**Neue Vereinbarung verbindet Klimaschutz und bezahlbares Wohnen**

**Staatsminister Kaweh Mansoori und Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) stellen novellierte Klimavereinbarung vor / Strategie geringintensiver Maßnahmen ermöglicht moderate Mieten bei weitreichender Klimaneutralität bis 2045 / Bilanzpressekonferenz: Aufsichtsratsvorsitzender und Geschäftsführung präsentieren positives Jahresergebnis für 2024.**

Wiesbaden – Im Rahmen ihrer Bilanzpressekonferenz haben die Geschäftsführung der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) und Staatsminister Kaweh Mansoori in seiner Funktion als Aufsichtsratsvorsitzender der Nassauischen Heimstätte die neue Klimazielvereinbarung des Landes und der NHW unterzeichnet. Ihr liegt die zweite Fortschreibung 2025+ der erstmals 2019 verabschiedeten Klimastrategie zugrunde. „Im Rahmen unseres Strategiewechsels fokussieren wir uns auf den für uns größten Hebel zur CO2-Reduzierung: die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung. Das ist ein echter Paradigmenwechsel, der uns einen realistischen Weg zur Klimaneutralität aufzeigt. Bei Investitionen in den Bestand reduzieren wir die Eingriffstiefe pro Gebäude, um in der verbleibenden Zeit bis 2045 größere Teile des Portfolios klimaneutral entwickeln zu können, ohne das Unternehmen und vor allem unsere Mieter zu überfordern“, so der Leitende Geschäftsführer der NHW Dr. Thomas Hain. So gelingt es, 73 Prozent des Gebäudebestands bis 2045 unabhängig von fossilen Brennstoffen zu machen. Für die verbleibenden 16.000 Wohneinheiten sind dann immer noch 1,2 Milliarden Euro an Investitionen notwendig, um sie auf regenerative Energien umzustellen. Hierfür braucht es öffentliche Unterstützung.

**Klimaschutz ist zentral, der Neubau ist es auch**

Zu einer Wahl zwischen Klimaschutz oder neuen Wohnungen dürfe man es nicht kommen lassen, bekräftigt Wohnungsbauminister und Aufsichtsratsvorsitzender Kaweh Mansoori: „Wohnen ist mehr als ein Dach über dem Kopf – es ist ein Grundrecht und unabdingbar für den sozialen Frieden in unserem Land. Kaum ein anderes Thema bewegt die Menschen derzeit so stark und emotional wie die Frage nach bezahlbarem und qualitativ hochwertigem Wohnraum, besonders in den urbanen Zentren Hessens.“ Steigende Nachfrage treffe auf ein begrenztes Angebot, und allzu oft erlebten Menschen, dass es zunehmend schwieriger werde, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu finden. „Wir müssen daher dringend auch in den Neubau von bezahlbaren Wohnungen investieren. Klimaschutz und soziale Gerechtigkeit dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden, sonst werden wir keine Akzeptanz für die notwendigen Anpassungen an den Klimawandel finden. Sie dürfen keinesfalls auf Kosten derjenigen gehen, die ohnehin finanziell weniger Spielraum haben und dringend auf bezahlbare Mieten angewiesen sind. Aus diesem Grund hat das Land Hessen allein im Jahr 2024 insgesamt rund 780 Millionen Euro für die Förderung bezahlbaren sozialen Wohnraums zur Verfügung gestellt. Diese Mittel sind ein klares Bekenntnis dazu, dass Wohnen ein Menschenrecht ist und bezahlbar bleiben muss.“

**Ohne Flächen kein Neubau - Baulandgewinnung neu aufgestellt**

Die Bauland Offensive Hessen GmbH (BOH), eine Tochter der NHW, hat in den vergangenen Jahren gemeinsam mit dem Land Hessen über 50 Kommunen erfolgreich bei der Mobilisierung schwieriger Entwicklungsflächen beraten. Dieses sinnvolle und wirksame Unterstützungsangebot werde nun durch ein neues Förderprogramm des Landes systematisch weitergeführt und erweitert, kündigt Minister Mansoori an. „Ziel ist es, den Kreis der begünstigten Kommunen und Flächen auf rund 140 zu vergrößern, um noch mehr Städte und Gemeinden bei der Schaffung von dringend benötigtem Bauland zu unterstützen. Zukünftig werden damit alle Ober- und Mittelzentren Hessens, vor allem auch im ländlichen Raum, angesprochen.“ Das Land werde entsprechende Haushaltsmittel bereit stellen und im Herbst dieses Jahres unter dem bekannten Namen Baulandoffensive Hessen mit dem neuen Förderprogramm starten.

**Klimaneutralität erreichen wir im Heizungskeller, nicht an der Fassade**

„Indem wir den Umfang der Arbeiten bei den Modernisierungsmaßnahmen verringern, erhöhen wir die Zahl der jährlich sanierten Einheiten massiv – von rund 800 auf über 2.000 Einheiten – und kommen damit schneller ans Ziel“, konkretisiert die Technische Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer die neue Klimastrategie. Bei diesen „gering-investiven“ Maßnahmen ersetzt die NHW die fossilen Heizungen durch Wärmepumpen, gegebenenfalls in Kombination mit Photovoltaik, oder schließt die Haushalte an die Fernwärmeversorgung an. Auf dem neuen Klimapfad bleiben im Gebäudebetrieb 2045 fünf Kilogramm CO2 pro Quadratmeter und Jahr statt der 17 Kilogramm nach der alten Klimastrategie. „So erreichen wir ein Optimum an CO2-Einsparungen für möglichst viele Wohnungen. Da wir eine gute Übersicht über unsere Gebäudebestände haben, wissen wir, wo es weiterhin notwendig sein wird, Dämmmaßnahmen in unterschiedlichem Umfang durchzuführen, um Wärmeverluste und damit hohe Energiebedarfe zu reduzieren. Die Klimaneutralität erreichen wir im Heizungskeller, nicht an der Fassade.“

**„Wir stehen für bezahlbares Wohnen in Hessen“**

„Unsere Mieten zählen mit einer Durchschnittsmiete von 6,84 €/m2 zu den günstigsten in ganz Hessen. Das bleibt auch nach der Anfang des Jahres auf Initiative von Minister Mansoori erneuerten Mietenstrategie so. Sie stellt sicher, dass wir weiterhin in Neubau, Modernisierung und Klimaschutz investieren können, ohne Haushalte mit geringen Einkommen bei Mieterhöhungen zu überfordern“, führt der für das Immobilienmanagement zuständige Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal aus. Mehr als die Hälfte der rund 61.000 Wohnungen der NHW liege bei eine Kaltmiete von unter sieben Euro pro Quadratmeter. Durch prozentuale Kappungsgrenzen und nach Süd- und Nordhessen differenzierte pauschale Kappungsbeträge biete die Mietenstrategie den Mietern ein hohes Maß an Sicherheit und sein ein wichtiges Element des Sozialbeitrags der NHW. Dazu gehörten auch die umfangreichen sozialen Angebote des unternehmenseigenen Sozialmanagements sowie der Mietschuldnerberatung. Die novellierte Klimastrategie trage dem Sozialgedanken ebenfalls Rechnung. „Wir leisten mit der neuen Klimastrategie vor allem auch einen Beitrag zur Energie- und Versorgungssicherheit und entlasten unsere Mieter von zukünftigen Heizkostensteigerungen und CO2-Abgaben. Damit kommen wir unserem sozialen Auftrag nach, der ja ebenfalls Teil unserer Nachhaltigkeitsstrategie ist.“

**Positives Jahresergebnis 2024 – Neubau auf Rekordniveau**

Mit einem Jahresergebnis von 34,7 Mio. Euro für 2024 liegt die NHW 8,4 Mio. Euro über dem Planwert und 15,4 Millionen Euro über dem Vorjahreswert. Hierfür seien insbesondere geringere Kosten für modernisierungsbegleitende Instandhaltung und höhere sonstige betriebliche Erträge infolge der Auflösung von Rückstellungen verantwortlich, berichtet Hain. Die vor allem auch durch Modernisierung ausgelöste Leerstandsquote sei mit 1,6 Prozent erfreulich niedrig, genau wie die gegenüber dem Vorjahr leicht gesunkene Fluktuationsquote von 4,8 Prozent.

Im Neubau habe man im letzten Jahr rund 850 Wohnungen, zwei Kitas sowie einen Supermarkt fertiggestellt. Knapp 1.300 Wohnungen, 3 Kitas und eine Grundschule waren 2024 im Bau. „Das ist ein neuer Rekord“, so Fontaine-Kretschmer. „Aktuell haben wir rund 2.600 Wohneinheiten in Bau und Planung, die in den nächsten Jahren an den Start gehen, vorrangig in Frankfurt, Darmstadt und Fulda. Das größte Einzelprojekt ist das Schönhof-Viertel zusammen mit dem Partner Instone. Hier entstehen allein über 2.000 Wohnungen, 1.300 baut die NHW, davon 47% gefördert. Wir investieren in den nächsten Jahren rund 400 Millionen Euro in den Neubau und leisten damit einen wichtigen Beitrag zur Entspannung des Wohnungsmarktes.“ Die Herausforderungen durch gestiegene Bauzinsen, Fachkräftemangel und die Knappheit von Baugrundstücken sei aber nach wie vor hoch. Hoffnung setze man in den angekündigten Bauturbo des Bundes und das Baupaket I des Landes, wenn man hier schnell in die Anwendung und Umsetzung komme.

**Zentraler Hebel für die Bestandsentwicklung: serielle Sanierung**

Die Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung bewegten sich 2024 mit über 154 Millionen Euro auf Rekordniveau, Arbeiten an rund 670 Wohneinheiten habe man im letzten Jahr abgeschlossen und dabei den CO2-Ausstoß um 73 Prozent reduziert. „Die Transformation unserer Wohnungsbestände hin zu klimaneutralen Objekten stellt die größte finanzielle Herausforderung in unserer 100jährigen Geschichte dar. Um das mit vertretbarem Aufwand und in gleichbleibender Qualität zu schaffen zu schaffen, müssen wir neue Wege gehen. Ein zentraler Hebel ist dabei die serielle Sanierung. Sie ermöglicht ein deutlich schnelleres und standardisiertes Vorgehen gegenüber konventionellen Verfahren“, so Fontaine-Kretschmer. In einem Pilotprojekt in Maintal-Bischofsheim modernisiere man zusammen mit dem Partner Renowate aktuell 96 Wohneinheiten in vier für die NHW typischen Gebäudezeilen aus den 1960er Jahren mit vorgefertigten Bauteilen auf einen KfW-55 Standard.

**Stadtentwicklung: wichtiger Partner für die Wärmewende**

Die Stadtentwicklungsmarke ProjektStadt ist treuhänderisch oder beratend in 111 Kommunen mit annähernd 200 Projekten tätig, vorrangig in Hessen und Thüringen, aber auch in Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg. 2024 wurden 45 neue Projekte sowie rund 34 Millionen Euro an Städtebaufördermitteln für Kommunen akquiriert und damit rund ein Drittel aller Bewilligungen in Hessen. Jeder öffentliche Euro ziehe in der Regel sieben private Euro an Investitionen nach sich. „Für die letzten 20 Jahre summiert sich das auf Bauinvestitionen von rund sieben Milliarden Euro. Wir können mit Fug und Recht behaupten, dass die ProjektStadt als Berater und operativer Umsetzer die öffentlichen Fördergelder auf die Straße bringt“, erklärt Fontaine-Kretschmer. Die ProjektStadt sei damit ein wichtiger Motor für die kommunale Infrastruktur und die lokale Wirtschaft. Schwerpunkte neuer Aufträge aus den Kommunen seien die Themen kommunale Wärmeplanung, Klimaanpassungsstrategien, sozialer Zusammenhalt und nach wie vor das Transformationsmanagement in den Innenstädten. Für viele vor allem mittlere und kleine Kommunen seien die Fachleute aus der Stadtentwicklung wichtige Partner für die kommunale Wärmewende.

**Unternehmensbericht**

Der integrierte Unternehmensbericht der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt für das Geschäftsjahr 2024 (mit Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht) ist online verfügbar unter [**https://berichte.nhw.de/202**](https://berichte.nhw.de/2023)**4**. Um Ressourcen zu schonen, verzichtet die NHW auf gedruckte Exemplare.

**Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt**

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) mit Sitz in Frankfurt am Main und Kassel bietet seit über 100 Jahren umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Bauen und Entwickeln. Sie beschäftigt rund 890 Mitarbeitende. Mit über 61.000 Mietwohnungen an 112 Standorten in Hessen gehört sie zu den führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Unter der NHW-Marke ProjektStadt führt sie nachhaltige Stadtentwicklungsaufgaben durch. Sie ist Gründungsmitglied der Initiative Wohnen.2050, um dem Klimaschutz in der Wohnungswirtschaft mehr Schlagkraft zu verleihen. Mit hubitation verfügt die NHW zudem über ein Startup- und Ideennetzwerk rund um innovatives Wohnen. [www.nhw.de/](http://www.nhw.de/)