



HESSISCHER LANDTAG

07. 07. 2010

Kleine Anfrage

des Abg. Siebel (SPD) vom 19.05.2010

betreffend Wohnungsverkäufe der Nassauischen Heimstätte

und

Antwort

des Ministers der Finanzen

Vorbemerkung des Fragestellers:

Der Presse war zu entnehmen, dass die Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (NH) Umstrukturierungsmaßnahmen vornehmen und ihren Immobilienbestand abbauen will.

Diese Vorbemerkung des Fragestellers vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage wie folgt:

Frage 1. An welchen Standorten plant die Nassauische Heimstätte den Verkauf von wie viel Wohnungen?

Mit dem Konzept "Zukunft gestalten" sollen Ertrags- und Wirtschaftskraft der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt nachhaltig gestärkt werden. Ziel ist es, die Unternehmensgruppe vorausschauend auf die künftigen Herausforderungen der Märkte und der demografischen Entwicklung auszurichten. Das Konzept sieht strukturelle, operative und finanzielle Maßnahmen vor, die zwischen 2010 bis 2014 durchgeführt werden sollen. Ein Ziel dieses Konzepts ist, durch Bestandsarrondierungen zu einer effizienteren Bewirtschaftungsstruktur zu kommen, die insbesondere die Veränderungen der Marktsituation aufgrund der demografischen Entwicklung in Hessen berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund hält es die Gesellschaft nicht für zielführend, die beabsichtigten Verkaufsstandorte vorab zu veröffentlichen, sondern vor einem Verkaufsstart zuerst die Mieter und die Repräsentanten vor Ort zu informieren.

Frage 2. Sofern Mieter ein Kaufangebot nicht annehmen, wird dann auch bei entsprechendem Interesse ein Verkauf an Dritte erfolgen?

Der Verkauf an Mieter hat Priorität, wobei neben der Mieterprivatisierung auch En-bloc-Verkäufe an Wohnungsgesellschaften und Körperschaften in öffentlich rechtlicher bzw. genossenschaftlicher Trägerschaft und an geeignete Dritte geplant sind.

Frage 3. Sofern auch ein Verkauf an Dritte erwogen wird, wird die Landesregierung um Auskunft darum gebeten, wie sichergestellt werden soll, dass die Mieter nicht durch überzogene Mieterhöhungen, Eigenbedarfskündigungen oder umfangreiche Sanierungsmaßnahmen mit der Folge explosionsartig steigender Mieten aus ihren Wohnungen verdrängt werden?

Bei der Veräußerung an Dritte wird im Kaufvertrag eine Sozialklausel vereinbart, die Mieterschutz gewährleistet. Demnach verpflichtet sich der Käufer bei vertragstreuen Mietern für die Dauer von 10 Jahren und bei Mietern, die zum Zeitpunkt des Verkaufs das 65. Lebensjahr erreicht haben, für das gesamte Mietverhältnis keine Kündigung aus Gründen des Eigenbedarfs oder der Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung zu erklären. Ferner verpflichtet sie sich, Mieterhöhungen nach § 558 BGB nur im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete vorzunehmen und Modernisierungsmaßnahmen, die über den Rahmen des § 554 BGB hinausgehen (Luxusmodernisierung), nur mit Zustimmung des Mieters durchzuführen. Die Verpflichtungen sind auch einem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflich-

tung vertraglich aufzuerlegen. Im Übrigen gelten unverändert die Schutzrechte des aktuellen Mietrechts.

Frage 4. Teilt die Landesregierung die Einschätzung des Deutschen Mieterbundes, dass die Vereinbarung von Schutzrechten für Mieter im Kaufvertrag zwischen Verkäufer und Käufer unzureichend ist?

Die Landesregierung teilt nicht die Einschätzung des Deutschen Mieterbundes.

Frage 5. Ist die Landesregierung bereit, dafür zu sorgen, dass für den Fall des Verkaufs von Wohnungen an Dritte die sozialen Schutzrechte der Mieter einzelvertraglich geregelt und in die jeweils individuellen Mietverträge aufgenommen werden?

Siehe Antwort zu Frage 3.

Frage 6. Glaubt die Landesregierung, dass durch die Umstrukturierungsmaßnahmen der Verkauf der NH befördert wird?

Im Rahmen der Umstrukturierungsmaßnahmen werden die Geschäftsfelder der Unternehmensgruppe optimiert und diese auf die Herausforderungen der Märkte und der demografischen Entwicklung ausgerichtet mit dem Ziel einer nachhaltigen Stärkung der Ertrags- und Wirtschaftskraft.

Frage 7. Beabsichtigt die Landesregierung die NH nach dem Verkauf der 7.000 Wohnungen insgesamt oder auch in Teilen an Private zu veräußern?

Die Umstrukturierungsmaßnahmen stehen nicht im Zusammenhang mit einem Unternehmensverkauf.

Wiesbaden, 25. Juni 2010

Karlheinz Weimar