



UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE  
WOHNSTADT

# Hohe Qualität bei niedrigen Mieten –

geförderter Wohnungsbau im Rhein-Main-Gebiet





## Neubau von 18 geförderten Mietwohnungen mit Parkdeck in Eschborn

» *Zwölf Jahre begleitete die Unternehmensgruppe als Planer und Bauherr die Entwicklung des Quartiers. Insgesamt investierte sie 150 Millionen Euro und schuf mit 200 Einfamilienhäusern und rund 300 Wohnungen Lebensraum für über 1.500 Menschen.*

Das Abschlussprojekt der Unternehmensgruppe im Baugebiet Rödelheimer Weg umfasst einen zweigliedrigen Baukörper: Ein fünfgeschossiger Turm entspricht in Farbe und Architektur einem bereits gebauten Turm im benachbarten Wohnpark. So führen die mit dem Zwillingsturm erzielte Torwirkung und die Fortsetzung der Architektursprache zu einem geschlossenen städtebaulichen Kontext.

In dem Mehrfamilienhaus entstanden neun 3-Zimmer-Wohnungen zwischen 72 und 73 m<sup>2</sup>, vier 4-Zimmer-Maisonettewohnungen à 87 m<sup>2</sup>, vier 3-Zimmer-Maisonettewohnungen à 75 m<sup>2</sup> sowie eine 2-Zimmer-Wohnung à 56 m<sup>2</sup>. Durch den unterschiedlich großen Zuschnitt der Wohnungen können alle Wohnbedürfnisse von Singlehaushalten bis kinderreichen Familien befriedigt werden. Abstellräume und technische Einrichtungen befinden sich sämtlich im Keller und im Dachboden des Turms. Für die Mieter steht mit 27 Parkplätzen ein ausreichendes Angebot an Stellplätzen zur Verfügung. 20 Parkplätze sind auf einem zweigeschossigen Parkdeck untergebracht, das auf dem rückwärtig angrenzenden Grundstück in das Gelände eingelassen ist. Sieben weitere Parkplätze sind in der Freifläche nachgewiesen.

## Neubau von 8 geförderten Mietwohnungen in Egelsbach



» *Geförderter Wohnungsbau lässt sich wirtschaftlich vorteilhafter realisieren, wenn er auf eigenen Grundstücken als städtebauliche Ergänzung erfolgt.*

Bauland ist an Standorten wie Egelsbach, die verkehrstechnisch gut an Frankfurt und Darmstadt angeschlossen sind, knapp und teuer. Und auch die Nachfrage nach bezahlbarerem Wohnraum im Rhein-Main-Gebiet, insbesondere für untere Einkommensgruppen, ist hoch. Auf diese Marktlage reagierte die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt. Sie baute acht begehrte Neubauwohnungen als Ergänzung ihres Bestandes in Egelsbach. Durch Neuordnung von Parkplätzen gelang es, die notwendige Fläche auf eigenem Grundstück freizumachen

und so Baupotenziale im eigenen Bestand zu nutzen. Der als Zweispänner geplante Neubau wurde leicht versetzt an der Giebelseite eines Gebäudes des Altbestandes errichtet. Durch ein Flachdach setzt er sich architektonisch von der vorhandenen Satteldachkonstruktion ab. Die Gebäudehöhe des Neubaus ist zudem niedriger angesetzt und ermöglicht so ein barrierefreies Erdgeschoss. In dem Mehrfamilienhaus entstanden vier 3-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von jeweils 73,5 m<sup>2</sup> und vier 4-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von jeweils 84,4 m<sup>2</sup>. Im Keller befinden sich neben acht Abstellräumen unter anderem auch noch Abstellmöglichkeiten für Kinderwägen und Fahrräder sowie ein Trockenraum. Neu gestaltete Außenanlagen mit Mietergärten runden das Gesamtbild ab.



## Neubau von 22 geförderten Mietwohnungen in Frankfurt-Goldstein

» *Auch diese Wohnungen wurden primär für Familien mit Kindern geplant, die aufgrund ihres geringen Einkommens Schwierigkeiten haben, adäquaten und bezahlbaren Wohnraum zu finden.*

Nach nur einem Jahr Bauzeit sind 22 geförderte Wohnungen als Nachverdichtung im Frankfurter Stadtteil Goldstein fertig gestellt. Für viele Mieter geht damit auch eine lange Wartezeit zu Ende, denn gerade in der Metropole des Rhein-Main-Gebietes werden immer noch Sozialwohnungen benötigt.

Das viergeschossige Gebäude ist ein dreigliedriger Baukörper mit zwei Seitenflügeln, in denen je acht Wohnungen untergebracht sind. In der Mitte erstrecken sich sechs Maisonette-Wohnungen über jeweils zwei Stockwerke. Sie funktionieren quasi als ‚Haus im Haus‘ mit einem eigenen Eingang und Balkonen. Der Zugang erfolgt über zwei Treppenhäuser, über die auch der Laubengang erreicht wird. Hier befinden sich die Eingänge für die oberen Maisonette-Wohnungen.

Mit einer Gesamtwohnfläche von rund 1.568 m<sup>2</sup> sind in dem Mehrfamilienhaus acht 2-Zimmer-Wohnungen von rund 56 m<sup>2</sup> Größe, acht 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 73 m<sup>2</sup> sowie sechs 4-Zimmer-Maisonettewohnungen mit jeweils rund 89 m<sup>2</sup> entstanden. Mit den unterschiedlich großen Wohnungszuschnitten können die Wohnbedürfnisse von Singlehaushalten bis zu kinderreichen Familien erfüllt werden.

Darüber hinaus haben alle Wohnungen Balkone. Insgesamt stehen den Mietern 22 Parkplätze zur Verfügung, 16 direkt vor dem Gebäude und sechs weitere auf bereits bestehenden Parkflächen in unmittelbarer Nähe.





Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für untere Einkommensgruppen ist im dicht besiedelten Rhein-Main-Gebiet ungemindert hoch. Die drei hier vorgestellten Beispiele für geförderten Neubau von Mietwohnungen in Eschborn, Egelsbach und Frankfurt zeigen, dass hohe Wohnqualität bei gleichzeitig niedrigen Mieten möglich ist.

## Daten und Fakten

**ZIEL:** adäquater, bezahlbarer Wohnraum für Familien im Rhein-Main-Gebiet

**BAUHERR, ENTWICKLUNG, PLANUNG REALISIERUNG UND MANAGEMENT:**

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH

---

**LAGE:** Odenwaldstraße 5, 5a-c, 7, Eschborn

**ABLAUF:** Baubeginn: Dezember 2005; Bezugfertigstellung: März 2007

**FLÄCHEN:** ca. 1.330 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche

**KOSTEN:** Gesamtkosten rund 3,0 Mio. EUR

**FINANZIERUNG:** Die Finanzierung erfolgte in Form eines städtischen Darlehens und eines Zuschusses aus Fehlbelegungsmitteln. Das Land Hessen steuert ein Landesbaudarlehen bei. Hinzu kommen Eigenkapitalmittel des Unternehmens.

---

**LAGE:** Schillerstraße 67, Egelsbach

**ABLAUF:** Baubeginn: November 2006; Bezugfertigstellung: Dezember 2007

**FLÄCHEN:** ca. 632 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche

**KOSTEN:** Gesamtkosten rund 1,64 Mio. EUR

**FINANZIERUNG:** Das Land Hessen beteiligt sich über ein Landesbaudarlehen und die Gemeinde Egelsbach über ein Stadtdarlehen an der Finanzierung. Hinzu kommt Eigenkapital des Unternehmens.

---

**LAGE:** Henriette-Fürth-Straße 1a-e, Frankfurt-Goldstein

**ABLAUF:** Baubeginn: November 2006; Bezugfertigstellung: Februar 2008

**FLÄCHEN:** ca. 1.567 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche

**KOSTEN:** Gesamtkosten rund 2,9 Mio. EUR

**FINANZIERUNG:** An den Gesamtkosten für das Bauvorhaben hat sich die Stadt mit einem Darlehen beteiligt. Das Land hat einen großen Teil in Form eines Landesbaudarlehens entsprechend den Förderungsrichtlinien übernommen. Hinzu kommt Eigenkapital des Unternehmens sowie ein Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau.

---

### Ihre Ansprechpartner:

Reimund Kaleve  
Tel. 069 6069-1421  
Fax 069 6069-1413  
reimund.kaleve@naheimst.de

Franz Behringer  
Tel. 069 6069-1474  
Fax 069 6069-1518  
franz.behringer@naheimst.de

### Kontakt:

Nassauische Heimstätte  
Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH  
Schaumainkai 47  
60596 Frankfurt am Main

[www.naheimst.de](http://www.naheimst.de)