zur nachhaltiger regionaler Entwicklung bei unseren Anspruchsgruppen wahrgenommen wird.

2015 ●●○○○ 2016 ●●●○○

###### 1.2.3 Einbindung der Anspruchsgruppen

Am 22. September 2016 wurden alle Mitarbeiter im Rahmen des 4. Hessischen Tages der Nachhaltigkeit einbezogen, sich umfassend über die Themen der Nachhaltigkeit zu informieren. Eine Einbindung wesentlicher Anspruchsgruppen ist für 2017 in Vorbereitung. Die Berücksichtigung von Lieferanten und Dienstleistern erfolgt im Zuge des Aufbaus des zentralen Einkaufs ab 2018.

2015 ●●○○○ 2016 ●●○○○

###### 1.2.4 Jährlicher Nachhaltigkeitsbericht nach GRI

Die Unternehmensgruppe berichtet jährlich.

2015 ●●●●● 2016 ●●●●●

###### 1.2.5 Mitarbeiterbefragung

Zur regelmäßigen Einbindung der Mitarbeiter wurde im Dezember 2016 die erste digitale Mitarbeiterbefragung zum Thema des durchgeführt.

###### 1.2.6 Initiierung von I

Für 2018/17 wird gelegentlich schriftliche Mobilitätskonzepte für die Mietering Proaktive unterjährig sörliches Verbrau altersgerechten A Fähigkeit der Be eins ist in Umsatz Projekt drei wand die weitere Umse

###### 1.3 Risikomanagen

1.3.1 Weiterentwickl Für des in 2015 i ment wurde im unternehmenswe sentlichen Risiko

###### 1.3.2 Einbezug der we

Die Einbeziehung ken erfolgt durch Erfassung ist in E

- Erstmalige Bewerbung um den Corporate Social Responsibility (CSR)-Preise der Bundesregierung 2017
- Bewertung und Beurteilung der CSR Leistungen durch das unabhängige Institut für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW)
- Hohes Gesamtergebnis mit 91 von 100 möglichen Punkten

Aktionsfelder	Ergebnis Aktionsfelder	Gewichtungsfaktoren	Gewichtetes Ergebnis Aktionsfelder
Unternehmensführung	95	30%	29
Markt	83	20%	17
Arbeitsplatz	95	25%	24
Umwelt	86	20%	17
Gemeinwesen	100	5%	5
<b>Gesamtergebnis der Unternehmensgruppe</b>			<b>91</b>



Skalierung: 0 = Basale Elemente vorhanden // 50 = Mittlere Umsetzung // 100 = Exzellente Umsetzung

- 1) Kurz-Vorstellung der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt
  - a) Übersicht / Einführung
  - b) Geschäftsfelder im Überblick
    - Immobilienbewirtschaftung
    - Projektentwicklung
    - Stadtentwicklung
    - Immobiliennahe Dienstleistungen
  
- 2) Nachhaltigkeitsmanagement / CSR
  - a) Handlungsfeld Soziales – Mitarbeiter**
  
- 3) Ausblick Digitalisierungs-Strategie

## Mitarbeiterstruktur



**Unternehmenszugehörigkeit:**  
durchschnittlich 15,61 Jahre



### Altersstruktur

< 20 Jahre	0
20-29 Jahre	72
30-39 Jahre	112
40-49 Jahre	207
50-59 Jahre	286
60-65 Jahre	35
> 65 Jahre	1

ohne Auszubildende



### Anzahl

713 gesamt  
348 weiblich = 48,8 %  
365 männlich = 51,2 %

ohne Auszubildende

## Mitarbeiterstruktur

### Anzahl Auszubildende



**17**

▼ 2015: 17  
○ 2014: 21

Zum Stichtag 31.12.2016 waren 17 Auszubildende (12 weiblich, 5 männlich) beschäftigt.

### Teilzeitquote



**21,2%**

▼ 2015: 20,2%  
○ 2014: 21,3%

Anteil der Mitarbeiter in Teilzeit

### Anzahl der Führungskräfte



**63** gesamt

	2016	2015	2014
1. Ebene:	3 ▲	2 ►	2 ○
2. Ebene:	11 ►	11 ▲	10 ○
3. Ebene:	49 ▲	48 ▲	47 ○

**19** davon weiblich

	2016	2015	2014
1. Ebene:	1 ▲	0 ►	0 ○
2. Ebene:	2 ►	2 ▼	3 ○
3. Ebene:	16 ►	16 ►	16 ○

## Mitarbeiterstruktur

### Mitarbeiterfluktuation



**3,1%** ▼ 2015: 3,5%  
○ 2014: 4,2%

= 22 Mitarbeiter

Anzahl der Mitarbeiter,  
die 2016 das Unternehmen  
verlassen haben, geteilt durch  
Gesamtzahl der Mitarbeiter

### Rückkehrquote



**68%** ▲ 2015: 100%  
○ 2014: 81%

Anteil der Beschäftigten,  
die nach Beendigung der  
Eltern-/Pflegerzeit an den  
Arbeitsplatz zurückkehrten  
(17 von 25 w / 9 von 9 m)

### Anzahl der Beschäftigten in Eltern-/Pflegerzeit



**25 | 9**

weiblich | männlich

▼ 2015: 24 | 8  
○ 2014: 26 | 11

Gesamtzahl der Beschäftigten,  
die Eltern-/Pflegerzeit in  
Anspruch nehmen.



Zertifikat seit 2013  
audit berufundfamilie

- 1) Kurz-Vorstellung der Unternehmensegruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt
  - a) Übersicht / Einführung
  - b) Geschäftsfelder im Überblick
    - Immobilienbewirtschaftung
    - Projektentwicklung
    - Stadtentwicklung
    - Immobiliennahe Dienstleistungen
- 2) Nachhaltigkeitsmanagement / CSR
  - a) Handlungsfeld Soziales – Mitarbeiter
- 3) **Ausblick Digitalisierungs-Strategie**



## Vorgehen

- Eine Digitalisierungsstrategie dient dazu, das Thema „Digitalisierung“
  - zu verstehen,
  - zu ordnen und
  - zu priorisieren.
- Die Erarbeitung erfolgt unter Einbezug eines externen Dienstleisters (Future Management Group), der bereits eine Führungskräfteklausur zum Thema begleitet hat.
- Fokus auf dem Bereich „Wohnen“ und Immobiliennahe Dienstleistungen
- Roadmap zur Implementierung der Digitalisierungs-Strategie



## Vorgehen



# Zeit für Ihre Fragen



Unternehmensgruppe  
Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

<http://www.naheimst.de>