**Neue Mietenstrategie bis 2029 verabschiedet: NHW und Land Hessen stärken bezahlbares Wohnen**

**Reaktion auf veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen / Kappungsgrenze und Kappungsbeträge bei Mieterhöhungen für Mietende mit geringen Einkommen als Eckpfeiler / NHW-Geschäftsführung und Staatsminister Mansoori loben Vereinbarung / Unterstützung für einkommensschwache Haushalte**

Frankfurt am Main – Die Prognose des Instituts Wohnen und Umwelt zeigt es deutlich: In einigen Regionen Hessens fehlen Wohnungen. Vor allem in Südhessen und im Rhein-Main-Gebiet, aber auch in den Landkreisen Gießen und Marburg-Biedenkopf sowie der Stadt Kassel sind die Wohnungsmärkte angespannt. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) ist sich dieser Situation und ihrer sozialen Verantwortung bewusst und hat eine neue Mietenstrategie aufgelegt.

„Wir haben spitz gerechnet und begrenzen mögliche Mietsteigerungen durch Kappungsgrenzen auf das absolute Minimum. Die neue Mietenstrategie unterstreicht die Rolle der Nassauischen Heimstätte als Hessens größtes Wohnungsunternehmen und Garant für bezahlbaren Wohnraum“, betonte Wohnungsbauminister Kaweh Mansoori bei der Verabschiedung der neuen Mietenstrategie am Freitag in Frankfurt. „Die Mieten für die Wohnungen der Nassauischen Heimstätte zählen weiterhin zu den günstigsten in Hessen. Die neue Mietenstrategie ist eine gute Nachricht vor allem für einkommensschwache Haushalte, die in besonderem Maße auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind. Und sie unterstreicht die besondere Verantwortung der Nassauischen Heimstätte als soziales Wohnungsbauunternehmen.“

Bei 57 Prozent der rund 60.000 NHW-Wohnungen liegen die Mieten unter sieben Euro/m2. Stand 30. Juni 2024 liegt die durchschnittliche Netto-Kaltmiete bei 6,77 Euro/m². Rund 18.000 Wohnungen unterliegen einer Belegungs-, rund 16.000 Wohnungen einer Mietpreisbindung, erklärte der Minister weiter, der als Aufsichtsratsvorsitzender der NHW fungiert. Bereits mit ihrer ersten Mietenstrategie (2019 bis 2023) hat die NHW auf Wohnraumknappheit, angespannte Märkte und steigende Preise reagiert und eine starke sowie sozial gerechte Mietenbegrenzung für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen eingeführt.

**Neue Rahmenbedingungen erfordern neue Eckpfeiler**

Ende 2023 war die frühere Mietenstrategie der NHW ausgelaufen. Um die Mieter finanziell dennoch zu entlasten, kehrte die NHW ab Anfang 2024 zunächst zur sogenannten NHW-Mietenpolitik zurück. Im März 2024 bat Kaweh Mansoori, Wirtschaftsminister und Aufsichtsratsvorsitzender der Nassauischen Heimstätte, darum, eine neue Mietenstrategie zu erarbeiten. Die NHW setzte daraufhin alle von Juni bis Dezember 2024 geplanten Mieterhöhungen aus. In der Folge haben sich NHW-Geschäftsführung und Minister Mansoori auf eine neue Mietenstrategie verständigt, die ab dem 1. Januar 2025 bis Ende 2029 gilt. Der Aufsichtsrat hat die neue Strategie am 20. September verabschiedet. Diese wird im Dezember den Gesellschafterversammlungen von Nassauischer Heimstätte und Wohnstadt zur Beschlussfassung vorgelegt.

**Kappungsgrenze für Mieterhöhungen**

Mit der neuen Mietenstrategie wird eine pauschale und eine prozentuale Kappungsgrenze für Mieterhöhungen eingeführt. Für Mietende mit geringem Einkommen liegt die maximal mögliche Mieterhöhung bei 55 € je Monat in Südhessen und bei 39 € je Monat für Mietende in Nord- und Mittelhessen. Für alle anderen Mietenden beträgt die maximale Mieterhöhung wie bisher 69 € je Monat (Südhessen) bzw. 49 € je Monat (Nord- und Mittelhessen). Zusätzlich wird die NHW ab 1. Januar 2025 die Mieten innerhalb von drei Jahren um maximal zehn Prozent erhöhen. Die NHW bleibt damit deutlich unterhalb der gesetzlichen Kappungsgrenze. Die Stadt Frankfurt als Gesellschafterin hat im Aufsichtsrat angekündigt, für ihr Stadtgebiet die rechtlichen und finanziellen Möglichkeiten einer weitergehenden Mietpreisbegrenzung der NHW-Wohnungen zu prüfen.

Nach Modernisierungen wird die NHW weiterhin statt der gesetzlich möglichen acht Prozent höchstens sechs Prozent auf ihre Mieter umlegen. Außerdem werden alle Belegungsbindungen im Rahmen des Landesprogramms „Richtlinie des Landes Hessen zum Erwerb von Belegungsrechten“, die zwischen dem 1. Januar 2024 und dem 31. Dezember 2026 auslaufen, verlängert – vorausgesetzt, das zum 31. Dezember 2024 auslaufende Landesprogramm wird verlängert.

**Gutes Fundament für die Zukunft**

„Bezahlbares Wohnen als eine Frage der sozialen Gerechtigkeit ist für die Hessische Landesregierung von allerhöchster Priorität“, sagte Staatsminister und Aufsichtsratsvorsitzender Kaweh Mansoori. „Ziel ist es, dass alle Hessinnen und Hessen bezahlbaren Wohnraum in angemessener Qualität finden. Aufgabe der NHW als Teil der sozial orientierten Wohnungswirtschaft in Hessen ist die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums für breite Schichten der Bevölkerung – besonders die Wohnsituation von einkommensschwachen Haushalten liegt im Interesse der Landesregierung. Um unsere Ziele zu erreichen, müssen wir mehr Geld in den sozialen Wohnungsbau investieren. Diese Entwicklung wollen wir weiter stärken – gemeinsam mit der NHW, die für das Land ein entscheidender Partner ist. Mit der neuen Mietenstrategie haben wir ein sehr gutes Fundament geschaffen, um diesen Weg gemeinsam weitergehen zu können.“

**Investieren, ohne unsere Mieter zu überfordern**

„Die NHW steht immer schon für eine soziale Mietenstrategie, und das wird auch in Zukunft so bleiben“, betonte Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer. „Gleichzeitig müssen wir investieren – in die klimaneutrale Entwicklung unseres Wohnungsbestandes sowie in den dringend benötigten Neubau in den Ballungsräumen. Die neue Mietenstrategie ermöglicht es uns, diese Herausforderungen zu meistern: Wir können Einnahmen aus dem Bestand in Neubau, Modernisierung und Klimaschutz investieren, ohne Haushalte mit geringerem Einkommen bei Mieterhöhungen zu überfordern. Selbstverständlich wird die NHW auch weiterhin den Anteil an sozial gebundenem Wohnungsbau in Quartieren erhöhen, die in dieser Hinsicht Nachholbedarf haben.“

**Vorreiter in Sachen soziale Verantwortung – nicht nur beim Wohnen**

„Die neue Mietenstrategie ist ein wichtiges Element für den Sozialbeitrag der NHW“, ergänzte Dr. Constantin Westphal, Geschäftsführer für Projektentwicklung und Immobilienwirtschaft. „Die NHW ist Vorreiter beim Thema soziale Verantwortung, insbesondere als Garant niedriger Mietpreise und bei der langfristigen Bereitstellung von sozial gefördertem Wohnraum. Neben diesem Kerngeschäft erbringen wir nicht nur eine Reihe von sozialen Leistungen für unsere Mieter, sondern auch für die Gesellschaft. Zu diesem sogenannten Sozialbeitrag gehören beispielsweise die Angebote unseres Sozialmanagements und die Mietschuldnerberatung. Aber auch ökologisches Handeln wie die Forcierung nachhaltiger Bauprojekte oder nachhaltige Finanzierungsinstrumente zahlen auf dieses Konto ein.“

**CO2-Reduktion als wichtiger Faktor für sozial verträgliche Mieten**

„Die Transformation unserer Wohnungsbestände hin zur Klimaneutralität ist die größte finanzielle Einzelherausforderung unserer 100-jährigen Geschichte“, führte die Technische Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer aus. „Die Energiekrise infolge des Ukraine-Krieges hat deutlich gemacht, dass wir die Wärmeversorgung der Gebäude von fossilen auf regenerative Energieträger umstellen müssen. In den nächsten Jahren wird es daher darum gehen, unser Budget so effektiv wie möglich für die CO2-Reduktion einzusetzen – schon alleine, um die steigende CO2-Abgabenlast zu senken. Auch das ist ein wichtiger Beitrag, um die Belastung für die Mietenden sozial verträglich zu halten und eine gesunde wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens sicherzustellen.“

**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 60.000 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/)