

**Kleine Anfrage**

**Mirjam Glanz (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN),
Kaya Kinkel (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN),
Jürgen Frömmrich (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) und
Martina Feldmayer (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) vom 26.03.2026**

Sanierung und Modernisierung bei der Nassauischen Heimstätte

und

Antwort

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

Vorbemerkung Fragesteller:

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte – Wohnstadt mit mehrheitlicher Beteiligung des Landes Hessen verwaltet rund 59.000 Wohnungen in Hessen, ist damit das größte hessische Wohnungsunternehmen und zählt zu den zehn größten Wohnungsunternehmen Deutschlands. Als sozialorientiertes Wohnungsunternehmen stellt die Modernisierung des gesamten Bestandes der Nassauische Heimstätte vor enorme Herausforderungen, besonders im Hinblick auf Preissteigerungen, fehlende Baustoffe, der Mangel an Fachkräften und immer wieder neuen Rahmenbedingungen und Regularien.

Ende 2020 hat das Land Hessen das Eigenkapital der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte – Wohnstadt um 200 Mio. Euro aufgestockt. Hintergrund ist die Zielvereinbarung für einen klimaneutralen Gebäudebestand, die die NHW als erstes Wohnungsunternehmen 2019 mit dem Land Hessen unterzeichnet hatte. Mit dem Budget, aufgestockt um Fördermittel und Eigenkapital, sollten zunächst bis 2025 insgesamt rund 3.800 Wohneinheiten in 16 Quartieren energetisch modernisiert werden. Beeinflusst durch enorme Preissteigerungen, erhöhte Finanzierungskosten und volatile Rahmenbedingungen müssen allerdings sowohl der Zeitraum als auch die Zahl der Vorhaben angepasst werden.

Die Vorbemerkung der Fragestellerinnen und Fragesteller vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage wie folgt:

Frage 1 Wie viele der rund 3.800 Wohneinheiten konnten bis 2025 energetisch modernisiert werden?
Bitte etwaige Anpassungen des Zeitraums und bei der Anzahl der Vorhaben mit angeben.

Die im Jahr 2020 erfolgte Eigenkapitalerhöhung wurde mit der Zielgröße versehen, mit den zur Verfügung gestellten Mitteln rund 3.800 Wohneinheiten energetisch zu modernisieren. Die entsprechenden Maßnahmen waren weitgehend vorbereitet, als sich die Rahmenbedingungen in der anschließenden Umsetzung grundlegend und in kurzer Abfolge veränderten.

COVID-19-Pandemie und Ukrainekrieg führten insbesondere zu Verzögerungen in Planung und Bauausführung, zu deutlichen Beeinträchtigungen der Lieferketten und zu stark gestiegenen Bau- und Energiekosten. Dadurch waren der ursprünglich vorgesehene Zeitplan sowie die zugrunde gelegten Kostenansätze nicht mehr einzuhalten. Weitere Einzelfaktoren wie die Insolvenz eines beauftragten Generalunternehmers wirkten sich zusätzlich verzögernd aus.

Vor diesem Hintergrund wurden Maßnahmen zeitlich gestreckt, Prioritäten angepasst sowie noch nicht vergebene Aufträge teilweise verschoben. Diese Gegenmaßnahmen dienen einem möglichst effizienten Mitteleinsatz und tragen dazu bei, die angestrebte Anzahl an Modernisierungen langfristig zu erreichen. Die beschriebenen Entwicklungen wurden im Aufsichtsrat der Nassauischen Heimstätte Wohnstadt (NHW) fortlaufend behandelt und sind in die Wirtschaftsplanung eingeflossen.

Bis zum Jahresende 2025 konnten rund 1.900 Wohneinheiten energetisch modernisiert werden. Die ursprünglich vorgesehene Umsetzung wird damit zeitlich bis voraussichtlich in das Jahr 2030 gestreckt und im weiteren Verlauf sukzessive umgesetzt.

Frage 2 Nach welchen Kriterien entscheidet die Landesregierung beziehungsweise die Nassauische Heimstätte, zu welchem Zeitpunkt einzelne Liegenschaften modernisiert und energetisch ertüchtigt werden?

Die Entscheidung, zu welchem Zeitpunkt einzelne Liegenschaften modernisiert und energetisch ertüchtigt werden, trifft nicht die Landesregierung, sondern ausschließlich die NHW.

Die NHW entscheidet über Zeitpunkt und Umfang von Modernisierungen auf der Grundlage eines portfoliostrategisch konzernweit abgestimmten Kriterienkatalogs. Ausschlaggebend sind insbesondere das CO₂-Einspar- und Defossilisierungspotential, welches zuletzt mit der Klimastrategie 2025+ fortgeschrieben wurde. Weitere Kriterien sind der bauliche und energetische Zustand, die Vermietungssituation der Liegenschaften, die Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit der Maßnahmen sowie ihre Sozialverträglichkeit für die Mieterschaft. Unter Berücksichtigung der operativen Umsetzbarkeit (Planungs- und Baukapazitäten, Förderkulissen, Energie-Infrastruktur, kommunale Wärmeplanung und rechtliche Rahmenbedingungen) werden die Projekte in einer rollierenden mehrjährigen Investitionsplanung priorisiert und zeitlich eingeordnet.

Frage 3 Welche konkreten Projekte der Nassauischen Heimstätte sind in den kommenden fünf Jahren für eine energetische Sanierung vorgesehen?
Bitte jeweils geplanten Baubeginn, Bauzeit und insgesamt jährlich verfügbare Mittel angeben.

Nach Rückfrage bei der NHW kann Folgendes mitgeteilt werden:

Im stetig fortgeschriebenen Wirtschaftsplan sind ab dem Jahr 2027 rund 96 Mio. Euro ansteigend bis ins Jahr 2030 rund 107 Mio. Euro für die Modernisierung inkl. modernisierungsbegleitender Instandhaltung geplant.

Die Planung der für das Jahr 2027 umzusetzenden Modernisierungsprojekte befindet sich aktuell in der Endphase. Die Neuaufstellung der Mehrjahresplanung (d. h. ab dem Jahr 2028 ff.) ist nach Änderungen in der Modernisierungstätigkeit parallel ebenfalls in Arbeit.

Die angefragte Aufschlüsselung ist vor dem Hintergrund nicht finalisierter Planungsstände und folglich der ausstehenden Mieterinformation zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich.

Frage 4 Existiert ein einheitliches beziehungsweise landesweit gültiges Konzept für die energetische Sanierung der Liegenschaften der Nassauischen Heimstätte, insbesondere im Hinblick auf die Modernisierung der Heizungsanlagen?

Die NHW teilt auf Anfrage hierzu mit:

Die energetische Modernisierung der Liegenschaften der NHW erfolgt auf Grundlage eines für die gesamte Unternehmensgruppe geltenden strategischen Rahmens, der Klimastrategie 2025+. Darin ist ein einheitliches Konzept zur Defossilisierung der Wärmeversorgung festgelegt, das standardisierte, nach Gebäude- und Versorgungssituation differenzierte Maßnahmenpakete zur Modernisierung der baulichen Struktur sowie der Heizungsanlagen vorsieht (u. a. Ausstieg aus fossilen Heizsystemen, verstärkter Einsatz erneuerbarer Energien und Fernwärme).

Die konkrete technische Umsetzung, dann auf Bauteilebene, erfolgt objektspezifisch innerhalb dieses Rahmens.

Frage 5 Welche Umsetzungs- und Begleitkonzepte bestehen für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen, insbesondere in Bezug auf Ersatz- oder Ausweichwohnungen für betroffene Mieterinnen und Mieter?

Die NHW teilt auf Anfrage hierzu mit:

Die Modernisierung von Gebäuden im bewohnten Zustand stellt den Regelfall bei der NHW dar. Umsetzungs- und Begleitkonzepte der Modernisierungsmaßnahmen sorgen dafür, dass die Einschränkungen für die Mieterschaft durch eine entsprechende bauliche und zeitliche Planung minimiert werden.

In einem frühen Stadium vor Beginn einer Modernisierung besuchen Mitarbeiter des Regionalcenters alle betroffenen Mieter in ihren Wohnungen. In persönlichen Gesprächen informieren sie über Art, Umfang, Dauer und Ablauf der Maßnahme und weisen auf mögliche Belastungen hin. Dabei berücksichtigen sie die individuelle Situation der Mieter, etwa Schichtarbeit, Schwangerschaft, Alter oder Krankheit.

Viele Mieter möchten während der Bauphase in ihrer Wohnung bleiben. Die NHW unterstützt dies durch verschiedene Angebote wie persönliche Ansprechpartner, zusätzliche Vor-Ort-Termine, spezielle E-Mail-Adressen, Baustellen-Cafés sowie eine Task-Force mit geschulten Sozialmanagern.

Ist ein Verbleib dennoch nicht möglich, werden gemeinsam individuelle Lösungen gefunden, z. B. Ersatzwohnungen, Tagespflege, Unterbringung bei Angehörigen oder interne Umzüge. Vorrangig nutzt die NHW dafür freie Wohnungen im eigenen Bestand. Besonders schutzbedürftige Haushalte werden dabei gezielt berücksichtigt.

Frage 6 Mit welchen Kostensteigerungen müssen Mieterinnen und Mieter der NHW nach Abschluss energetischer Sanierungen rechnen?

Bitte Berechnungsgrundlagen und etwaige Selbstverpflichtungen der NHW mit anführen.

Die NHW teilt auf Anfrage hierzu mit:

Im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen – insbesondere zur Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude – können nach geltender Rechtslage bis zu acht Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten dauerhaft auf die Jahresmiete umgelegt werden.

Die NHW begrenzt die Belastung der Mieter und geht dabei über den gesetzlichen Schutzmechanismen hinaus. Sie legt bei Modernisierungen entsprechend der Mietenstrategie 2025+ lediglich maximal sechs Prozent statt acht Prozent der Modernisierungskosten auf die Mieter um.

Frage 7 Wie viele Mietverhältnisse bestehen hessenweit bei der Nassauischen Heimstätte, die vor Inkrafttreten neuer gesetzlicher Vorgaben abgeschlossen wurden und bei denen die Wohnungen weiterhin ohne Zentralheizung genutzt werden, beispielsweise weil ursprünglich Kamin- oder Ofenheizungen vorhanden waren?

Die NHW teilt auf Anfrage hierzu mit:

Bezogen auf den Gesamtbestand der NHW sind derzeit 10.298 Wohneinheiten über Gasetagenheizungen oder Gaseinzelöfen beheizt. Allerdings sind dort ausschließlich Gas- oder Elektroeinzelgeräte installiert. Die Anfrage verwendet den Begriff „Kamin- oder Ofenheizungen“, der umgangssprachlich mit den Energieträgern Holz oder Kohle in Verbindung gebracht wird. Seit Inkrafttreten des GEG im November 2020 wurden über 1.500 Wohneinheiten von dezentraler auf zentrale Wärmeerzeugung umgestellt.

Frage 8. Wie viele Neubauprojekte der Nassauischen Heimstätte befinden sich derzeit in Hessen in Planung, im Bau oder in der Umsetzung (Bitte mit angeben, wie viele Mittel dafür jährlich zur Verfügung stehen)?

Die NHW teilt auf Anfrage hierzu mit:

Aktuell befinden sich acht Neubauprojekte mit rund 840 Wohneinheiten im Bau, sechs Neubaumaßnahmen mit rund 1.000 Wohneinheiten in Planung / Bauvorbereitung und 16 Projekte mit voraussichtlich möglichen 2.450 Wohneinheiten in Vorbereitung. Zudem werden derzeit weitere Maßnahmen im Rahmen von Voruntersuchungen geprüft.

Frage 9 Wie hoch wird der Finanzbedarf für die Sanierung der übrigen, noch nicht sanierten Wohnungen eingeschätzt?

Die NHW teilt auf Anfrage hierzu mit:

Mit der Klimastrategie 2025+ wurde für die Realisierung eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis zum Jahr 2045 ein Investitionsbedarf von 3,5 Mrd. Euro ermittelt.

Frage 10 Wäre eine Eigenkapitalerhöhung notwendig, um die Maßnahmen der energetischen Sanierung zu finanzieren, ohne Liegenschaften verkaufen zu müssen?

Die NHW teilt auf Anfrage hierzu mit:

Die NHW kann im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Möglichkeiten investieren. Jegliche Kapitalzuführungen (Eigenkapital, Fördermittel oder zusätzliche Mieteinnahmen) ermöglichen es, die Modernisierungsquote und somit die Modernisierungsgeschwindigkeit des Gesamtbestandes zu erhöhen.

Wiesbaden, 21. Mai 2026

Kaweh Mansoori