

# Nassauische Heimstätte stellt Weichen auf Zukunft

In 85 Jahren rund 180.000 Wohnungen gebaut, heute 63.000 Wohnungen an 160 Standorte, in über 30 Niederlassungen, Geschäftsstellen und Büros in Hessen und Thüringen sind rund 800 Mitarbeitern beschäftigt: das ist Nassauische Heimstätte. Mit einem Konzept mit dem Titel „Zukunft gestalten“ stellte der Aufsichtsrat einstimmig die Weichen auf Zukunft.



Altstadtsanierung in Butzbach

Der Aufsichtsrat der Nassauischen Heimstätte hat am 23. Februar unter dem Vorsitz von Wirtschaftsminister Dieter Posch einstimmig ein Konzept mit dem Titel „Zukunft gestalten“ verabschiedet. „Mit diesem Konzept sollen Ertrags- und Wirtschaftskraft der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt nachhaltig gestärkt werden. Ziel ist es, die Unternehmensgruppe vorausschauend auf die künftigen Herausforderungen der Märkte und der demografischen Entwicklung auszurichten. Hierbei gilt es insbesondere für Nordhessen ein dauerhaft tragfähiges Geschäftsmodell zu entwickeln“, sagte Posch. Posch wies besonders darauf hin, dass dieses Konzept im Konsens der Anteilseigner und Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat beschlossen worden sei.

Das Konzept sieht strukturelle, operative und finanzielle Maßnahmen vor, die zwischen 2010 bis 2014 durchgeführt werden sollen. Die Unternehmensgruppe erwirtschaftet – trotz der sehr unterschiedlichen Teilmärkte in Hessen – bisher regelmäßig Jahresüberschüsse von über 20 Mio. Euro. Aufsichtsrat und Geschäftsführung erwarten trotz der schwieriger werdenden Marktsituation in Nordhessen eine Steigerung des Jahresüberschusses auf knapp 35 Mio. Euro in 2014.

*Jahresüberschuß von 20 auf 35  
Mio. Euro in 2014 steigern*

## Projektschwerpunkte betreffen alle Geschäftsbereiche



Nach der Beschlussfassung durch den Aufsichtsrat sollen in weiteren aufeinander folgenden Prozessschritten die Einzelmaßnahmen detailliert ausgearbeitet werden. Vier Themenschwerpunkte hat sich die Unternehmensgruppe dabei vorgenommen. Führungsstruktur und Back-Office sollen weiter optimiert und gestrafft werden. Überproportionale Ressourcen in Back-Office

Bereichen, die sich durch die Konzernbildung ergeben hätten, wolle man auf marktübliche Benchmarks zurückfahren und gleichartige Aufgaben möglichst an einem Standort konzentrieren. Neben der Verschlankung der Führungsstruktur werde man auch die Verantwortlichkeiten für Entscheidungen und Ergebnisse verbessern, betont der Leitende Geschäftsführer Bernhard Spiller.

Das Kerngeschäft der Unternehmensgruppe, die Immobilienbewirtschaftung, werde neu geordnet und regionalisiert. Die aktuell zehn Geschäftsstellen würden in größere, nach Mietermärkten und Bestandsschwerpunkten ausgerichtete Regionaleinheiten zusammengefasst. Leistungen, die bisher zentral für die Immobilienbewirtschaftung erbracht werden, so auch Baudienstleistungen für den Bestand, sollen dann in diese Regionaleinheiten überführt werden, um sie zielgerichteter steuern zu können. Durch Hausmeister, Haus- und Siedlungsbetreuer, Service-Points und Service-Büros werde man aber weiterhin in der Fläche präsent bleiben und den hohen Anspruch an Kundennähe und -service auch zukünftig erfüllen. Ertragspotentiale werden im Rahmen einer sozial-verträglichen Mietenpolitik ausgeschöpft. Basis sei auch weiterhin der im Gesellschaftsvertrag beschriebene Versorgungsauftrag.

Im Geschäftsbereich Stadtentwicklung, der unter der Marke NH ProjektStadt auf dem Markt aktiv ist, wird den regionalen Disparitäten in Folge der demografischen Entwicklung in den unterschiedlichen Märkten durch eine Umstellung auf wettbewerbsfähigere Organisationsformen Rechnung getragen. Neue Geschäftsfelder, die man in den letzten Jahren entwickelt habe, sollen stärker zum Zuge kommen. Dabei handele es sich unter anderem um Beratungsleistungen für kommunale und private Kunden, die in wesentlich größerem Umfang die Synergien des Unternehmens nutzen lassen.

Das Portfoliomanagement werde im Sinne der im Aufsichtsrat verabschiedeten Portfoliostrategie zur Erwirtschaftung einer Kapital- und Stadttrendite weitergeführt. Ein Ziel sei es, durch Bestandsarrondierungen zu einer effizienteren Bewirtschaftungsstruktur zu kommen und weitere Erträge zu erwirtschaften. So solle die Anzahl von Standorten mit sehr kleinen Wohnungsbeständen weiter reduziert werden. Die Bestandsbewirtschaftung solle sich langfristig auf Standorte mit auskömmlichem Ertragspotential konzentrieren.

Frankfurt Sachsenhausen  
Fotos Nassauische Heimstätte

*Ertragspotentiale werden im Rahmen einer sozial-verträglichen Mietenpolitik ausgeschöpft.*

*Beratungsleistungen für kommunale und private Kunden steigern*

## Kündigungsschutz bis 2014

Posch betonte, dass mit dem jetzt verabschiedeten Konzept ein Prozess fortgesetzt werde, der bereits 2004 begonnen wurde. Mit dem Erwerb der Landesanteile an der Wohnstadt durch die Nassauische Heimstätte wurden die wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten des Landes Hessen in einem Konzern gebündelt. Ziel war es, den differenzierten Märkten

Rechnung zu tragen. Der in Folge eingeleitete Integrationsprozess habe bereits zu Veränderungen in der Aufbauorganisation, der disziplinarischen Führung, der Ablauforganisation und in den Geschäftsprozessen geführt. Dieser Prozess werde nun entschlossen fortgesetzt. Im Zuge der weiteren Entwicklung der Geschäftsfelder ist eine Personalreduzierung von rund 150 Stellen vorgesehen. Dieser Personalabbau soll im Rahmen der natürlichen Fluktuation, sozialverträglich und in hohem Maß auf der Basis von Freiwilligkeit erfolgen. Aufsichtsrat und Geschäftsführung setzen hierbei vor allem auf Instrumente zur Flexibilisierung und Erhöhung der Mobilität, die durch Maßnahmen der Personalentwicklung und Personalförderung flankiert werden. „Auch die weiteren personellen Maßnahmen werden sozialverträglich gestaltet. Der bis zum Jahre 2014 vereinbarte Ausschluss betriebsbedingter Kündigungen bleibt bestehen“, bekräftigt Spiller.

Personalreduzierung von rund  
150 Stellen

## Unternehmensprofil



Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt ist eines der führenden deutschen Wohnungsunternehmen: mit rund 63.000 Wohnungen an 160 Standorten, über 30 Niederlassungen, Geschäftsstellen und Büros in Hessen und Thüringen sowie rund 800 Mitarbeitern. Sie bietet seit 85 Jahren umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Bauen und Entwickeln und hat in dieser

Zeit rund 180.000 Wohnungen gebaut – größtenteils für externe Bauherren. Die Unternehmensgruppe investiert jährlich ca. 80 Mio. Euro in Modernisierung und Instandhaltung des eigenen Bestandes. Unter ihrer Marke „NH ProjektStadt“ werden Kompetenzfelder gebündelt, um nachhaltige Stadt und Projektentwicklungsaufgaben sowie Consulting-Aktivitäten im In- und Ausland durchzuführen. Mit breit gefächertem Fachwissen ist das Unternehmen ein krisensicherer Partner für öffentliche, institutionelle und private Auftraggeber. Aktuell betreut die NH ProjektStadt Aufgaben in über 140 Kommunen in Hessen und Thüringen. Jährlich werden im Rahmen der Projektentwicklung rund 40 Mio. Euro in Neubauprojekte investiert.

Erlebnishaus Eschborn

Jens Duffner



Laksmibai schwingt die

# Kelle

als Maurerin. Sie baut ihr Haus in Selbsthilfe. Sie können ihr helfen.

[www.deswos.de](http://www.deswos.de)



DESWOS

Deutsche Entwicklungshilfe  
für soziales Wohnungs- und  
Siedlungswesen e.V.