

# Polis*Vision*

# 4.24/1.25

AUSGABE 4.2024/1.2025  
JAHRGANG 20

NHW Award  
verliehen

BRANCHENTREFFEN

## Zeit der Umbrüche

Rückblick auf die Expo Real 2024

### STADTENTWICKLUNG

Unter Volldampf!  
Dampflok-Erlebniswelt eröffnet

### MODERNISIERUNG

70 Prozent weniger CO<sub>2</sub>  
Bestand wird fit für die Zukunft

### AKTUELLES

Bezahlbarer Wohnraum  
Neue Mietenstrategie

### NEWS

Lebensqualität steigern  
Neue Aufgaben in Mörlenbach



Foto: Walter Vorjohann

## Liebe Leserinnen! Liebe Leser!

Über 40.000 Teilnehmer aus 75 Ländern und Regionen, 1.778 Aussteller aus 34 Ländern, viele Gespräche und intensive Diskussionen: Die Expo Real 2024 hat gezeigt, dass die Immobilienwirtschaft trotz vielschichtiger schwieriger Rahmenbedingungen nach vorne blickt. Unser NHW-Stand war stets gut besucht – dazu trug auch die mit Bedacht getroffene Themenauswahl bei: Stadtentwicklung in Zeiten der Klimaresilienz, zukunftsfähige Innenstädte, herausfordernde Projektentwicklungen in Rhein-Main, KI in der Wohnungswirtschaft, Wege zu einer erfolgreichen Wärmewende in Bestand und Neubau. Dazu: die hubitation finals, bei denen vier Startups mit Pilotprojekten live vor Publikum und Jury pitchten. Mehr zur Messe in unserer Titelstory ab Seite 4.

Um frische Impulse geht es auch bei den NHW Awards: Zum dritten Mal haben wir diese Auszeichnung an Studierende der Universität Kassel verliehen. Das Thema 2024: „Brückenschlag Bettenhausen – Stadtteile verknüpfen – Experiment Stadt von morgen wagen!“ 160 Studierende haben sich mit der Aufgabenstellung auseinandergesetzt. 18 Arbeiten wurden eingereicht, die meist in Teams interdisziplinär bearbeitet wurden. Mehr zu Ideen und Siegen ab Seite 12.

Wie facettenreich die Aufgaben unserer Stadtentwickler sein können, belegen die Seiten 14 bis 19. Von der Eröffnung der Dampflok-Erlebniswelt in Meiningen über den Wandel einer stillgelegten Bahntrasse in Kelsterbach, das Transformationsmanagement für die ehemalige Kaufhof-Immobilie in Offenbach, das Kernbereichsmanagement mit Eröffnung des neuen Stadtplatzes in Schlüchtern bis hin zu Vorbereitenden Untersuchungen im thüringischen Mühlhausen: Überall wurden – und werden – individuelle Herausforderungen gemeistert.

Nicht selten geht es darum auch bei unseren Modernisierungen im Bestand und bei Neubauten. Umso schöner, wenn nach Abschluss einzelner Etappen oder ganzer Projekte gefeiert werden darf – in Fulda Ziehers-Nord mit Mieterinnen und Mietern nach erfolgter Modernisierung von 280 Wohnungen und im Frankfurter Schönhof-Viertel beim Richtfest für 288 Wohneinheiten.

Wie so oft war unsere Expertise auch bei Fachveranstaltungen gefragt: Mehr zum BundesBauBlatt-Gipfel 2024 und dem Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik erfahren Sie auf den Seiten 24 und 25. Tatkräftig mitgewirkt haben wir auch beim 4. Praxisbericht der Initiative Wohnen.2050, der der Politik vor Augen führen soll, wo die Branche der Schuh ganz besonders drückt – nämlich beim Thema Finanzierung der Klimaneutralität (Seite 29). Last but not least lesen Sie auf Seite 26 mehr über unsere gemeinsam mit Hessens Wirtschaftsminister Kaweh Mansoori verabschiedete neue Mietenstrategie.

Wir wünschen ein erfolgreiches 2025 und viel Spaß beim Lesen dieser Ausgabe!

Freundliche Grüße

DR. THOMAS HAIN      MONIKA FONTAINE-KRETSCHMER      DR. CONSTANTIN WESTPHAL

Geschäftsführung der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

 **UNTERNEHMENSGRUPPE**  
**NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE**  
**WOHNSTADT**

 **PROJEKSTADT**  
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

 **BAULANDOFFENSIVE HESSEN**  
EINE TOCHTER DER UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

 **MEDIEN | ENERGIE | TECHNIK**  
EINE TOCHTER DER UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

 **HUBITATION**  
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

 **NEW BRICKS**  
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT



Foto: ProjektStadt

**STADTENTWICKLUNG**  
*Dampflok-Erlebniswelt*  
**SEITE 14**



Foto: NHW

**NEUBAU**  
*Das Schönhof-Viertel wächst*  
**SEITE 23**



Design: puredesign

**AKTUELLES**  
*4. Praxisbericht erschienen*  
**SEITE 29**

**TITELTHEMA**

**4 Zeit der Umbrüche**  
*Rückblick Expo Real 2024*

**STADTENTWICKLUNG**

- 12 Gelungener Brückenschlag**  
*NHW Award verliehen*
- 14 Unter Volldampf!**  
*Dampflok-Erlebniswelt in Meinungen eröffnet*
- 16 Viel Raum zum Lernen**  
*Offenbach: Ehemalige Kaufhof-Filiale wird zur „Station Mitte“*
- 18 Ein Stadtplatz für alle**  
*Neuer lebendiger Treffpunkt in Schlüchtern*
- 19 Ein Stadtteil, viele Aufgaben**  
*Mühlhausen: Vorbereitende Untersuchungen abgeschlossen*

**MODERNISIERUNG**

- 20 70 Prozent CO<sub>2</sub> gespart**  
*NHW bringt Bestand in Fulda-Aschenberg energetisch auf neuesten Stand*
- 21 Weniger Energie, mehr Wohnkomfort**  
*Modernisierung von 280 Wohnungen in Fulda Ziehers-Nord*
- 22 Vom Vorreiter lernen**  
*Rundgänge durch die Frankfurter Fritz-Kissel-Siedlung*

**NEUBAU**

**23 Das Schönhof-Viertel wächst**  
*Richtfest für 288 Wohnungen*

**AKTUELLES**

- 24 Wissen teilen**  
*NHW beim BundesBauBlatt-Gipfel*
- 25 Integriert planen und agieren**  
*Energie- und Wärmewende im Quartier gemeinsam umsetzen*
- 26 Bezahlbarer Wohnraum:**  
*Neue Mietenstrategie*

- 27 Solarstrom vom Balkon**  
*NHW kooperiert mit meinSolardach.de*
- 28 Viel Raum für Kreativität**  
*Kreidetafel in Kassel eingeweiht*
- 29 Blick hinter die Kulissen**  
*4. Praxisbericht der Initiative Wohnen.2050*

**NEWS**

**30 Lebensqualität steigern**  
*ProjektStadt übernimmt neue Aufgaben in Mörlenbach*

**Spaß am Sport**  
*Kooperation wird fortgesetzt*

**Gesund und lecker**  
*Frische Pausenbrote in Wiesbadener Schulbistro*

**31 Schnell nach oben**  
*Klarenthaler Hochhauslauf*

**Gemeinschaft fördern**  
*Mitmach-Nachmittag in Frankfurt*

**Impressum**

BRANCHENTREFFEN

# Zeit der Umbrüche





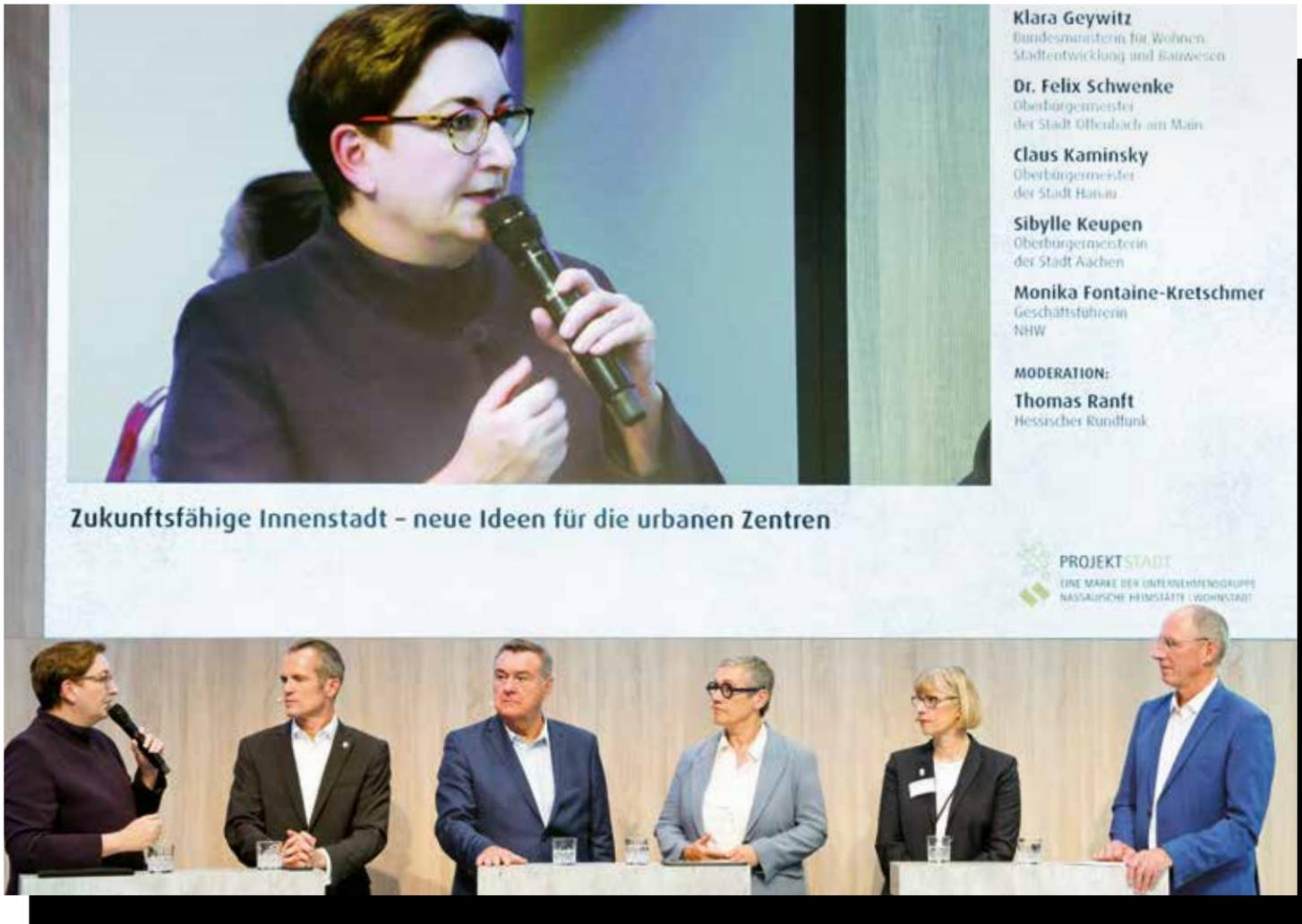
Mit einem anspruchsvollen Programm präsentierte sich die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt auf der Expo Real 2024 in München. Fachthemen mit unterschiedlichen Schwerpunkten wurden mit namhaften Experten diskutiert – darunter Bundesbauministerin Klara Geywitz. Highlights waren erneut die hubitation finals mit kreativen Startups und der traditionelle Hessen-Treff zum Gedankenaustausch.



Foto: Messe München

Über 40.000 Teilnehmer aus 75 Ländern und Regionen, 1.778 Aussteller aus 34 Ländern, intensive Dialoge: Die Expo Real hat im Oktober gezeigt, dass die Immobilienbranche trotz schwieriger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen nach vorne blickt. Spannende Diskussionen, informative Fachgespräche und Vorträge sowie reichlich Gelegenheiten zum Netzwerken warteten auch am 160 Quadratmeter großen Messestand der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) auf die Besucher. Wie geht die Branche mit den derzeitigen multiplen Krisen um? Welche Entwicklungen, Innovationen und – vor allem – Lösungen gibt es? Fragen, mit denen sich vier Talkrunden beschäftigten, für die Hessens größtes Wohnungsunternehmen prominente Vertreter aus Politik, Verbänden, Kommunen sowie der Projekt- und Immobilienwirtschaft gewinnen konnte. Eloquent moderiert wurden die Gespräche von Thomas Ranft (Hessischer Rundfunk).

expo  
real



**Klara Geywitz**  
Bundesministerin für Wohnen,  
Stadtentwicklung und Bauwesen

**Dr. Felix Schwenke**  
Oberbürgermeister  
der Stadt Offenbach am Main

**Claus Kaminsky**  
Oberbürgermeister  
der Stadt Hanau

**Sibylle Keupen**  
Oberbürgermeisterin  
der Stadt Aachen

**Monika Fontaine-Kretschmer**  
Geschäftsführerin  
NHW

**MODERATION:**  
**Thomas Ranft**  
Hessischer Rundfunk

## Zukunftsfähige Innenstadt - neue Ideen für die urbanen Zentren

**PROJEKSTADT**  
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

Beim Fachgespräch mit Bundesbauministerin Klara Geywitz (l.) stand die Zukunftsfähigkeit der Zentren im Fokus.

## Resilienz und Innenstädte

Der Messemontag startete mit zwei hochkarätig besetzten Fachforen und gehörte ganz den Stadtentwicklern. Mit Bundesbauministerin Klara Geywitz sprachen NHW-Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer und die Oberbürgermeister aus Aachen (Sibylle Keupen), Offenbach (Dr. Felix Schwenke) und Hanau (Claus Kaminsky) über die Zukunftsfähigkeit der Zentren. Schwerpunkt des Gesprächs: Mögliche Herangehensweisen bei der Entwicklung von großen leer stehenden Kaufhaus-Immobilien. Schließlich ist dies nur eine von vielen Herausforderungen, vor der alle drei Kommunen stehen – auch in finanzieller Hinsicht. „Das ist eine Aufgabe, die Städte und Gemeinden ohne eine verlässliche Landes- und Bundesförderung alleine nicht stemmen können“, weiß Geywitz. Für sie ist die Städtebauförderung daher ein zentraler Schlüssel beim Umgestalten dieser ehemaligen Frequenzbringer sowie angrenzender innerstädtischer Flächen.

Dass es angesichts steigender Anforderungen ohne zusätzliche Fördermittel nicht geht, zeigte auch das zweite Panel, das sich mit der resilienten Stadt beschäftigte. Markus Eichberger, Leiter der NHW-Stadtentwicklungsmarke ProjektStadt, diskutierte mit seinen Gästen aus den Rathäusern in Heidelberg (Jürgen Odszuck), Rüsselsheim (Patrick Burghardt) und Schlüchtern (Matthias Möller) neue Strategien hinsichtlich Ressourcenverbrauch, Klimawandel, demografischer Wandel und sozialer Fragmentierung, denen eine nachhaltige Stadtentwicklung Rechnung tragen muss – jeweils mit gesellschaftlichem, ökologischem und ökonomischem Bezug. „Stadtentwicklung darf man nicht in einzelnen Segmenten sehen, sondern als integriertes Ganzes“, brachte es Eichberger auf den Punkt. „Dazu gehören Mobilität, soziale Resilienz, Zusammenleben, Wohnen, aber natürlich auch Nachhaltigkeit und Klimaanpassung.“ Eine gute Planung spare dabei zwar Geld, dennoch seien Kommunen beim Bewältigen dieser Aufgaben auf Zuschüsse von Bund und Ländern sowie eine Kontinuität in der Fördermittellandschaft angewiesen.

## Wohnungsbau unter Druck

Multiple Krisen mit volatilen Lieferketten, Personal- und Handwerkmangel, hohe Bau- und Finanzierungskosten sowie steigende regulative Anforderungen an den Wohnungsbau – Projektentwickler stehen gerade in Metropolregionen mit hohem Wohnraumbedarf vor immensen Aufgaben. Wer in den bezahlbaren Wohnungsbau investieren möchte, kann derartige Bauvorhaben zurzeit wirtschaftlich kaum noch darstellen. Die Politik steht unter Druck und gibt ehrgeizige Neubauziele vor. Wie aber ist all das zu schaffen? NHW-Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal widmete sich in seiner Runde am zweiten Messetag gemeinsam mit dem Frankfurter Planungsdezernenten Prof. Dr. Marcus Gwechenberger, Instone Geschäftsführer Ralf Werner, Verbandsdirektor Dr. Axel Tausendpfund (VdW südwest) und Philipp Zindel, NHW-Leiter Projektentwicklung Süd, einer Bewertung der aktuellen Lage und möglichen Antworten. „Wir kaufen im Moment weniger an und setzen stattdessen verstärkt auf die Innenentwicklung unserer Bestände“, erklärte Westphal. „Hier gibt es noch einiges an Potenzial zu heben, aber es hängt an den Finanzierungen. Wir brauchen Förderprogramme, die wirklich fördern, beispielsweise bei der energetischen Modernisierung.“ Damit der Motor in der Projektentwicklung wieder anläuft, muss Bauen einfacher, pragmatischer und billiger werden – darin waren sich alle Gesprächspartner einig.

*Über neue Strategien auf dem Weg zur resilienten Stadt diskutierten die Teilnehmer dieser Gesprächsrunde am Messesamstag.*



*Fazit dieses prominent besetzten Panels: Bauen muss einfacher, pragmatischer und billiger werden, damit der Motor in der Projektentwicklung wieder anläuft.*



## FINANZIERUNG

*Egal ob urbane Zentren, resiliente Städte oder bezahlbarer Wohnungsbau – ohne zusätzliche Fördermittel lassen sich die steigenden Anforderungen nicht bewältigen.*

*Das Fachgespräch der Initiative Wohnen.2050 widmete sich den Wegen zu einer erfolgreichen Wärmewende in der Immobilienwirtschaft.*



*Für den Waldschulbogen der NHW gab es am Messestand drei DGNB-Zertifikate in Platin.*

## DGNB: Dreimal Platin für die NHW

Dass sich bezahlbarer Wohnraum und nachhaltiges Bauen nicht ausschließen, belegt der Waldschulbogen in Frankfurt-Griesheim, den die NHW 2022 fertiggestellt hat. Das Projekt mit insgesamt 63 Wohnungen, 53 davon gefördert, erreicht höchste Standards in Bezug auf Umweltverträglichkeit. Dafür haben die drei Energieeffizienzhäuser am NHW-Messestand in München jeweils ein DGNB-Zertifikat in Platin erhalten – überreicht von DGNB-Gründungs- und Präsidiumsmitglied Prof. Dr. Alexander Rudolphi. Es ist die höchste Auszeichnung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen und berücksichtigt sechs Hauptkriterien: Ökonomie, Technik, Prozess, Standort, Soziales und Ökologie. Die beiden NHW-Geschäftsführer Monika Fontaine-Kretschmer und Dr. Constantin Westphal nahmen die Urkunden gemeinsam mit Helge Bitzer, Leiter NHW-Unternehmensbereich Neubau, entgegen.

## Ohne Subventionen keine Wärmewende

Schon seit einigen Jahren ist der Branchenzusammenschluss Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) mit einem eigenen Fachgespräch Gast auf dem Messestand seines Gründungsmitglieds NHW. Wie Wege zu einer erfolgreichen Wärmewende in der Immobilienwirtschaft aussehen könnten, darüber diskutierten Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. sowie Vorstandsvorsitzender der IW.2050, Dr. Thomas Hain, Leitender NHW-Geschäftsführer und stellvertretender Vorstand der IW.2050, mit Prof. Dr. Nikolas Müller, EBS Universität für Wirtschaft und Recht und Leiter Real Estate Management Institute (REMI). Komplettiert wurde die Runde durch zwei weitere Geschäftsführende großer deutscher Wohnungsunternehmen: Dr. Doris Zoller, Vorsitzende Geschäftsführerin der Münchner Wohnen GmbH, und Samir M. Sidgi, Vorsitzender der Geschäftsführung der SWSG – Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH.

Konsens bestand darüber, dass die Transformation der Wärmeversorgung der Wohnungsbestände der technische Schlüssel mit der größten Wirkung ist, um die Wärmewende in der sozialen Wohnungswirtschaft zum Erfolg zu führen. Leitlinie dabei: Mit geringstmöglichem Mitteleinsatz die größtmögliche Einsparung an THG-Emissionen erzielen, sodass Wohnungsunternehmen finanziell so aufgestellt bleiben, um auch weiterhin ihre Kernaufgaben erfüllen zu können. Bei der praktischen Umsetzung mahnten die Panelteilnehmer allerdings zu enge Fesseln der EU hinsichtlich Taxonomie und EPBD-Richtlinien sowie fehlende Fördergelder an. Für die NHW erklärte Dr. Hain: „Durchmodernisieren ist für uns derzeit kein Thema, da wir einen zu engen Zeitplan haben. Wir gehen deshalb geringinvestiv vor und konzentrieren uns auf die Wärmeversorgung unserer Gebäude. Wir brauchen hier aber eine Subventionierung. Auch eine abgespeckte Variante überfordert uns immer noch zweibis dreifach.“



## Awatree gewinnt hubitation finals

Höhepunkt am Messemontag waren die hubitation finals, die bereits zum dritten Mal am NHW-Stand stattfanden. Seit sieben Jahren bringt der konzerninterne Startup-Accelerator frische Ideen und etablierte Wohnungsunternehmen praxisorientiert zusammen, um Themen rund ums Wohnen und Arbeiten neu zu denken. Vier Tandems – bestehend aus je einem Startup und einem Wohnungsunternehmen aus dem Netzwerk der hubitation associates – hatten sich mit ihren gemeinsam erarbeiteten Pilotprojekten dem Votum gestellt. Nach einem spannenden Pitch entschied das Startup Awatree den Innovation Contest für sich. Iris Christophers, Leiterin Business Development bei Awatree, hatte ein intelligentes und nachhaltiges Wasserkonzept für Freiflächen vorgestellt und damit die Jury überzeugt. Neben weiteren Einladungen zu großen Branchenevents winkt ein Pilotprojekt mit dem Tandempartner NHW, vertreten durch Martina Fendt, Leiterin Freiflächenservice. Moderiert wurden die finals von Frieda Gresch, Head of hubitation, und Nikolas Mück, Innovation & Project Manager hubitation.

Welchen Stellenwert der Accelerator mittlerweile in der Branche einnimmt, zeigt die stetig wachsende Zahl an Unternehmen, die sich als associates anschließen. „Das Tempo an Veränderung ist so brutal schnell und nimmt mit KI und fortschreitender Digitalisierung immer weiter zu“, betonte Klaus Straub, Leiter IT und Digitale Transformation bei der NHW. „Niemand von uns ist in der Lage, das alleine auch nur annähernd im Blick zu behalten. Ein Netzwerk wie hubitation ist die einzige Chance, hier den Kopf über Wasser zu halten.“

*Eine große Runde: alle zu den finals angetretenen Startups, die hubitation associates und Jurymitglieder sowie die NHW-Geschäftsführung.*



Fotos: Walter Vorjohann

## KI – Hype oder Gamechanger?

Dass das Thema KI aktuell ein heißdiskutiertes Thema in der Branche ist, zeigte sich am Messedienstag auch am vollbesetzten NHW-Stand. Auf Einladung von Dr. Thomas Hain, Leitender NHW-Geschäftsführer, fanden dort erstmals die sogenannten Lightning Talks zum Thema statt. Welchen Beitrag Künstliche Intelligenz in der Wohnungswirtschaft bereits leisten kann, stellten Experten verschiedener Unternehmen in Blitzvorträgen vor. Klaus Straub, Leiter IT und Digitale Transformation der NHW, erklärte, dass neue Technologien nahezu in allen Unternehmensbereichen des Konzerns Einzug hielten – von der Mieterkommunikation über das intelligente Gebäude- und Wartungsmanagement, die Bauplanung, das Controlling und die Konzernberichterstattung bis hin zu diversen Anwendungen im Backoffice. „Obwohl die Arbeit mit KI-Assistenten oft schon verblüffende Ergebnisse liefert, steht die Technologie noch am Anfang ihrer Entwicklung. Wir werden noch einige Überraschungen erleben“, ist sich Straub sicher.

Nilas Möllenkamp, Senior Key Account Manager syte GmbH, präsentierte eine Software, die mittels KI Bebauungspotenziale und Sanierungsfahrpläne auf Knopfdruck erstellt. Für jedes erfasste Gebäude werden spezifische Kennziffern wie beispielsweise Gebäudefläche und -höhe, Baujahr, Fassadenqualität oder Energieeffizienzklasse ausgegeben – und das deutschlandweit.

Eine weitere KI-basierte Software für effizientes Immobilienmanagement stellte Dr. Nino Paulus, CPO & Founder AlphaPrompt, vor. Die Anwendung generiert und analysiert Daten aus Dokumenten und legt damit den Grundstein für eine erfolgreiche Digitalisierung.

*Um KI-basierte Software ging es bei den Lightning Talks.*



Foto: Konstantin Gastmann



Fotos: Walter Vorjohann

*Auch 2024 wieder gut besucht: der traditionelle Hessen-Treff.*

*Am DGNB-Stand sprach Dennis Hofmann (l.) mit weiteren Experten über Herausforderungen und Chancen nachhaltiger Quartiere.*



## AUSTAUSCH

Am NHW-Messestand wurde über Herausforderungen, Lösungsansätze und Chancen diskutiert.



Foto: NHW

## Gefragte Redner

Die Expertise der NHW-Mitarbeitenden war aber nicht nur am eigenen Stand gefragt – auch auf anderen Bühnen waren sie gern gesehene Gäste. So moderierte Sebastian Jung, Leiter des Fachbereichs Digitale Transformation & Innovation, auf der Transform & Beyond Stage der Expo Real die Veranstaltung „Inside Innovation“. Dort stand die Zusammenarbeit von Startups und Unternehmen im Fokus. Die Sustainable Construction Stage – unterstützt von Bau und Expo Real – widmete sich dem dringenden Bedarf an nachhaltigen und effizienten Baumethoden in der sich wandelnden Immobilienlandschaft von heute. In verschiedenen Panels wurde über alternative Baumaterialien, Lösungen für Klimaneutralität und transformative Technologien wie Digitalisierung, KI, Vorfertigung und Automatisierung diskutiert. Für die NHW auf der Bühne: Helge Bitzer, Leiter des Unternehmensbereichs Neubau. Und last but not least sprach Dennis Hofmann, Leiter des NHW-Servicecenters Darmstadt, mit weiteren Experten am DGNB-Stand über Herausforderungen und Chancen nachhaltiger Quartiere. Was sind die Schlüssel auf dem Weg zum nachhaltigen Quartier, und wo liegen die Grenzen? Die Gesprächsrunde lieferte Beispiele aus der Praxis und thematisierte wesentliche Veränderungen der vergangenen und kommenden Jahre.

## Hessisches Networking

Nach zwei spannenden und informativen Tagen fand zum Ausklang am Messedienstag wieder der traditionelle Hessen-Treff am NHW-Stand statt. Bei leckerem Wein und Spezialitäten durfte munter „gebabbel“ werden – auch über Nicht-Immobilien-Themen.

Wer es nicht nach München geschafft hat, findet die Aufzeichnungen der Fachgespräche und der hubitation finals auf dem YouTube-Kanal der NHW.

### Dirk Metzner

← Leiter Fachbereich Kommunikation  
→ T 069. 678674-1160, dirk.metzner@naheimst.de

### Jens Duffner

← Pressesprecher  
→ T 069. 678674-1321, jens.duffner@naheimst.de



Fotos: Andreas Fischer

## PREISVERLEIHUNG

# Gelungener Brückenschlag

Zum dritten Mal hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt den NHW Award an Studierende der Universität Kassel verliehen. Aufgabe 2024: die Stadtteile Unterneustadt und Bettenhausen mit dem Zentrum verbinden.

**E**nde Oktober hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) erneut den mit 10.000 Euro dotierten Preis vergeben. Er wird alle zwei Jahre von der NHW gestiftet und gemeinsam mit dem Fachbereich Architektur – Stadtplanung – Landschaftsplanung der Universität Kassel und dem Fachgebiet „Entwerfen und Nachhaltiges Bauen“ ausgelobt. 2024 widmete er sich dem Thema „Brückenschlag Bettenhausen – Stadtteile verknüpfen – Experiment Stadt von morgen wagen!“ Insgesamt hatten sich 160 Studierende mit der Aufgabenstellung auseinandergesetzt. 18 Arbeiten wurden eingereicht, die meist mehrere

Studierende im Team interdisziplinär bearbeitet haben. Gewünscht war, die Stadtteile Unterneustadt und Bettenhausen mit dem Kasseler Zentrum zu verbinden. Aktuell erscheint das rund 21 Hektar große Wettbewerbsgebiet rund um den Platz der deutschen Einheit wie eine isolierte Scholle im fragmentierten und heterogenen Stadtgefüge. Unter anderem verhindern die Flutmulde der Fulda und überdimensionierte Straßenquerschnitte eine Anbindung des Areals an die Innenstadt. Hinzu kommen großflächige Gewerbenutzungen und Verkehrsanlagen – alle mit einhergehender Versiegelung.

### Experimentierfreudig & visionär

Die Jury um Markus Eichberger, Leiter des NHW-Unternehmensbereichs Stadtentwicklung, hatte eine große Bandbreite an Lösungen vor sich und einiges zu diskutieren. Denn: Die Entwürfe verflochten Zentrum und Stadtteil, denken Mobilität und Nutzungsstrukturen neu, suchen die Balance zwischen Hochverdichtung und qualifiziertem Grünraum. Dabei sind die 15-Minuten-Stadt und das blau-grüne, energieerzeugende Quartier Paten für einen resilienten, zukunftsfähigen und sozialen Stadtteil. Nach einer mehrstündigen Sitzung entschied sich die Jury schließlich einstimmig für zwei erste Plätze. Elina Klett und Tom Stehmann überzeugten mit ihrem Projekt Klimahof, Celina Ebbert und Paul Fleckenstein mit OSTKAS. Den dritten Platz belegten Alissa Kohlstädt, Johanna Sauerwein, Laura Hilverkus und Tom Niemeier mit ihrem Projekt mischroom. „Alle Arbeiten waren von außerordentlich

## STADT VON MORGEN NEU DENKEN

hoher Qualität und großer inhaltlicher Tiefe“, bestätigt Ulrich Türk, Leiter des NHW-Fachbereichs Stadtentwicklung Nord und ebenfalls Mitglied der Jury. „Die Siegerteams sind besonders experimentierfreudig und visionär an die Aufgabe herangegangen, haben das Thema Brückenschlag noch ein Stück besser gelöst und für diesen schwierigen Ort sehr gute neue Ideen entwickelt.“

### »Die Studierenden sammeln durch den NHW Award Praxiserfahrung, wir erhalten frische Impulse für unsere tägliche Arbeit.«

#### MARKUS EICHBERGER

Leiter NHW-Unternehmensbereich Stadtentwicklung

#### Frische Impulse gesucht

„Die Studierenden sammeln durch den NHW Award Praxiserfahrung, wir erhalten frische Impulse für unsere tägliche Arbeit“, erklärte Eichberger im Rahmen der Preisverleihung. „Städte und urbane Gebiete transformieren sich, nachhaltige Stadtquartiere sollen Räume des Wohnens und des Arbeitens verbinden. Kommunen versuchen, die Potenziale zu heben, mit denen sie die Qualität des Lebensumfeldes erhöhen und das soziale Miteinander fördern können. Ziel ist eine Stadt der kurzen Wege, die Leben und Arbeiten in einen räumlichen Zusammenhang stellt – in Verbindung mit einem zeitgemäßen Mobilitätskonzept. Genau darum ging es beim NHW Award: Die Studierenden sollten Modelle für eine sozialverträgliche Durchmischung von Arbeiten und Wohnen auf verschiedenen Ebenen entwickeln. Diese komplexe Aufgabe haben sie hervorragend gelöst.“

Prof. Dipl.-Ing. Frank Kasprusch vom Fachgebiet „Entwerfen und Nachhaltiges Bauen“ der Uni Kassel ergänzte: „Mit dem NHW Award können sich Studierende der Architektur, der Landschaftsarchitektur und -planung sowie der Stadt- und Regionalplanung im Team – über alle drei Institute hinweg – zusammentun und gleichberechtigt Lösungen zu einem hochaktuellen Thema erarbeiten. Vor uns liegen große Herausforderungen und transformative Schritte für einen zukunftsfähigen Stadtumbau. Wir brauchen zukunftsweisende Modelle des verdichteten und eng vernetzten gemeinwohlorientierten Zusammenlebens. Mit dem NHW Award haben wir Lösungen gesucht, um die hochverdichteten Stadtquartiere von morgen neu zu denken und daraus tragfähige und beispielhafte Konzepte zu entwickeln. Wir haben viele spannende Ideen und Impulse erhalten.“

#### Markus Eichberger

← Leiter Unternehmensbereich Stadtentwicklung | ProjektStadt  
→ T 069. 678674-1507, markus.eichberger@projektstadt.de



*Celina Ebbert und Paul Fleckenstein überzeugten mit ihrem Projekt OSTKAS.*



*Elina Klett und Tom Stehmann punktetten mit ihrem Entwurf Klimahof.*

### Der NHW Award

Die Unterstützung junger Menschen in ihrer Ausbildung ist eine Säule des gesellschaftlichen Engagements der NHW. Der Award wird alle zwei Jahre ausgelobt, widmet sich aktuellen Fragen des Wohnungsbaus in Hessen mit einem Schwerpunkt auf Kassel und seiner Region. Er soll die fachliche und politische Auseinandersetzung der Studierenden mit neuen Aufgabenstellungen im Geiste des sozial orientierten Wohnungs-, Siedlungs- und Städtebaus fördern. Im Fokus steht dabei eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverversorgung für breite Schichten der Bevölkerung.

# Unter Volldampf!

Im thüringischen Meiningen wurde die innovative Dampflok-Erlebniswelt eröffnet. Sie soll zukünftig Technikbegeisterte aus der ganzen Welt anlocken. Hauptattraktion: eine geteilte begehbare historische Maschine, die komplexe Prozesse anschaulich vermittelt und erlebbar macht.



**N**ach langjähriger Planungs- und Bauzeit ist sie seit Sommer letzten Jahres endlich fertig: die Dampflok-Erlebniswelt in Meiningen im umgebauten und sanierten ehemaligen Kantinegebäude des Lokwerk-Ensembles. Dieses grenzt unmittelbar an das einzige noch betriebene Instandhaltungswerk für Dampflokomotiven in Europa. Dort werden bis heute Privat- und Museumsbahnen aus aller Welt repariert. Zur feierlichen Eröffnung der neuen Attraktion Anfang August erschienen zahlreiche Ehrengäste – darunter Thüringens Minister für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitale Gesellschaft, Wolfgang Tiefensee, der Parlamentarische Staatssekretär des Bundes Michael Theurer sowie weitere Vertreter von Ministerien und Fördermittelgebern. „Nostalgische Dampfloks sind ein technologisches Faszinosum und erfreuen sich europaweit einer riesigen Fangemeinde“, so Wirtschaftsminister Tiefensee. „Mit dieser Ausstellung ist eine neue kulturtouristische Attraktion entstanden, die künftig viele Technikbegeisterte aus aller Welt nach Meiningen locken wird.“ Davon profitiere letztlich auch die gesamte Tourismusregion.

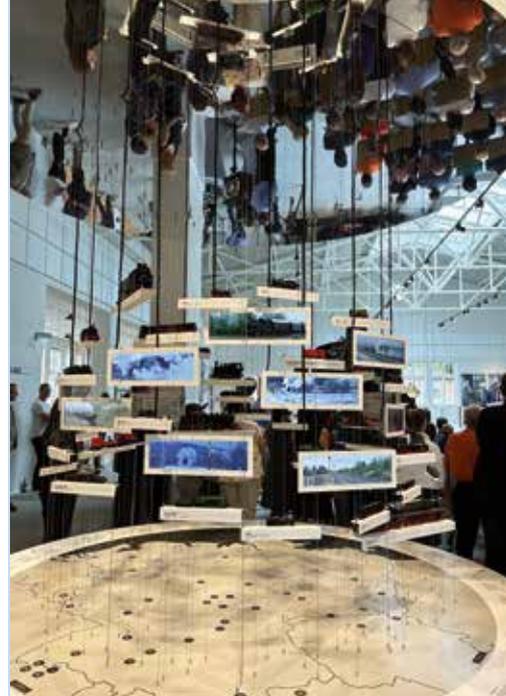
### Technik hautnah erleben

Auf über 600 Quadratmetern macht die Erlebniswelt in einer Dauerausstellung die Funktionsweise der Dampflokomotive mit interaktiven Mitmachstationen erfahrbar. Anhand eines großen Bildarchivs vermittelt sie die über 100-jährige Verbindung zwischen dem Fortbewegungsmittel Eisenbahn und der Stadt Meiningen. Gezeigt werden zahlreiche Exponate, die die Geschichte lebendig werden lassen – wie etwa historische Werkzeuge und Original-Bauteile. Interviews mit Zeitzeugen aus der Vergangenheit und der Gegenwart geben zudem Einblicke in den Alltag der Eisenbahner.

Kernstück der Ausstellung ist eine umfassend restaurierte Preußische T 13 aus dem Jahre 1914, die – europaweit einzigartig – entlang der Längsachse dreigeteilt und begehbar ist. Besucherinnen und Besucher können zwischen den Teilen des gewaltigen Exponats entlanglaufen und sich so durch die Lok hindurchbewegen. Überall finden sich Erläuterungen, zudem machen interaktive Medienstationen sichtbar, was im geschlossenen System passiert. Interessierte erfahren, wie sich mit der Energie des scheinbar körperlosen Dampfes ein tonnenschweres stählernes Fahrzeug bewegen lässt und welche hohen Anforderungen an Dichtigkeit und Präzision dafür erforderlich sind. Aus unmittelbarer Nähe können sie den Weg des Dampfes nachverfolgen.

Komplettiert wird das umfassende Spektrum der innovativen Erlebniswelt durch Sonderausstellungen auf weiteren 300 Quadratmetern. Neben Führungen durch die Ausstellung und das Werk liefert ein sogenanntes „Fenster“ zum Werk Wissenswertes über die tägliche Arbeit der Lokarbeiter. Das pädagogische Programm beinhaltet zudem spezielle Angebote für Kinder und Jugendliche. Ein Besuch des Cafés und des Shops runden den Museumsbesuch ab.

*Zahlreiche Exponate und Bilder lassen die Geschichte lebendig werden.*



Fotos: ProjektStadt

### Vielfältige Teamarbeit

Bezuschusst wurde das Vorhaben mit Mitteln aus der Städtebauförderung und der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW). Beim Abschluss und der Abrechnung der Maßnahme stand die ProjektStadt der Kommune unterstützend zur Seite. Seit Juni letzten Jahres ist das Team um Projektleiter Tobias Spiegler mit der Sanierungsbetreuung in Meiningen beauftragt. Zu den Aufgaben zählen unter anderem: die Beratung von Bauherren, das Fördermittelmanagement, das Abstimmen und Steuern laufender Prozesse, eine intensive Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie lokaler Akteure und die Betreuung von kommunalen Bau- und Ordnungsmaßnahmen.

← **Tobias Spiegler**  
 Projektleiter ProjektStadt  
 → T 03643. 9082-125, tobias.spiegler@projektstadt.de

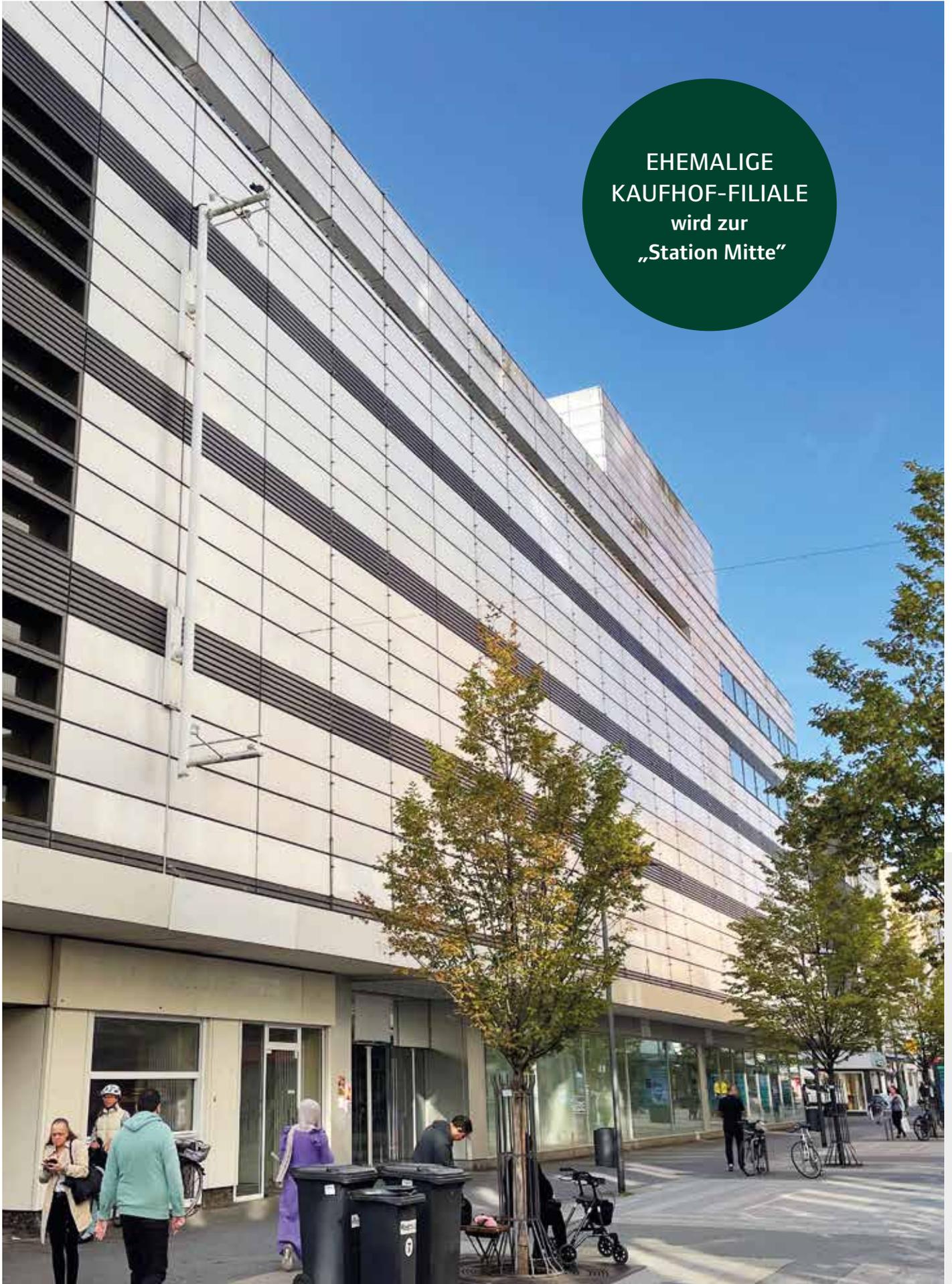


### DAMPFLOK-ERLEBNISWELT

*Die neue Attraktion macht die Funktionsweise der Stahlgiganten erfahrbar.*



*Bei der feierlichen Eröffnung unter anderem mit dabei: Thüringens Wirtschaftsminister Wolfgang Tiefensee (3. v. l.).*



EHEMALIGE  
KAUFHOF-FILIALE  
wird zur  
„Station Mitte“

## TRANSFORMATION

# Viel Raum zum Lernen

**In Offenbach hat die Kommune die leer stehende Kaufhof-Filiale in der Innenstadt erworben. Bis 2026 wird sie zum Veranstaltungs- und Kulturzentrum „Station Mitte“ umgebaut. Herzstück: eine neue, erweiterte Stadtbibliothek.**

**N**eben Funktionsverlust und zunehmender Uniformität des Angebots sehen sich deutsche Zentren angesichts multipler Problemlagen mit immer neuen Aufgaben konfrontiert. Das boomende Online-Geschäft setzt dem stationären Handel zusätzlich zu und hat traditionelle Flächenkonzepte verändert. In der Folge müssen Stadtkerne mit erhöhtem Leerstand umgehen. Prominentestes Beispiel: die insolvente Warenhauskette Galeria Karstadt Kaufhof GmbH, die zahlreiche Standorte schließen musste. In vielen Kommunen hat dies im direkten Umfeld bereits zu weiteren Geschäftsaufgaben geführt. Um solche Domino-Effekte und damit einhergehendes zunehmendes Veröden zu vermeiden, müssen neue, multifunktionale Nutzungskonzepte her.

## Nachnutzung gefunden

Auch die Stadt Offenbach am Main stand nach der Schließung ihrer Kaufhof-Filiale im Sommer 2023 vor großen Herausforderungen. Noch im September schrieb sie die Leistungen für eine Transformation der Immobilie öffentlich aus, im Oktober erhielt die ProjektStadt | Integrierte Stadtentwicklung den Zuschlag. Sie managte die Fördermittel aus dem Programm Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren des Bundes zur Umgestaltung der Offenbacher Innenstadt. Parallel steuerte sie Vergaben, Prozesse und vernetzte Akteure – mit Erfolg. Auch wenn das Förderprogramm Ende 2024 ausgelaufen ist und alle Planungsleistungen nahezu abgeschlossen sind, ist die Zukunft des Gebäudes, das mittlerweile in kommunalen Besitz übergegangen ist, gesichert.

Unter dem Namen „Station Mitte“ soll es zu einem Lern-, Kultur- und Begegnungszentrum umgebaut werden. Kernstück wird die neue Stadtbibliothek – dann fast sechsmal so groß wie die vorherige. Denn: Die Erfahrung zeigt, dass immer mehr junge Menschen Bibliotheken zum Lernen nutzen. Doch nicht nur sie finden hier einen nicht kommerziellen Treffpunkt, das breite Angebot richtet sich an die gesamte Stadtgesellschaft. Zudem dient die neue Stadtbibliothek auch als Rückzugsort. Im Untergeschoss könnten Geschäfte und Gastronomie einziehen. Mit der Entwicklung des ehemaligen Frequenzbringers belebt die Kommune nicht nur die Innenstadt, sie erhöht auch die Aufenthaltsqualität und stärkt das Angebot vor Ort. Damit schafft sie für Bürgerinnen und Bürger gute Gründe, wieder häufiger in die Stadt zu gehen ...

---

Felix Assmann  
 ← Projektleiter ProjektStadt  
 → T 069. 678674-1485, felix.assmann@projektstadt.de



*Kernstück wird die neue Stadtbibliothek – knapp sechsmal so groß wie die vorherige.*

---

**Innenstädte stehen vor einem enormen Anpassungsdruck: Sie müssen als multifunktionale Standorte gestärkt werden – mit Angeboten für Wohnen, Arbeiten, Begegnung, Bildung, Betreuung, Kultur, Logistik, Gastronomie und Handel.**

---

# Ein Stadtplatz für alle

Von der Verkehrsfläche zum multifunktionalen Stadtraum: Im Zentrum von Schlüchtern ist ein attraktiver Aktions- und Aufenthaltsort entstanden, der den vielfältigen Bedürfnissen der Stadtgesellschaft Rechnung trägt.



Fotos: Stadt Schlüchtern

*Großer Andrang:  
Mit einem umfangreichen Programm  
wurde der neue Stadtplatz im Sommer  
letzten Jahres eingeweiht.*



## HINGUCKER

*Das Wasserspiel  
vor dem Rathaus  
hat 13 Strahler  
und Fontänen,  
die für die einzelnen  
Stadtteile stehen.*

Seit Juni letzten Jahres sind die Bauarbeiten im Zentrum von Schlüchtern im Main-Kinzig-Kreis abgeschlossen, damit wurde der 5.800 Quadratmeter große neue Stadtplatz planmäßig fertig. Mit einer modernen und durchdachten Gestaltung sowie einer hochwertigen technischen Ausstattung wurde ein lebendiger Treffpunkt geschaffen, der Raum für alltägliche Aktivitäten, traditionelle Höhepunkte und zahlreiche Veranstaltungsformate bietet.

### **Vielfältig nutzbar**

Es gibt gemütliche Sitzgelegenheiten, smarte Lichanlagen und mehr Nutzungsvielfalt. Ein besonderer Hingucker ist das neue Wasserspiel vor dem Rathaus mit 13 Strahlern und Düsen, die für die verschiedenen Stadtteile stehen. Der umfassend neu gestaltete Platz integriert eine lockere Baumreihe und eine bodengleiche Wasserrinne, die das Areal optisch gliedert und gleichzeitig als Barriere für den Autoverkehr dient. In den Abendstunden sind sowohl die Rinne als auch der Brunnen beleuchtet, was den Platz auch bei Dunkelheit zu einem attraktiven Aufenthaltsort macht. Zudem wurde er mit hochwertiger Technik ausgestattet: Marktleute verfügen nun über Stromanschlüsse an ihren Ständen, für Gastronomen und Veranstalter großer Stadtfeste stehen leistungsfähige Unterflurverteiler und Wasserzapfstellen bereit.

Das Land Hessen unterstützte den Umbau mit Mitteln aus dem Förderprogramm Lebendige Zentren, Schlüchtern wurde dort 2014 aufgenommen. Im Jahr darauf hat der Bereich Integrierte Stadtentwicklung | ProjektStadt ein Integriertes Handlungskonzept erstellt und damit einen Leitfaden für die nächsten Jahre formuliert. Dessen Intention: das Mittelzentrum als Standort für Bildung, Gesundheit, Handel, Wohnen und Gewerbe zu stärken. Seit mittlerweile zehn Jahren sind die Frankfurter Stadtentwickler mit dem Kernbereichsmanagement vor Ort beauftragt. Bereits 2018 führte das Team der ProjektStadt eine Bürgerbeteiligung zur Umgestaltung des Stadtplatzes durch. Mit der sogenannten „Sandbox“ konnten interessierte Bürgerinnen und Bürger selbst aktiv werden, mit beweglichen Elementen unterschiedliche Planungsvarianten am handgefertigten Modell des Platzes ausprobieren und eigene Ideen einbringen. Mit Erfolg: Viele Wünsche finden sich heute im Stadtplatz wieder.

### **André Fries**

← Projektleiter ProjektStadt  
→ T 069. 678674-1421, andre.fries@projektstadt.de

## DAS KONZEPT STEHT

# Ein Stadtteil, viele Aufgaben

In Mühlhausen hat die ProjektStadt die Vorbereitenden Untersuchungen für die Petri- und Nikolaivorstadt abgeschlossen. Nun werden die erarbeiteten Maßnahmen sukzessive umgesetzt.



Der Bastmarkt: Beispiel für eine unstrukturierte und unsanierte Fläche.

Foto: ProjektStadt



## EXPOSÉ

Das Konzept steht. Dafür wurde das 32 Hektar große Areal umfassend analysiert und bewertet.

Schon seit Jahrzehnten hat die Petri- und Nikolaivorstadt im thüringischen Mühlhausen mit städtebaulichen Missständen zu kämpfen – eine Vielzahl von Gegensätzen trifft hier aufeinander. Der Stadtteil ist geprägt von brachliegenden Grundstücken, Leerstand und Sanierungsstau, dem eine steigende Nachfrage nach Wohngebäuden gegenübersteht. Neben vielen ruhigen Straßen sind andere mit hohem Verkehrsaufkommen belastet. Während an einigen Stellen viel Grün dominiert, fehlt es andernorts an Grün- und Freiräumen. Obwohl das Gebiet über große Parkflächen verfügt, gibt es zu wenige Anwohnerparkplätze. Nicht zuletzt weisen einzelne Bereiche einen hohen Umstrukturierungsbedarf auf, andere kleinteilige historische Baustrukturen.

## Raus aus der Abwärtsspirale

Wie aber lassen sich diese Probleme lösen? Wie kann das Quartier nachhaltig weiterentwickelt und aufgewertet werden? Um Antworten auf diese Fragen zu finden, hatte die Stadt die ProjektStadt mit den Vorbereitenden Untersuchungen beauftragt. Diese dienen als Grundlage, um den Stadtteil als Sanierungsgebiet ausweisen zu können – eine Voraussetzung für das Beantragen von möglichen Fördermitteln. Mittlerweile sind die Arbeiten abgeschlossen, das Konzept steht. Das 32 Hektar große Untersuchungsgebiet wurde umfassend analysiert und bewertet. Die Stadtentwickler aus Weimar haben Ziele, Strategien, Schwerpunkte, investive und nicht-investive Maßnahmen formuliert sowie eine Kosten- und Finanzierungsübersicht für die nächsten 15 Jahre erstellt. Dabei zentrale Themenfelder: Wohnen, Leben und Arbeiten, Mobilität und Verkehr, Klimaschutz, Klimaanpassung und Ökologie sowie Baustruktur und Stadtgestalt. Mit Rundgängen, Workshops sowie digitalen und analogen Befragungen wurden sowohl die Hauseigentümer als auch die Bürger von Beginn an eng in den Prozess mit eingebunden.

Nun gilt es, die kurz-, mittel- und langfristigen Maßnahmen schrittweise umzusetzen. Ausgewählte brachliegende Grundstücke und Gebäude könnte die Stadt selbst erwerben und weiterentwickeln. Hierfür müssen Eigenmittel bereitgestellt und Fördergelder akquiriert werden. Zudem werden Hauseigentümer bei der Gebäudesanierung beraten. Steuerliche Vergünstigungen und etwaige Fördermittel sollen Anreize schaffen, selbst aktiv zu werden.

### Martin Günther

← Leiter Stadtentwicklung Thüringen  
→ T 03643. 9082-153, martin.guenther@projektstadt.de





Fotos: Andreas Fischer

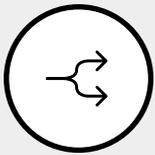
*Hoch hinaus:  
Mit dem Baustellen-Aufzug  
ging es bis zum Dach hinauf.*



KLIMASCHUTZ

# 70 Prozent CO<sub>2</sub> gespart

**In Fulda-Aschenberg bringt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt ihren Bestand energetisch auf den neuesten Stand. Bei einem Presserundgang informierten sich die Teilnehmenden über den aktuellen Status quo.**



**SPAGAT**

*Die NHW stemmt die Anforderungen an den Klimaschutz und erfüllt mit weiterhin moderaten Mieten dennoch ihren sozialen Auftrag.*

**W**eg von fossilen Brennstoffen, hin zu erneuerbaren Energien: Bei der energetischen Modernisierung ihres Gebäudebestandes konzentriert sich die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) konsequent darauf, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu reduzieren. Dieses Ziel verfolgt sie auch in Fulda-Aschenberg und investiert dafür mehr als 20 Millionen Euro. Seit 2023 modernisiert sie dort knapp 230 Wohnungen, die Arbeiten werden voraussichtlich 2027 abgeschlossen sein. Im Rahmen eines Presse-rundgangs besuchte NHW-Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer im Oktober gemeinsam mit Fuldas Oberbürgermeister Dr. Heiko Wingenfeld und Stadtbaurat Daniel Schreiner die Baustelle.

**Energie- und Heizkosten sparen**

Die Häuser erhalten ein Wärmedämmverbundsystem oder eine Vorhangsfassade, ebenso neue Fenster für mehr Klimaschutz. Zudem werden Flachdächer und Kellerdecken gedämmt und vervollständigen damit die energetisch ertüchtigte Gebäudehülle. Ein zentraler Bestandteil

der Modernisierung: der Einbau einer Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage für die Wärmezeugung. Auf den Dachflächen zweier Gebäude wurde darüber hinaus Solarthermie installiert, während drei weitere Häuser mit Photovoltaikanlagen zur Eigenstromnutzung ausgestattet werden. „Mit allen Maßnahmen zusammen reduzieren wir den CO<sub>2</sub>-Ausstoß der Gebäude um beachtliche 70 Prozent. Damit sparen die Mieterinnen und Mieter zukünftig Energie- und Heizkosten, was bei den aktuellen Energiepreisen ein nicht zu unterschätzender Vorteil ist“, hob Fontaine-Kretschmer hervor.

„Das Schaffen von bezahlbarem Wohnraum ist auch in Fulda mit großen Herausforderungen verbunden“, so Oberbürgermeister Dr. Wingenfeld. „Die NHW trägt als großer und wichtiger Vermieter entscheidend dazu bei, dass es bei uns auch künftig bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung gibt.“ Stadtbaurat Schreiner ergänzte: „Im Sinne der Stadt Fulda freut es mich zu sehen, dass die NHW den aktuellen Spagat meistert, indem sie zum einen die Anforderungen an den Klimaschutz stemmt und zum anderen ihrem sozialen Auftrag, erschwingliche Mieten aufzurufen, treu bleibt.“

**Reza Tehrani**

← Leiter Fachbereich Projektentwicklung / Projektsteuerung,  
→ Unternehmensbereich Modernisierung & Großinstandhaltung  
T 069. 678674-1341, reza.tehrani@naheimst.de

## ARBEITEN BEENDET

# Weniger Energie, mehr Wohnkomfort

280 Wohnungen hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt im Fuldaer Stadtteil Ziehers-Nord seit 2009 modernisiert und dafür 19 Millionen Euro investiert. Der Abschluss der Arbeiten wurde gemeinsam mit den Mieterinnen und Mietern gefeiert.

„Wir sind sehr zufrieden!“ Romy Rath, verantwortliche Servicecenterleiterin der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW), zieht eine positive Bilanz. „Für alle Beteiligten sind Modernisierungen – insbesondere über einen so langen Zeitraum – immer auch eine Herausforderung. Diese haben wir jedoch hervorragend gemeistert. Wir freuen uns, dass wir unseren Mieterinnen und Mietern jetzt Wohnraum zur Verfügung stellen können, der in puncto Komfort und Energieverbrauch im Vergleich zum Bestand wesentlich verbessert wurde.“ Natürlich habe es hier und da das eine oder andere Problem gegeben. „Das haben wir aber immer rasch und einvernehmlich gelöst, da wir stets im engen Austausch mit den Mietern waren, um transparent zu informieren und so Missstimmungen vorzubeugen.“ Auch Joachim Möller, zuständiger Fachbereichsleiter Projektabwicklung im NHW-Unternehmensbereich Modernisierung und Großinstandhaltung, blickt zufrieden auf die erzielten Ergebnisse: „Die Gebäude wurden durch die baulichen Maßnahmen rundum energetisch ertüchtigt. Das steigert nicht nur die Energieeffizienz, sondern reduziert auch den CO<sub>2</sub>-Ausstoß und erhält die Bausubstanz für die nächsten Jahrzehnte.“



## KLIMASCHUTZ

*Konsequent investiert die NHW in die Modernisierung ihrer Bestände und macht sie fit für die Zukunft.*



*Durch bauliche Maßnahmen wurden alle Gebäude rundum energetisch ertüchtigt.*

## Heutigen Standards angepasst

Alle Gebäude sind nun mit neuen Fenstern ausgestattet, die Außenfassaden sowie der Dachboden und die Kellerdecken wurden gedämmt. Im selben Arbeitsschritt wurde auch die Dacheindeckung erneuert. Die Wärmeversorgung wird weiterhin über den Fernwärmeanschluss gesichert, die Wärmeübergabestation vom Straßennetz ins Haus wurde auf den technisch neuesten Stand gebracht. In den Bädern aus den 60er Jahren wurden die Sanitärkeramik sowie die zugehörigen Ver- und Entsorgungsleitungen ausgetauscht. Durch Grundrissänderungen konnten sie teils vergrößert und an heutige Standards angepasst werden. Alle Aufenthaltsräume sind mit einem Netzwerk- und einem Breitbandkabelanschluss ausgestattet und können so flexibel für das Arbeiten von zu Hause genutzt werden.

Ein besonderer Hingucker ziert nun das Gebäude in der Bonhoeffer-Straße 12: Die sonst schmucklose Giebelseite wurde mit einem Bild und einem Zitat des im Widerstand gegen den Nationalsozialismus aktiven Theologen Dietrich Bonhoeffer versehen. Die Worte „Dankbarkeit macht das Leben erst reich“ sollen zum Nachdenken anregen und Verbundenheit schaffen.

*Ein Bild und ein Zitat von Dietrich Bonhoeffer zieren nun eine Gebäudefassade.*



Fotos: Andreas Fischer

### Romy Rath

← Leiterin Servicecenter Fulda  
→ T 0661. 380949-2010, r.rath@wohnstadt.de

### Joachim Möller

← Leiter Fachbereich Projektabwicklung,  
Unternehmensbereich Modernisierung & Großinstandhaltung  
→ T 0561. 1001-1282, j.moeller@wohnstadt.de

WISSENSTRANSFER

# Vom Vorreiter lernen

**Innerhalb weniger Tage haben Verbandsvertreter die Frankfurter Fritz-Kissel-Siedlung besucht. Dabei besonders im Fokus: das Schaffen neuen Wohnraums durch serielle und modulare Aufstockung.**



**MODUL-BAUWEISE**

*Die vorgefertigten Raummodule in Holzbauweise sind leicht, nachhaltig und verkürzen die Bauzeit.*

**S**chon lange gilt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) als Wegbereiter in der Branche und liefert damit wertvolle Impulse für die gesamte Wohnungswirtschaft. Davon überzeugten sich im September letzten Jahres gleich zwei Delegationen, die in der Frankfurter Fritz-Kissel-Siedlung zu Besuch waren.

**Effizient und nachhaltig**

Los ging es mit der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe. Deren Vertreterinnen und Vertreter besichtigten während ihrer zweitägigen Exkursion unter anderem auch die denkmalgeschützte Fritz-Kissel-Siedlung. Dort stand das Schaffen neuen Wohnraums durch modulares Aufstocken im Mittelpunkt. „Durch die Effizienz der Modulbauweise konnten wir innerhalb eines Jahres 14 Gebäude aufstocken. Insgesamt sind so 82 neue Wohnungen mit rund 5.100 Quadratmetern Wohnfläche entstanden, 30 Prozent

davon gefördert“, erklärte Sven Schubert, Projektmanager für Sonderaufgaben im NHW-Unternehmensbereich Modernisierung und Großinstandhaltung. „Dabei haben wir erstmals mit vorgefertigten Raummodulen in Holzbauweise gearbeitet – eine sehr effiziente und nachhaltige Möglichkeit zur Innenentwicklung. Neben einer individuellen Grundrissgestaltung erfüllen die Wohnungen den KfW-Effizienzhaus 40-Standard und sind somit ein wichtiger Baustein unserer Klimastrategie.“ Die Teilnehmenden zeigten sich nach dem Rundgang beeindruckt: „Die Nassauische Heimstätte | Wohnstadt ist für uns als Gründungsmitglied der Initiative Wohnen.2050 absoluter Vorreiter. Wir schauen immer, was macht die NHW? Welche innovativen Projekte setzt sie um? Wir hoffen, das eine oder andere in den eigenen Beständen realisieren zu können“, fasste beispielsweise Lars Lippelt, KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH, zusammen.

Im Anschluss referierte Karin Hendriks, Leiterin des Unternehmensbereichs Modernisierung und Großinstandhaltung, über Nachhaltigkeitsaspekte bei der Modernisierung und untermauerte dies mit Beispielen aus ihrem Bereich. Weitere Vorträge – unter anderem zur Fortschreibung der NHW-Klimastrategie durch Felix Lüter, Leiter des Kompetenzzentrums Nachhaltigkeitsmanagement – rundeten das Programm ab. Nur wenige Tage später waren die Technikausschüsse des VdW Niedersachsen-Bremen und Rheinland-Westfalen zu Gast. Auch sie besichtigten die Fritz-Kissel-Siedlung, erhielten vertiefende Infos und nahmen wertvolle Impulse zum Thema nachhaltige Modernisierung mit.

**Sven Schubert**

← Projektmanager Sonderaufgaben,  
→ Unternehmensbereich Modernisierung & Großinstandhaltung  
T 069. 678674-1563, sven.schubert@naheimst.de



*Sven Schubert, Projektmanager für Sonderaufgaben im NHW-Unternehmensbereich Modernisierung & Großinstandhaltung (2. v. r.), führte durch die Fritz-Kissel-Siedlung.*

Fotos: Stefan Krutsch



Beim Richtfest mit dabei: der Leitende NHW-Geschäftsführer Dr. Thomas Hain (l.), die NHW-Geschäftsführer Monika Fontaine-Kretschmer (M.) und Dr. Constantin Westphal (r.) mit Wohnungsbauminister Kaweh Mansoori (2. v. l.) und Planungsdezernent Prof. Dr. Marcus Gwechenberger.

Fotos: NHW



## LEBENDIGES QUARTIER

# Das Schönhof-Viertel wächst

Frankfurts wichtiges Neubauprojekt nimmt Konturen an: Im Oktober wurde Richtfest für weitere 288 Wohnungen gefeiert – 133 von ihnen gefördert.



### BIM

Building Information Modeling ist eine modellbasierte Arbeitsmethode zum Planen, Errichten und Bewirtschaften von Objekten.

Im Stadtteil Bockenheim realisieren die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) und Instone Real Estate gemeinsam das Schönhof-Viertel mit rund 2.000 Wohnungen – 1.300 davon errichtet Hessens größtes Wohnungsunternehmen selbst. Hinzu kommen eine Hybrid-Grundschule mit Sporthalle, fünf Kitas, Einzelhandels- und Gewerbeflächen, ein Quartiersplatz als Zentrum sowie eine 28.000 Quadratmeter große Parkanlage. Für 288 Wohnungen wurde im Oktober letzten Jahres auf den Baufeldern F1 und F2 Richtfest gefeiert. Entstehen wird ein bunter Mix aus Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen, der für Singles und Paare ebenso geeignet ist wie für Familien mit Kindern.

### Ganzheitliches Konzept

„Die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums ist Teil unseres gesellschaftlichen Auftrags. Wir freuen uns, dass wir mit den zwei Baufeldern die nächsten Mosaiksteine setzen können“, betonte der Leitende NHW-Geschäftsführer Dr. Thomas Hain beim Richtfest im Beisein von Wohnungsbauminister Kaweh Mansoori. „Wir wollen guten und bezahlbaren Wohnraum in allen Teilen unseres Landes

ermöglichen. Dabei haben wir stets Nachhaltigkeit, Barrierefreiheit und Innovation im Blick. Mit dem Schönhof-Viertel wird ein ganzheitliches modernes Quartierskonzept realisiert, das Wohnen, Arbeiten und Erholung in sich vereint – ein echtes Vorzeigeprojekt“, so Mansoori. Für Planungsdezernent Prof. Dr. Marcus Gwechenberger ist das Projekt ein zentraler Baustein in der Frankfurter Stadtentwicklung. „Das Schönhof-Viertel wird auf ehemals gewerblich genutzten Flächen errichtet und ist ein wichtiges Neubauprojekt in Frankfurt. Im Rahmen der Innenentwicklung entsteht ein vielfältiges und lebendiges Quartier mit über 600 geförderten Wohnungen. Wir setzen darauf, dass die Nassauische Heimstätte hier als Bestandhalter langfristig bezahlbaren Wohnraum sichert.“

### Besser Planen mit BIM

Auf dem Baufeld F1 nutzt die NHW erstmals Building Information Modeling (BIM). Dabei kommen 3D-Modelle zum Einsatz, um alle relevanten Bauwerksdaten zentral zu erfassen, zu verwalten und effizient zwischen den Projektbeteiligten zu koordinieren. „Zu den Vorteilen zählen eine präzisere Planung und Visualisierung, ein frühzeitiges Erkennen von Planungsfehlern sowie höhere Effizienz, Kosten- und Zeitersparnisse. Zudem fördert BIM nachhaltigere Bauprozesse und eine vereinfachte Verwaltung“, erklärte NHW-Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer.

← Helge Bitzer  
→ Leiter Unternehmensbereich Neubau  
T 069. 678674-1409, helge.bitzer@naheimst.de



*Aufmerksame Zuhörer:  
Das Branchenevent lieferte  
auch im letzten Jahr wieder  
wertvolle Impulse.*

Fotos: Erdal Top / Bauverlag



NETWORKING

# Wissen teilen

**Beim BundesBauBlatt-Gipfel drehte sich im Oktober alles um das modular-serielle Bauen und Sanieren. Damit lieferte die zweitägige Veranstaltung erneut wichtige Impulse für die Zusammenarbeit von Wohnungswirtschaft und Industrie.**



**NACHHALTIG**

*Bei der NHW  
standen die Vorträge  
ganz im Zeichen  
der Nachhaltigkeit.*

**M**it Vorträgen, Pitches und einer erstmaligen Baustellenführung bot das Branchenevent wertvolle Einblicke in aktuelle Angebote und Entwicklungen. Neben Referenten von LEG, Gewobag, Daiwa, Renowate, Daikin und der KfW war das Know-how der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) gleich mehrfach gefragt. Karin Hendriks, Leiterin Unternehmensbereich Modernisierung und Großinstandhaltung, und Sven Schubert, Projektmanager Sonderaufgaben im selben Unternehmensbereich, vertraten Hessens größtes Wohnungsunternehmen.

**Klimawende konkret**

Hendriks widmete sich zunächst der Bedeutung von Nachhaltigkeit für die NHW im Allgemeinen und insbesondere in ihrem Unternehmensbereich. Sie schilderte Herausforderungen bei der Modernisierung im Bestand, ging auf erzielte CO<sub>2</sub>-Einsparungen ein und stellte für Einzelprojekte entwickelte Energiekonzepte vor. Praxisbeispiele rundeten den Vortrag ab – darunter die Modernisierung von 42 Bestandswohnungen mit 14 darauf aufgestockten neuen Wohneinheiten in Kassel, eine Modernisierung mit 100 Prozent erneuerbaren Energien in Schwalbach am

Taunus sowie eine Recycling-Aufstockung in Kelsterbach. Schubert berichtete über die Frankfurter Fritz-Kissel-Siedlung – ein Aufstockungsprojekt, das seit Bezug 2022 bis heute Aufmerksamkeit über die Landesgrenzen hinaus erregt. Innerhalb einer Bauzeit von einem Jahr wurden dort 320 vorgefertigte Raummodule in Holzbauweise verbaut. Insgesamt stockte die NHW 14 Gebäude auf und schuf so 82 neue bezahlbare Wohnungen, die den KfW-Effizienzhaus-40-Standard erfüllen. Parallel führte sie umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen an allen Gebäuden durch.

**Pilotprojekt mit Zukunft**

Sein zweiter Schwerpunkt: ein Projekt in Maintal-Bischofsheim. Dort wurden an neun Bestandsgebäuden mit knapp 220 Wohnungen erstmals sogenannte Energiemodule erprobt, die mit je sechs im Container fertig installierten Luft/Wasser-Wärmepumpen einen Gas-Heizkessel ersetzen sollen. Die vorgefertigten und schnell montierten Module sorgen rasch für klimafreundliche Wärme – mit wenigen zusätzlichen Schnittstellen, hoher Versorgungssicherheit und einer beachtlichen Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes. Die Heizungsanlagen sind Teil einer für 2025 geplanten seriellen energetischen Modernisierung, mit der die Wärmeversorgung langfristig zu 100 Prozent auf erneuerbare Energien umgestellt wird.

**Karin Hendriks**

← Leiterin Unternehmensbereich Modernisierung & Großinstandhaltung,  
→ T 069. 678674-1349, karin.hendriks@naheimst.de

**Sven Schubert**

← Projektmanager Sonderaufgaben,  
→ Unternehmensbereich Modernisierung & Großinstandhaltung  
T 069. 678674-1563, sven.schubert@naheimst.de

KOMMUNALE WÄRMEPLANUNG

# Integriert planen und agieren

Beim 17. Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik erläuterte NHW-Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer in Heidelberg, wie sich die Energie- und Wärmewende im Quartier kooperativ umsetzen lässt.

„Die Wärmewende kann nur gelingen, wenn alle Beteiligten eng und zielgerichtet zusammenarbeiten.“ Für dieses Statement gab es ordentlich Beifall für Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) und Vorstand von DIE STADTENTWICKLER. BUNDESVERBAND.

In ihrem Vortrag nahm sie das Miteinander von integrierter Stadtentwicklung und kommunaler Wärmeplanung genauer unter die Lupe. Dabei ging sie auf Fragestellungen ein, die die Wohnungsunternehmen wie auch die Dienstleister, die für Kommunen tätig sind, umtreiben. Sie skizzierte, was es aus Sicht der Stadtentwicklung braucht, und greift hier auf hauseigene Expertise zurück. Schließlich ist die NHW-Stadtentwicklungsmarke ProjektStadt mit ihrem breiten Leistungsspektrum seit über vier Jahrzehnten ein versierter Partner für Kommunen. Für sie bei der Zusammenarbeit essenziell: Wohnungsbauunternehmen frühzeitig als Ankerkunden zu erkennen und einzubinden, um wirtschaftliche und infrastrukturelle Synergien zu schaffen. Zielkonflikte müssen identifiziert und gelöst werden – schließlich erfordern Investitionen, die gleichzeitig an mehreren Standorten getätigt werden, eine klare Priorisierung. Zudem warb sie für gemeinsame Lösungen für ganze Quartiere und plädierte dafür, frühzeitig Kooperationen einzugehen. Nur so ließen sich Planungen und Investitionen harmonisieren und für alle Seiten betriebswirtschaftlich sinnvoll umsetzen.



NHW-Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer bei ihrem Vortrag in Heidelberg.



Auch bei der anschließenden Diskussionsrunde war Monika Fontaine-Kretschmer mit dabei.

### Transparenz aller Prozesse

Der Stadtentwicklung legte sie eine intensive Projektsteuerung ans Herz. Dazu zählt neben der Identifikation der Stakeholder und Ankerkunden auch das Einbinden eines zentralen Verantwortlichen ohne wirtschaftliche und politische Eigeninteressen. Hinzu kommt eine offensive Öffentlichkeitsarbeit sowie größtmögliche Transparenz für alle zu jeder Zeit. Außerdem riet sie, interkommunale Kooperationen zu gründen, damit auch kleinere Gemeinden rechtzeitig damit beginnen können, vernetzt zu arbeiten.

Auch bei der anschließenden Diskussion „Kooperationen für eine gelingende Energie- und Wärmewende vor Ort: Wie geht das?“ war Fontaine-Kretschmer mit dabei. Bei der von ihr dort geäußerten zentralen These waren sich alle Teilnehmer einig: Kommunikation und ein transparenter Prozess sind der Schlüssel, um das große Ziel der Gleichzeitigkeit von Entscheidungen und der Harmonisierung von Investitionen bei der kommunalen Wärmeplanung zu erreichen.

**Monika Fontaine-Kretschmer**  
 ← Geschäftsführerin der Unternehmensgruppe  
 → Nassauische Heimstätte | Wohnstadt  
 T 069. 678674-1473, monika.fontaine@naheimst.de

Fotos: NHW



Ein typisches Bestandsgebäude der NHW in Frankfurt-Griesheim.



Fotos: NHW

Haben gemeinsam die neue Mietenstrategie erarbeitet: das Geschäftsführungstrio der NHW und Staatsminister Kaweh Mansoori.

VERANTWORTUNG

# Neue Mietenstrategie aufgelegt

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt führt bis 2029 eine Kappungsgrenze für Mieterhöhungen ein und unterstützt damit insbesondere einkommensschwache Haushalte.

**B**ereits mit ihrer ersten Mietenstrategie hatte die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) auf Wohnraumknappheit, angespannte Märkte und steigende Preise reagiert und eine starke sowie gerechte Mietenbegrenzung für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen eingeführt. Nach fünf Jahren ist diese Ende 2023 ausgelaufen. Auf Wunsch von Hessens Wirtschaftsminister und Aufsichtsratsvorsitzendem der Nassauischen Heimstätte Kaweh Mansoori wurde nun eine neue Mietenstrategie erarbeitet – sie gilt vom 1. Januar 2025 bis Ende 2029.

»Die Mieten der NHW zählen weiterhin zu den günstigsten in Hessen.«

**KAWEH MANSOORI**

Hessischer Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum

„Garant für bezahlbaren Wohnraum“

Bei deren Verabschiedung betonte Mansoori im September: „Wir haben spitz gerechnet und begrenzen mögliche Mietsteigerungen durch Kappungsgrenzen auf das absolute Minimum. Das unterstreicht die Rolle der Nassauischen Heimstätte als Garant für bezahlbaren Wohnraum. Ihre Mieten zählen weiterhin zu den günstigsten

in Hessen. Die neue Regelung ist eine gute Nachricht vor allem für Haushalte mit geringen Einkommen, die in besonderem Maße auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind.“

Seit Anfang des Jahres greifen eine pauschale und eine prozentuale Kappungsgrenze für Mieterhöhungen. Für Mietende mit geringem Einkommen liegt sie bei 55 Euro je Monat in Südhessen und bei 39 Euro je Monat in Nord- und Mittelhessen. Für alle anderen Mietenden beträgt die maximale Mieterhöhung wie bisher 69 Euro je Monat (Südhessen) beziehungsweise 49 Euro je Monat (Nord- und Mittelhessen). Zusätzlich wird die NHW die Mieten innerhalb von drei Jahren um maximal zehn Prozent erhöhen – damit bleibt sie deutlich unterhalb der gesetzlichen Kappungsgrenze. „Die NHW steht immer schon für ein soziales Agieren, das wird auch in Zukunft so bleiben“, betonte Dr. Thomas Hain, Leitender NHW-Geschäftsführer. „Die neue Mietenstrategie ermöglicht es uns, mehrere Herausforderungen parallel zu meistern. Wir können Einnahmen aus dem Bestand nun in den in Ballungsräumen dringend benötigten Neubau, die Modernisierung und den Klimaschutz investieren – ohne Haushalte mit geringerem Einkommen bei Mieterhöhungen zu überfordern.“

**Jens Duffner**

← Pressesprecher  
→ T 069. 678674-1321, jens.duffner@naheimst.de

## STRATEGISCHE PARTNERSCHAFT

# Solarstrom vom Balkon

**Damit auch Mieter an der Energiewende teilnehmen können, kooperiert die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt mit meinSolardach.de.**

**D**as Solarpaket der Bundesregierung ist ein zentraler Schritt, um bei der klimafreundlichen und günstigen Stromerzeugung voranzukommen. Es erleichtert unter anderem den Betrieb von Balkonkraftwerken – rund 730.000 gibt es mittlerweile in Deutschland – und fördert damit das Engagement von Bürgerinnen und Bürgern. Auch Mieterinnen und Mieter der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) profitieren davon. Jeder der rund 60.000 Mieterhaushalte kann jetzt grundsätzlich eine steckerfertige Solaranlage installieren. Hessens größtes Wohnungsunternehmen begrüßt diese Entwicklung – und geht sogar noch einen Schritt weiter. NHW-Mieter können ihr Balkonkraftwerk selbst installieren oder dies mit einer Firma ihrer Wahl tun, die Mitarbeitenden des NHW-Kundenservices informieren über den genauen Ablauf. Wer aber professionelle Unterstützung wünscht und nicht lange

nach einem geeigneten Anbieter suchen möchte, dem stellt die NHW mit dem Frankfurter Unternehmen meinSolardach.de einen Partner zur Seite. Er bietet Interessierten ein Rundum-Sorglos-Paket an und betreut sie individuell. Der entsprechende Kooperationsvertrag wurde im Herbst 2024 unterzeichnet.

## Starkes Signal

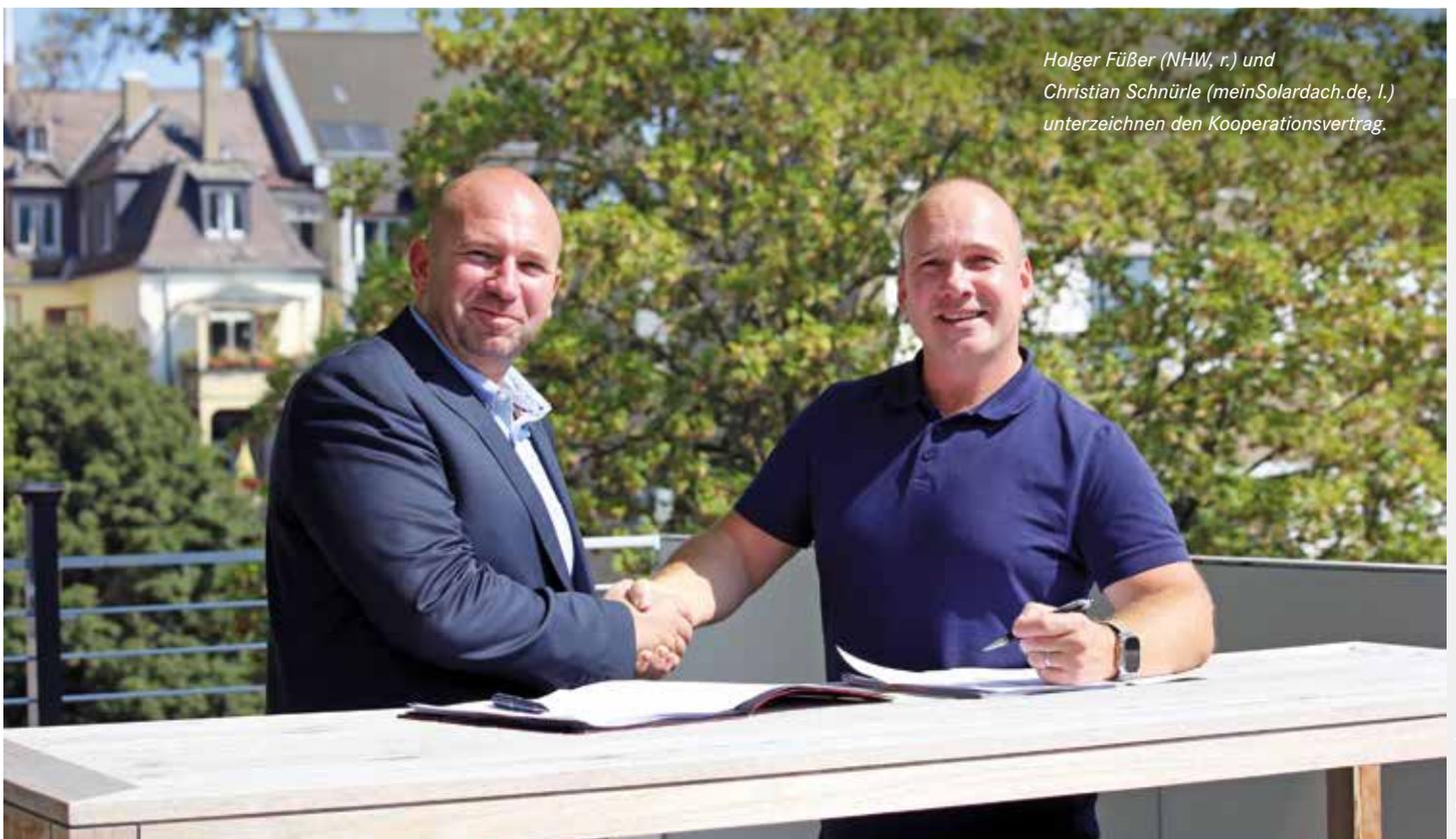
„Auch wer in einer Mietwohnung lebt, soll aktiv an der Energiewende teilnehmen können“, betonte Holger Füller, Leiter des NHW-Unternehmensbereichs Handwerker- und Freiflächenservice, bei der Vertragsunterzeichnung. „Mit dieser Kooperation wollen wir ein Signal aussenden, einen weiteren Schritt in Richtung nachhaltige Energieversorgung gehen und es unseren Mieterinnen und Mietern ermöglichen, nachhaltig zu agieren und dabei auch noch Geld zu sparen.“ Christian Schnürle, geschäftsführender Gesellschafter von meinSolardach.de, ergänzte: „Die NHW ist das erste Unternehmen, mit dem wir eine solche strategische Partnerschaft eingehen. Wir übernehmen eine Vorreiterrolle, die hoffentlich viele Nachahmer findet und die Energiewende weiter vorantreibt.“ Ein Balkonkraftwerk könne man überall kaufen. Was aber ist mit der Montage, dem Speicher, einer eventuellen Förderung? „Wir nehmen die Mieterinnen und Mieter von Anfang an mit und stehen bei jedem Schritt persönlich oder online zur Seite – von der Beratung über das Setzen der Steckdose bis hin zur Übernahme von Haftung oder Versicherung.“

### Holger Füller

← Leiter Unternehmensbereich Handwerker- und Freiflächenservice  
→ T 069. 678674-1453, holger.fuesser@naheimst.de

### Sabrina Haedge

← Leiterin Stabsbereich Business Management IMM  
→ T 069. 678674-1685, sabrina.haedge@naheimst.de



*Holger Füller (NHW, r.) und Christian Schnürle (meinSolardach.de, l.) unterzeichnen den Kooperationsvertrag.*

# Viel Raum für Kreativität

Kassels größte Kreidetafel hängt im MartiniTor der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt. Alle Interessierten im Quartier dürfen sich hier künstlerisch entfalten.

Seit Herbst letzten Jahres können sich Mieterinnen und Mieter der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW), aber auch alle anderen Interessierten im MartiniTor kreativ austoben. Dort hat Hessens größtes Wohnungsunternehmen mit einer bemalbaren Wand einen inspirierenden Treffpunkt geschaffen – ein Sandkasten und Sitzgelegenheiten runden das Angebot ab. Im September wurde die Tafel von Vertretern der NHW zusammen mit der Kasseler Künstlerin Aliaa Abou Khaddour sowie Mieterinnen und Mietern im Rahmen eines Nachbarschaftsfests eingeweiht. Eigentlich sind es sogar fünf nebeneinanderliegende Wandtafeln mit jeweils rund zwölf Quadratmeter großen Flächen, die sich am Verbindungsweg zwischen Uhlandstraße und der Straße Am Alten Sudhaus entlangziehen. Kleine und große Künstler können sie mit echten Tafelkreiden bemalen und anschließend mit Wasser wieder abwischen. Kreide, Eimer und Schwämme stellt die NHW. Sie lagern in einem umgebauten Spind, der mittlerweile auch als Tauschbörse und Bücherschrank genutzt wird. Er stammt aus der ehemaligen Koch-Klinik, die die NHW 2021 samt Grundstück erworben hat.

## Sozialen Zusammenhalt stärken

Initiiert haben das Projekt Friedemann Bunge, Projektleiter Neubau, und Alexander Hauschild, Projektleiter Soziale Quartiersentwicklung bei der NHW. „Wir stehen ja öfter vor der Frage: Was machen wir mit diesen riesigen kahlen Wandflächen? Wir wollten etwas Neues ausprobieren. Etwas, das es bei uns noch nicht gibt und auch branchenweit meines Wissens einmalig ist“, so Bunge. „Die NHW hat einen vielschichtigen sozialen Auftrag“, ergänzt Hauschild. „Dieses Projekt ist ein weiterer Baustein auf dem Weg, diesen mit Leben zu füllen. Wir geben unseren Mieterinnen und Mietern sowie den Menschen im Quartier



Im Herbst wurde die Tafel von Vertretern der NHW zusammen mit der Künstlerin Aliaa Abou Khaddour eingeweiht.

Raum für Kreativität. Hier können gemeinsame Kunstwerke einer ganzen Nachbarschaft entstehen. Wir sind überzeugt, dass das die Menschen vor Ort näher zusammenbringt und den sozialen Zusammenhalt stärkt.“

Sorge vor Schmierereien oder Vandalismus haben sie nicht: „Das passiert meist dort, wo es Verbote gibt. Wir stellen der Allgemeinheit eine Fläche zur kreativen Entfaltung zur Verfügung und gehen fest davon aus, dass das wertgeschätzt und respektiert wird. Wir bauen darauf, dass die Nachbarschaft verantwortungsvoll mit den Möglichkeiten dieses offenen Raumes umgeht. Menschenverachtende Botschaften oder Darstellungen haben dort keinen Platz.“

← **Friedemann Bunge**  
Projektleiter Neubau  
→ T 069. 678674-1105, friedemann.bunge@naheimst.de

← **Alexander Hauschild**  
Projektleiter Soziale Quartiersentwicklung  
→ T 0561. 1001-1365, alexander.hauschild@naheimst.de

SOZIALEN  
ZUSAMMENHALT  
STÄRKEN



Felix Lüter (Initiative Wohnen.2050, l.) überreichte ein Exemplar des gerade erschienenen Praxisberichtes an GdW-Präsident Axel Gedaschko.

Foto: Niklas Krug



Design: pure:design

## KOOPERATION

# Blick hinter die Kulissen

Wo steht die soziale Wohnungswirtschaft auf ihrem Weg in Richtung Klimaneutralität? Der nunmehr erschienene 4. Praxisbericht der Initiative Wohnen.2050 liefert Antworten, mahnt zugleich aber auch fehlende Finanzmittel an.

**D**ie Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) hat am „Tag der Wohnungswirtschaft“ des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. am 19. November 2024 ihren 4. Praxisbericht veröffentlicht. Der Report 2024/2025 ist eine Momentaufnahme der sozial orientierten Wohnungswirtschaft auf ihrem Weg in Richtung Klimaneutralität. Auf rund 160 Seiten gewähren bis zu 83 der mittlerweile 235 Partnerunternehmen, 13 Verbände und Institutionen Einblicke in ihre praktische Arbeit. Im Rahmen einer umfassenden Webabfrage wurden zuvor Zahlen, Daten und Fakten ermittelt, individuelle Klimastrategien und realisierte Projekte eingereicht.

### Informieren und sensibilisieren

„Der Blick hinter die Kulissen soll sowohl die Politik als auch die eigene Branche über Möglichkeiten und Maßnahmen der Energiewende im Bestand informieren, gleichzeitig aber auch sensibilisieren für die immensen Hemmnisse und Widerstände“, so Felix Lüter, geschäftsführender Vorstand der Initiative Wohnen.2050 e. V. und Leiter des NHW-Kompetenzcenters Nachhaltigkeitsmanagement. So stelle die Finanzierung der durch stetig neue Regularien auf EU- und Bundesebene gekenn-

zeichneten Energie- und Wärmewende insbesondere für Wohnungsunternehmen mit sozialem Auftrag eines der größten Spannungsfelder dar. Verstärkt werde der Druck durch die allgemeine Wirtschafts- und Finanzlage, einhergehende Kostensteigerungen sowie nach wie vor akuten Wohnungs-, Personal- und Handwerker-mangel.

Überlegungen zu Lösungsansätzen kommen inzwischen vermehrt auch aus der Wissenschaft – das belegt nicht nur das jüngst publizierte Manifest der „Initiative Praxispfad CO<sub>2</sub>-Reduktion im Gebäudesektor“. Bereits im 4. Praxisbericht der IW.2050 wurde dem von Forschung und Lehre geforderten Paradigmenwechsel erstmals ein eigenes Kapitel mit mehreren Beiträgen gewidmet. Auch der Faktor Regionalität spielt im aktuellen Report eine größere Rolle: Die ostdeutschen Verbände mit ihrer in einigen Bereichen vollkommen anders gelagerten Problematik erhielten mehr Raum für die Schilderung ihrer Herausforderungen sowie durchgeführten Studien.



Der 4. Praxisbericht  
der Initiative Wohnen.2050  
steht hier zum  
Durchblättern oder zum  
Download bereit.

**Felix Lüter**  
← Leiter Kompetenzcenter Nachhaltigkeitsmanagement  
→ und geschäftsführender Vorstand der IW.2050 e. V.  
T 069. 678674-1280, felix.lueter@iw.2050.de



Foto: ProjektStadt

## NEUE AUFGABEN

## Lebensqualität steigern

Nachdem die ProjektStadt | Integrierte Stadtentwicklung 2022 das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept für die Gemeinde Mörlenbach erstellt hat, ist sie dort nun auch seit Sommer 2024 mit dem Kernbereichsmanagement beauftragt.

Neben der Steuerung des Gesamtverfahrens zählen das Managen von Fördermitteln, das Steuern und Begleiten von Vergabe- und Planungsprozessen sowie die begleitende Öffentlichkeitsarbeit zu ihren Aufgaben.

Einige Ausschreibungen für die Umgestaltung von zentralen Plätzen sind bereits abgeschlossen, weitere in Vorbereitung. Schon im Frühjahr 2025 werden erste Planungsergebnisse erwartet. Ziel ist es, den Ortskern mit Mitteln aus dem Förderprogramm Lebendige Zentren zu beleben, die Lebensqualität zu erhöhen, Einkaufsmöglichkeiten sowie gastronomische Angebote zu erhalten und touristische Potenziale zu stärken.

Felix Assmann

← Projektleiter ProjektStadt  
→ T 069. 678674-1485, felix.assmann@projektstadt.de



Foto: Andreas Fischer

## SPASS AM SPORT

## Kooperation wird fortgesetzt

**Spielerisch den Zugang zum Sport entdecken: In vier Kasseler Kitas ist dies weiterhin möglich. Sie liegen in Quartieren, in denen die NHW über einen Wohnungsbestand verfügt.**

Als Teil der bundesweiten Initiative „Sport vernetzt – Gemeinsam für Bewegung“ unterstützt die NHW seit 2023 den Sportverein ACT Kassel und setzt diese Kooperation nun fort. Ziel ist es, die Bewegung von Kindern zu fördern und gleichzeitig soziale Kompetenz und Gesundheit zu stärken. „Das Projekt zeigt, dass es für jedes Kind tolle Bewegungsangebote gibt, die nicht nur Spaß machen, sondern auch leicht zugänglich sind“, so Angela Reisert-Bersch, Leiterin des zuständigen Fachbereichs Soziale Quartiersentwicklung und Marketing. „Damit leisten wir einen wichtigen Beitrag zu mehr Chancengleichheit und sozialer Teilhabe.“

Angela Reisert-Bersch

← Leiterin Fachbereich Soziale Quartiersentwicklung und Marketing  
→ T 069. 678674-1147, angela.reisert@naheimst.de



Foto: Joachim Keck

## PAUSENBROT

## Gesund und lecker

Ein ausgewogenes Frühstück fördert die Konzentration, das Gedächtnis und die Denkfähigkeit, da unser Gehirn ohne Energie nicht optimal arbeiten kann. Dennoch sitzen viele Schülerinnen und Schüler mit leerem Magen im Unterricht oder kaufen sich für den kleinen Hunger Chips und Donuts im nahe gelegenen Supermarkt. Im Schulbistro der Wiesbadener Hermann-Ehlers-Schule können sie seit Oktober 2024 ein gesund belegtes Vollkornbrot für einen Euro kaufen – wahlweise mit Käse, Ei, Wurst, Salat, Gurke oder Tomate. Ideengeberinnen dieses tollen Angebots waren Verena Stoll, Ganztagskoordinatorin der Schule, und Carmen Neumann-Hofmann vom NHW-Fachbereich Soziale Quartiersentwicklung und Marketing. Demnächst soll das Angebot auf Porridge mit Obst erweitert werden.

Carmen Neumann-Hofmann

← Fachbereich Soziale Quartiersentwicklung und Marketing  
→ T 069. 678674-1151, carmen.neumann-hofmann@naheimst.de



Foto: Joachim Keck

## HOCHHAUSLAUF

# Schnell nach oben

Den Startschuss gab Ortsvorsteher Gunther Ludwig, dann sprinteten 30 Teilnehmerinnen und Teilnehmer die 192 Stufen hinauf. Sie alle hatten sich zum 7. Klarenthaler Hochhauslauf in der Wiesbadener Hermann-Brill-Straße angemeldet und konkurrierten in unterschiedlichen Altersklassen.

48,6 Sekunden brauchte Nils Halder als schnellster Läufer des Tages, um die insgesamt zwölf Stockwerke zu erklimmen. Am Ende winkten Gutscheine im Gesamtwert von 735 Euro. Den sportlichen Spaß organisiert die NHW gemeinsam mit dem Stadtteilzentrum Klarenthal des Amts für Soziale Arbeit der Landeshauptstadt Wiesbaden, dem 1. SC Klarenthal 1968 e. V., Moja, dem Verein zur Förderung mobiler Jugendarbeit e. V., dem Volksbildungswerk Klarenthal e. V. sowie dem Dachverband Klarenthaler Vereinigungen e. V.

Carmen Neumann-Hofmann

← Fachbereich Soziale Quartiersentwicklung und Marketing  
→ T 069. 678674-1151, carmen.neumann-hofmann@naheimst.de



Foto: Thomas Rohnte

## ANGEBOTE

## Gemeinschaft fördern

Unter dem Motto „Mach mit! Engagiert im Quartier“ hatte die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) im Oktober 2024 zu einem aktiven Nachmittag in die Frankfurter Heimatsiedlung eingeladen.

Dort stellten verschiedene Initiativen ihr Leistungsportfolio vor. Viele NHW-Kooperationspartner, wie der Abenteuerspielplatz Wildgarten, die Sozialberatung „Im Dialog“, die NOG-Praxen Naturheilpraxis Ohne Grenzen e. V. und die Stiftung Polytechnische Gesellschaft beteiligten sich. Sie alle engagieren sich in der Stadt und im Stadtteil, um Menschen im Quartier einander näherzubringen, zum Mitmachen zu animieren oder einfach, um gemeinsam ins Gespräch zu kommen. Ziel war es, Angebote aus der Nachbarschaft publik zu machen und so das Miteinander vor Ort zu stärken.

Verena Hegenbarth

← Fachbereich Soziale Quartiersentwicklung und Marketing  
→ T 069. 678674-1108, verena.hegenbarth@naheimst.de

## IMPRESSUM

**Herausgeber:**

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt  
Fachbereich Kommunikation

Hofstraße 5  
60311 Frankfurt am Main  
Telefon 069. 67 86 74-0

Wolfsschlucht 18  
34117 Kassel  
Telefon 0561. 1001-0

post@nhw.de  
www.nhw.de

**Redaktion:**

hd...s agentur für presse- und öffentlichkeitsarbeit, Wiesbaden:  
Heike D. Schmitt, Sonja Keller  
Fachbereich Kommunikation: Dirk Metzner (V. i. S. d. P.),  
Frederik Lang, Isabelle Stier, Melanie Sattler, Jens Duffner

**Gestaltung:** pure:design, Mainz: Peter Stulz, Petra Ruf

**Druck:** RMG-Druck, Flörsheim am Main

**Weitere Fotos:** Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt, ProjektStadt, privat, **Titelbild:** Messe München

