



Kleine Anfrage

des Abg. Schaus (DIE LINKE) vom 15.12.2015

**betreffend Schutz von Mieterinnen und Mietern beim Verkauf ihrer Mietwohnungen
und**

Antwort

der Ministerin für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

Die Kleine Anfrage beantworte ich wie folgt:

Frage 1. Wie viele Wohnungen wurden von der Nassauischen Heimstätte-Wohnstadt seit dem Jahr 2010 verkauft. Bitte um Aufschlüsselung nach Jahr und Orten.

Auf die in Anlage 1 aufgeführte Tabelle wird hier verwiesen.

Frage 2. Wurden alle verkauften Wohnungen der NH zuvor den darin wohnenden Mieterinnen und Mietern zum Kauf angeboten? Wenn nein, warum nicht?

Die Einzel- bzw. Mieterprivatisierung wird bereits seit dem Jahr 2009 in der Portfoliostrategie der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt thematisiert. Diese sieht vor, dass unter gegebenen Voraussetzungen eine Einzelprivatisierung - d.h. der Verkauf an die im Objekt wohnenden Mieterinnen und Mieter - vorrangig zu betreiben ist.

In diesem Zusammenhang wurden Kriterien erarbeitet, welche Voraussetzung für eine erfolgreiche Einzelprivatisierung sind. So sollten entsprechende Wohnungen keine öffentliche Förderung oder Belegungsbindung sowie kein Erbbaurecht aufweisen. Hochhäuser sind bspw. von der Einzelprivatisierung ausgeschlossen. Weiterhin kommt die Einzelprivatisierung lediglich bei Objekten mit relativ gutem technischem Objektstandard sowie an Standorten mit entsprechend günstigem Objektumfeld in Betracht.

Für die übrigen Objekte des Verkaufsportfolios kommen dementsprechend bspw. en bloc-Verkäufe in Frage. Im Zuge von en bloc-Verkäufen werden die Wohnungen nicht den darin wohnenden Mieterinnen und Mietern zum Kauf angeboten. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass etwaige Käufer zur Übernahme umfangreicher Mieterschutzklauseln verpflichtet werden.

Frage 3. Welche Kenntnisse besitzt die Landesregierung über den Verkauf von Wohnungen durch die GWH in Frankfurt? Wie viele Wohnungen der GWH wurden seit 2010 verkauft?

Frage 4. Wurden alle verkauften Wohnungen der GWH zuvor den darin wohnenden Mieterinnen und Mietern zum Kauf angeboten? Wenn nein, warum nicht?

Frage 3 und 4 werden zusammen beantwortet. Das Land Hessen verfügt über keine Beteiligung an der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen. Die Fragen können daher nicht beantwortet werden.

Frage 5. Welche gesetzgeberischen oder sonstigen Maßnahmen plant die Landesregierung, damit die langjährigen Mieterinnen und Mieter, insbesondere die höheren Alters, bei Verkäufen und Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in ihren bisherigen Mietwohnungen bleiben können?

Nach der bundesrechtlichen Regelung kann sich der Erwerber einer umgewandelten Mietwohnung nach Ablauf von drei Jahren zur Begründung einer Kündigung auf Eigenbedarf oder die Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks berufen. Die

Landesregierungen sind jedoch gemäß § 577a BGB ermächtigt, zum Schutz der betroffenen Mieterinnen und Mieter durch Rechtsverordnung Gemeinden festzulegen, in denen die Wohnungsversorgung besonders gefährdet ist und deshalb ein verlängerter Kündigungsschutz gelten soll. Die Hessische Landesregierung hat von dieser Ermächtigung mit der am 1. September 2004 in Kraft getretenen Hessischen Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit verlängerter Kündigungsbeschränkung Gebrauch gemacht (sog. Kündigungssperrfristverordnung). Die Verordnung wurde 2014 aktualisiert und bis zum 31. Dezember 2019 verlängert. Die verlängerte Kündigungssperrfrist von fünf Jahren gilt in neun Städten: Darmstadt, Frankfurt am Main, Wiesbaden, Rüsselsheim, Kronberg im Taunus, Oberursel (Taunus), Bad Soden am Taunus, Kelkheim (Taunus) und Schwalbach am Taunus.

Frage 6. In welchen hessischen Städten wurden seit 2010 Milieuschutzsatzungen nach § 172 BauGB zum Schutz der Mieter erlassen, die ein Verbot der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen vorsehen?

Frage 7. In welcher Weise unterstützt die Landesregierung die Kommunen beim Erlass von Milieuschutzsatzungen zum Verbot der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen?

Frage 6 und 7 werden zusammen beantwortet. § 172 Abs. 1 Satz 4 Baugesetzbuch sieht vor, dass Gemeinden einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1 Wohnungseigentumsgesetz) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nur in durch Rechtsverordnung des Landes festgelegten Milieuschutzgebieten einführen können. Hessen hat bislang keine Rechtsverordnung erlassen, so dass die Gemeinden kein Verbot der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im Anwendungsbereich des § 172 Baugesetzbuch festlegen dürfen.

Wiesbaden, 1. Februar 2016

Priska Hinz

Anlagen

Anlage 1

Gemeinde	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamtergebnis
Aarbergen			16	40			56
Bad Arolsen				24			24
Bad Emstal				12			12
Bad Hersfeld	24	43		12			79
Bad Homburg	5	6	15	22	19	27	94
Bad Sooden-Allendorf	7	3		39	8	20	77
Bad Wildungen					8		8
Baunatal	2	1	6	4			13
Bebra			27	9			36
Bensheim				4			4
Bingen	32						32
Borken				6		24	30
Breuberg						6	6
Büdingen			28				28
Darmstadt						2	2
Dipperz		12					12
Dreieich			1				1
Erfurt	1	5	11	7	6	6	36
Eschwege	1	1	1	114	62	2	181
Frankenberg					19		19
Frankfurt am Main					15	27	42
Fritzlar					12		12
Fulda	3	141	107	1	2	1	255
Gemünden-Wohra	12						12
Gersfeld		16	6	20	8		50
Großalmerode				12	14	8	34
Gudensberg		5			12		17
Hadamar	12						12
Hattersheim			112				112
Helsa			24				24
Heppenheim				6			6
Hessisch Lichtenau	12				12		24
Hessisch-Lichtenau						28	28
Hilders			16	16			32
Homberg	6					21	27
Hünfeld		6	22				28
Kassel	8	47	77	70	6	5	213
Kirchditmold	1						1
Kirchhain		1		1			2
Königstein-Falkenstein		1					1
Korbach				12			12
Künzell	6						6
Limburg				192			192

Lohfelden	58	38	19	24		9	148
Marburg	10	17	9	4	8	4	52
Michelstadt		24				18	42
Montabaur	41						41
Nassau	19						19
Nentershausen		5		4			9
Neu-Anspach			12				12
Neuhof						18	18
Neustadt		6	6	24	12	12	60
Niederstein					48		48
Niederreifenberg			8				8
Niederwalgern	5						5
Petersberg	24	18					42
Rotenburg	12	11			24		47
Rotenburg a. d. Fulda			11		6	28	45
Rüsselsheim			93				93
Schwalbach	3	9	4				16
Schwalmstadt						12	12
Sinntal					6		6
Sontra				29	12		41
Stadtallendorf	1	1	8		12		22
Steinau		12					12
Tann				9	1		10
Waldkappel	6						6
Wanfried		4	6	6	6		22
Wehretal-Hoheneiche						4	4
Wehrheim			21				21
Weilmünster	18						18
Wetter				18			18
Wetzlar				2			2
Wiesbaden		14				3	17
Wiesbaden-Dotzheim					2		2
Witzenhausen	27	18	3			33	81
Wolfhagen	24			24	48		96
Zierenberg			18				18
Gesamtergebnis	380	465	687	767	388	318	3.005