**Bezahlbar, bedarfsgerecht, zukunftsorientiert**

**Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt modernisiert in Harleshausen 341 Wohnungen und schafft 14 neue durch Aufstockung / Energieeffizienz im Quartier deutlich verbessert / Presserundgang mit NHW-Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer und Stadtklimarätin Simone Fedderke**

Kassel – Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) hat über mehrere Jahre hinweg 341 Wohnungen in ihrem Quartier in der Ahnatal- und Igelsburgstraße in Kassel-Harleshausen modernisiert, 14 Wohnungen durch Aufstockung neu geschaffen und dabei die Energieeffizienz der Gebäude im Quartier deutlich verbessert. Bei einem Presserundgang machten sich NHW-Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer und Simone Fedderke, Leiterin des Dezernats für Stadtentwicklung, Bauen, Klimaschutz, Umwelt und Verkehr, am Mittwoch, 5. Februar, ein Bild davon, was hier entstanden ist.

„Die Transformation unserer Wohnungsbestände ist die größte Herausforderungen unserer 100-jährigen Geschichte“, sagte NHW-Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer. Ziel ist es, die mehr als 60.000 NHW-Wohnungen bis 2045 klimaneutral zu entwickeln. Angesichts von Energiekrise, Preissteigerungen, Fachkräftemangel, CO2-Abgabe und gestiegenen Finanzierungskosten wird es allerdings immer herausfordernder, dieses Ziel zu erreichen. Die NHW wird sich daher künftig auf die Minimierung des CO2-Ausstoßes anstatt auf die Vollmodernisierung ihre Bestandsimmobilien konzentrieren. „Mit diesem Strategiewechsel können wir künftig bis zu 1.800 statt wie bisher 800 Wohnungen pro Jahr energetisch ertüchtigen“, führte Fontaine-Kretschmer aus. „In den kommenden fünf Jahren investieren wir weitere rund 450 Millionen Euro in die Modernisierung und schaffen so für rund 8.000 Mietparteien eine energetische Verbesserung. Hier in Kassel ist es uns gelungen, durch die energetische Modernisierung eines sehr großen Quartiers einen wichtigen Schritt in diese Richtung zu gehen. Wir freuen uns, dass unser Quartier in Harleshausen nun bedarfsgerecht, nachhaltig und zukunftsorientiert gestaltet ist und unsere Mieterinnen und Mieter in Wohnungen zu einem weiterhin bezahlbaren Mietpreis leben können.“

Stadtklimarätin Simone Fedderke freut sich über die Aufstockung der Zeilenbau-ten: „Damit verbindet die NHW beispielhaft bezahlbares Wohnen mit dem Neubau von Wohnungen und Klimaschutzaspekten. Das Vorhaben ist für die Stadt wegweisend und ich wünsche mir weitere Bauvorhaben in Kassel.“ Die Stadtbaurätin unterstreicht eine weitere Besonderheit der Dachgeschoss-Aufstockung: „Hier sind die ersten fünf Sozialwohnungen entstanden, die die Stadt auf Grundlage der Sozialwohnungsquote gegenüber einem Investor eingefordert hat.“

**Neuer Wohnraum ohne zusätzliche Flächenversiegelung**

Die 14 aufgestockten Wohnungen bieten rund 850 m2 zusätzliche Wohnfläche. Sie wurden in Holzrahmenbauweise errichtet – eine wegen des nachwachsen Rohstoffs Holz ressourcenschonende, effiziente und nachhaltige Form der Innenentwicklung. Außen- und Innenwände wurden auf Maß vorgefertigt, vor Ort nur eingehoben und montiert. Ziel war es, die Bauzeit vor Ort zu verkürzen und die Belastung für die Mieter dadurch zu verringern. „Das Aufstocken im Bestand hat mehrere Vorteile“, erläuterte Fontaine-Kretschmer. „Wir können ohne zusätzliche Flächenversiegelung dringend benötigten Wohnraum schaffen. Es entstehen keine Grundstückskosten für den Ankauf, die städtebauliche Struktur mit den großzügigen Grünflächen bleibt erhalten. Außerdem ist die technische Infrastruktur bereits vorhanden. Allerdings sind die Baukosten meist nicht niedriger als bei einem Neubau, so dass Aufstockungen in der Regel nur in Kombination mit der Modernisierung des gesamten Bestandes wirtschaftlich sinnvoll sind. So gelingt eine gerechte Kostenverteilung notwendiger Maßnahmen wie der Neuschaffung eines gedämmten neuen Dachstuhls oder die Erneuerung der gesamten Ver- und Entsorgungsleitungen im Haus.“ Fontaine-Kretschmer hob die hervorragende Zusammenarbeit zwischen der NHW und der Stadt Kassel hervor. Nach Beginn des Planungsprozesses im Frühjahr 2020 wurde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die als Blockrandbebauung geplanten Aufstockungen beschlossen. Ohne diesen wäre eine Aufstockung nicht möglich gewesen.

Die vorhandenen 42 Wohnungen in diesen Gebäuden wurden parallel dazu umfassend modernisiert. Die alte Fassade wurde durch ein energetisch hochwertiges Wärmedämmverbundsystem ersetzt, alle Fenster im Gebäude wurden gegen neue ausgetauscht. Jede Wohnung hat zudem eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, was sich positiv auf die Nebenkosten auswirken wird. Hinzu kamen weitere Maßnahmen wie etwa die Sanierung der Bäder, die Erneuerung der Elektroinstallation, der Anbau von Vorstellbalkonen mit barrierearmem Zugang oder eine neue Dämmung für die Kellerdecke.

**Wärmeversorgung nahezu unabhängig von fossilen Energieträgern**

Die neuen und auch die modernisierten Wohnungen wurden im besonders energieeffizienten KfW-Effizienzhaus 55-Standard hergestellt. Sie sind über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Wärme für die Warmwasserbereitung und Heizung versorgt. Solarthermie-Panels auf dem Dach leisten mittels Sonneneinstrahlung einen maßgeblichen Beitrag zur Warmwasserbereitung – auch dies wird sich kostensenkend in den Nebenkostenabrechnungen bemerkbar machen. Die Wärmeversorgung ist damit bis auf einen Gas-Brennwertkessel für die Spitzenlast weitestgehend unabhängig von fossilen Energieträgern. In Summe sinkt der CO2-Ausstoß um 90 Prozent von 82 kg / m² Wohnfläche im Jahr auf 6,4 kg / m² Wohnfläche im Jahr, die Gesamtreduktion beläuft sich auf rund 200 Tonnen CO2 pro Jahr.

In den Jahren davor hat die NHW die übrigen 299 Wohnungen im Quartier modernisiert und dabei unter anderem die oberste Geschossdecke energetisch ertüchtigt, die Fenster ausgetauscht, eine neue Gas-Zentralheizung eingebaut und die Dächer neu gedeckt. Außerdem wurden die Balkone saniert bzw. neue Balkone angebaut, die Bäder saniert und – auf drei Gebäuden in der Igelsburgstraße – eine PV-Anlage angebracht. Alle Gebäude haben zudem gedämmte vorgehängte Fassaden bzw. in Einzelfällen ein Wärmedämmverbundsystem.

**Mieten liegen deutlich unter dem Mietspiegel der Stadt Kassel**

Rund 24 Millionen Euro hat die NHW in das Quartier investiert. Zuschüsse gab es unter anderem aus dem KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“, aus der Bundesförderung für effiziente Gebäude sowie dem 2021 von der NHW emittierten grünen Schuldschein. Durch einen Finanzierungszuschuss des Landes Hessen sowie ein Baudarlehen der Stadt Kassel im Rahmen der Sozialen Mietwohnraumförderung des Landes für den Neubau von Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen konnten in der Igelsburgstraße zudem fünf geförderte Wohnungen realisiert werden – zwei in der Aufstockung, drei im Bestand.

Besonders erfreulich: Die Mieten im Quartier bewegen sich nach wie vor auf einem bezahlbaren und sozial verträglichen Niveau. Im Durchschnitt kostet der Quadratmeter 7,17 €/m² bei den freifinanzierten Wohnungen, bei den geförderten Wohnungen 6,62 €/m². Zum Vergleich: Laut aktuellem Mietspiegel für die Stadt Kassel werden bei Neuvermietungen zwischen acht und neun Euro pro Quadratmeter fällig. Die zwölf freifinanzierten Aufstockungswohnungen wurden für 9,00 €/m² und die zwei geförderten Aufstockungswohnungen für 6,50 €/m² vermietet.

**Bildunterschriften:**

**PF1:** Gute Gespräche: NHW-Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer (li.), Kassels Stadtklimarätin Simone Fedderke, NHW-Regionalcenterleiter Kassel Sascha Holstein (2. v. re.) und Joachim Mölller (NHW, Fachbereichsleiter Modernisierung/Großinstandhaltung) tauschten sich beim Presserundgang in Harleshausen intensiv aus. Foto: NHW / Andreas Fischer

**PF2:** Rundgang durchs Quartier: Monika Fontaine-Kretschmer (2. v. re.) und Simone Fedderke sprachen auch über das Thema Energieeffizienz. Die neuen und die modernisierten Wohnungen wurden im KfW-Effizienzhaus 55-Standard hergestellt, der CO2-Ausstoß sinkt um 90 Prozent. Foto: NHW / Andreas Fischer

**PF3:** Blick von oben: Die NHW hat in ihrem Quartier in Harleshausen 341 Wohnungen modernisiert und 14 durch Aufstockung neu geschaffen. Foto: NHW / Joachim Möller

**PF4:** Blick von oben: Die NHW hat in ihrem Quartier in Harleshausen 341 Wohnungen modernisiert und 14 durch Aufstockung neu geschaffen. Foto: NHW / Joachim Möller

**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 60.000 Mietwohnungen an 112 Standorten in Hessen gehört sie zu den führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Das Regionalcenter Kassel bewirtschaftet rund 17.500 Wohnungen, darunter rund 5.000 in der Stadt Kassel. 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/)