



HESSISCHER LANDTAG

15. 07. 2019

Kleine Anfrage

Elke Barth (SPD) vom 01.02.2019

Umgang von Wohnungsbaugesellschaften, die aufgrund ihrer Eigentumsstruktur direkt (Nassauische Heimstätten) oder indirekt (GWH als Immobilientochter der Hessischen Landesbank) dem Einflussbereich des Landes mit ihren Mietwohnungsbeständen unterliegen

und

Antwort

Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

Vorbemerkung Fragestellerin:

Alle hier aufgeführten Fragen sind für die Mietwohnungsbestände in den in § 1 der Hessischen Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten vom 26. November 2015 aufgeführten derzeit 16 Kommunen zu beantworten.

Vorbemerkung Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen:

Bundesweit ist die Zahl der Sozialwohnungen in den letzten zehn Jahren deutlich gesunken, da jedes Jahr viele der in den 1990er Jahren gebauten Wohnungen aus der Sozialbindung gefallen sind. Diesen Abwärtstrend will die Landesregierung stoppen und umkehren, indem für den sozialen Wohnungsbau insgesamt 2,2 Mrd. € bereitgestellt werden. Das reicht für etwa 20.000 Wohnungen für über 60.000 Menschen.

Darüber hinaus wird mit der geplanten Eigenkapitalerhöhung die landeseigene Baugesellschaft, die Nassauische Heimstätte, gestärkt. Perspektivisch sollen dadurch 15.000 zusätzliche Wohnungen gebaut werden. Davon sind fast 5.000 Wohnungen bereits projektiert, befinden sich in Planung oder im Bau. Ziel ist, 30% dieser Wohnungen als geförderte Wohnungen zu errichten. Zusätzlich wird die Nassauische Heimstätte ca. 2000 Wohnungen, die bis 2023 aus der Bindung fallen würden, in der Bindung halten und diese um jeweils zehn Jahre verlängern. Der Bestand an Sozialwohnungen der Nassauischen Heimstätte wird also nicht mehr sinken, sondern steigen.

Das Land Hessen ist kein direkter Gesellschafter der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen. Die GWH ist jedoch, wie die anderen Wohnungsbaugesellschaften in Hessen, Partner in der Allianz für Wohnen, die sich zum Ziel gesetzt hat, in einem konstruktiven Dialog mit allen Akteuren eine Strategie für guten und bezahlbaren Wohnraum zu entwickeln und umzusetzen. Die gewünschten Informationen zur GWH liegen der Landesregierung weder vor noch sind sie aus allgemein zugänglichen Quellen (Geschäftsberichte etc.) einsehbar.

Entsprechend der Vorbemerkung der Fragestellerin beziehen sich die Antworten auf die Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt nach der Hessischen Mietenbegrenzungsverordnung vom 17. November 2015. Die ab 28. Juni 2019 gültige Verordnung (GVBl. S. 78), sieht eine Ausweitung auf 31 Städte und Gemeinden vor.

Diese Vorbemerkungen vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage wie folgt:

Frage 1. Welche Bestände an Mietwohnungen unterhalten die Wohnungsbau-gesellschaften, die direkt oder indirekt dem Einflussbereich des Landes Hessen unterliegen derzeit in den derzeit 16 Kommunen Hessens, die als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten definiert sind? Bitte getrennt nach Gesellschaft (Nassauische Heimstätten, GWH etc.) und Kommunen antworten.

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte verwaltet 34.252 Wohnungen (Stand Juni 2019), in angespannten Wohnungsmärkten gemäß Hessische Mietenbegrenzungsverordnung vom 17. November 2015. Von diesen 34.252 Wohnungen sind 27.559 frei finanzierte Wohnungen und 6.693 geförderte Wohnungen. Diese sind wie folgt auf die betreffenden Kommunen verteilt:

Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten gem. §1 der Hessischen Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten vom 26. November 2015	Anzahl WE der NHW
Bad Homburg vor der Höhe (außer Ober-Erlenbach)	400
Darmstadt (außer Arheilgen, Eberstadt und Kranichstein)	987
Dreieich	1.761
Flörsheim am Main	0
Frankfurt am Main (außer Berkersheim, Eckenheim, Harheim und Unterliederbach)	14.968
Griesheim	144
Hattersheim am Main	216
Kassel (außer Wolfsanger/Hasenecke)	4.171
Kronberg im Taunus	139
Marburg	1.263
Mörfelden-Walldorf	301
Oberursel (Taunus)	420
Offenbach am Main	2.939
Schwalbach am Taunus	1.222
Weiterstadt	0
Wiesbaden (außer Igstadt, Medenbach und Naurod)	5.321
Summe	34.252

Frage 2. Bei wie vielen dieser Objekte haben die Gesellschaften seit 2015 die entsprechend der Hessischen Mietbegrenzungsverordnung maximal mögliche Erhöhung von 15 % innerhalb von 3 Jahren bei Bestandsmietern voll ausgeschöpft? Bitte getrennt nach Gesellschaft (Nassauische Heimstätten, GWH etc.) und Kommunen antworten.

In den Jahren 2015 bis 2018 wurden bei 5.634 Wohneinheiten der Nassauischen Heimstätte die Mieterhöhungspotenziale maximal ausgeschöpft. Diese verteilten sich auf die Kommunen wie folgt:

Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten gem. §1 der Hessischen Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten vom 26. November 2015	Anzahl WE der NHW, bei denen die max. Mieterhöhung ausgeschöpft wurde * (15% innerhalb von 3 Jahren)
Bad Homburg vor der Höhe (außer Ober-Erlenbach)	2
Darmstadt (außer Arheilgen, Eberstadt und Kranichstein)	141
Dreieich	76
Flörsheim am Main	0
Frankfurt am Main (außer Berkersheim, Eckenheim, Harheim und Unterliederbach)	2.653
Griesheim	0
Hattersheim am Main	55
Kassel (außer Wolfsanger/Hasenecke)	611
Kronberg im Taunus	13
Marburg	20
Mörfelden-Walldorf	64
Oberursel (Taunus)	21
Offenbach am Main	446
Schwalbach am Taunus	624
Weiterstadt	0
Wiesbaden (außer Igstadt, Medenbach und Naurod)	908
Summe	5.634

* Die Angaben der Tabelle beziehen sich auf Wohnungen ohne Bindung. Bei gebundenen Wohnungen sind Mieterhöhungen - unter Beachtung der Vorschriften des BGB - i.d.R. nur entsprechend dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland zulässig.

Damit wurde der bestehende Mieterhöhungsspielraum nur bei einem geringen Anteil (rund 18 %) der Wohnungen voll ausgeschöpft. Nach Angaben der Nassauischen Heimstätte handelt es sich hierbei um Wohnungen, für die auch nach der Mieterhöhung weiterhin eine relativ geringe Miete gezahlt wird. Ab dem Jahr 2019 gilt zudem die freiwillige Begrenzung der Mieterhöhungen auf 1 % je Jahr für Haushalte mit mittleren Einkommen.

Frage 3. Bei wie vielen der Objekte haben die Gesellschaften seit 2015 geringere Mieterhöhungen als 15 % in drei Jahren durchgeführt und in welcher prozentualen Höhe? Bitte getrennt nach Gesellschaft (Nassauische Heimstätten, GWH etc.) und Kommunen antworten.

Die Nassauische Heimstätte hat in den Jahren 2015 bis 2018 bei 14.502 der in Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten liegenden Wohnungen eine geringere Mieterhöhung durchgeführt, als gesetzlich möglich war. Diese verteilten sich auf die Kommunen wie folgt:

Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten gem. §1 der Hessischen Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten vom 26. November 2015	Anzahl WE, bei denen geringere Mieterhöhungen vorgenommen wurden *	Dabei durchschnittlich verlangte Mieterhöhung < 15 %
Bad Homburg vor der Höhe (außer Ober-Erlenbach)	145	6
Darmstadt (außer Arheilgen, Eberstadt und Kranichstein)	440	8,6
Dreieich	1.015	8,1
Flörsheim am Main	0	0
Frankfurt am Main (außer Berkersheim, Eckenheim, Harheim und Unterliederbach)	6.863	8,8
Griesheim	0	0
Hattersheim am Main	86	9,9
Kassel (außer Wolfsanger/Hasenecke)	1.969	10,9
Kronberg im Taunus	52	7,5
Marburg	502	9,1
Mörfelden-Walldorf	32	12
Oberursel (Taunus)	119	8,1
Offenbach am Main	1.081	8,1
Schwalbach am Taunus	288	13,4
Weiterstadt	0	0
Wiesbaden (außer Igstadt, Medenbach und Naurod)	1.910	9,6
Summe	14.502	7,22

* Die Angaben der Tabelle beziehen sich auf Wohnungen ohne Bindung. Bei gebundenen Wohnungen sind Mieterhöhungen - unter Beachtung der Vorschriften des BGB - i.d.R. nur entsprechend dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland zulässig.

Frage 4. Bei wie vielen der Objekte haben die Gesellschaften seit 2015 bei Bestandsmieter auf Mieterhöhungen vollständig verzichtet? Bitte getrennt nach Gesellschaft (Nassauische Heimstätten, GWH etc.) und Kommunen antworten.

Es wurden in 2.293 Wohneinheiten der Nassauischen Heimstätte in Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten gar keine Mieterhöhungen durchgeführt. Diese verteilten sich auf die Kommunen wie folgt:

Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten gem. §1 der Hessischen Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten vom 26. November 2015	Anzahl der WE, bei denen seit 2015 bei Bestandsmieter auf Mieterhöhungen verzichtet wurde *
Bad Homburg vor der Höhe (außer Ober-Erlenbach)	59
Darmstadt (außer Arheilgen, Eberstadt und Kranichstein)	122
Dreieich	109
Flörsheim am Main	
Frankfurt am Main (außer Berkersheim, Eckenheim, Harheim und Unterliederbach)	1.197
Griesheim	0
Hattersheim am Main	7
Kassel (außer Wolfsanger/Hasenecke)	183
Kronberg im Taunus	4
Marburg	51
Mörfelden-Walldorf	22
Oberursel (Taunus)	33
Offenbach am Main	156
Schwalbach am Taunus	46
Weiterstadt	0
Wiesbaden (außer Igstadt, Medenbach und Naurod)	304
Summe	2.293

*Die Angaben der Tabelle beziehen sich auf Wohnungen ohne Bindung. Bei gebundenen Wohnungen sind Mieterhöhungen - unter Beachtung der Vorschriften des BGB - i.d.R. nur entsprechend dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland zulässig.

Wiesbaden, 9. Juli 2019

In Vertretung:
Jens Deutschendorf