

**Kleine Anfrage****Jan Schalauske (DIE LINKE) vom 15.09.2021****Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände durch die landeseigene Wohnungsgesellschaft Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (NHW) in der Siedlung Westhausen in Frankfurt****und****Antwort****Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen****Vorbemerkung Fragesteller:**

Im Jahr 2013 hat die landeseigene Wohnungsgesellschaft Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (NHW) begonnen, in der Siedlung Westhausen in Frankfurt, dem letzten großen Siedlungsbau des Neuen Frankfurt (1929–31), insgesamt 327 Reihenhäuser aus öffentlichen Wohnungsbeständen zu privatisieren. Entgegen der öffentlichen Darstellung, wonach der Verkauf im Sinne einer „Mieterprivatisierung“ ausschließlich an die bisherigen Mieterinnen und Mieter erfolgen sollte, wurde dabei auch an Dritte veräußert. Zudem standen viele Wohnungen zum Teil über Jahre leer, notwendige Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen blieben aus. Trotz des äußerst schleppend verlaufenden Verkaufs – bis 2017 wurde lediglich rund ein Drittel der Wohnungen veräußert – und ungeachtet der Kritik vieler Mieterinnen und Mieter, des zuständigen Ortsbeirats 7 in Frankfurt sowie auch der Fraktion DIE LINKE, im hessischen Landtag läuft das Privatisierungsprogramm bis heute weiter. Laut Presseberichten sind mittlerweile 239 der insgesamt 327 Reihenhäuser – also gut zwei Drittel – verkauft. Da kein Weiterveräußerungsverbot besteht, werden auf einschlägigen Immobilienportalen einzelne dieser Reihenhäuser nun für Preise zwischen 400.000 und 500.000 Euro zum (Weiter-)Verkauf angeboten. Zuletzt wurde bekannt, dass Investoren vor Ort versuchen, die bisherigen Mieterinnen und Mieter mit dem Angebot einer finanziellen Unterstützung bzw. Vorfinanzierung zum Hauskauf zu bewegen. Voraussetzung hierfür ist, dass die Mieterinnen und Mieter das Haus direkt im Anschluss an den Investor weiterverkaufen. Die Mieterinnen und Mieter erhalten dafür die Zusicherung, langfristig zu den bisherigen Konditionen in den Häusern verbleiben zu können. Laut einem Antrag im zuständigen Ortsbeirat 7 in Frankfurt (OF 51/7) existieren zudem Berichte, wonach die NHW diese Verkaufspraxis – die offenkundig im Widerspruch zur Idee einer „Mieterprivatisierung“ steht – aktiv unterstützt, um den Hausverkauf rasch voranzutreiben.

Vorbemerkung Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen:

Die Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (NHW) führt in Frankfurt Westhausen sogenannte Einzelprivatisierungen durch. Die NHW setzt damit einen Aufsichtsratsbeschluss aus dem Jahr 2009/2010 um, der im Jahr 2016 bestätigt wurde. In diesem Beschluss wird festgehalten, dass ein Verkauf von bewohnten Reihenhäusern in Westhausen an die wohnenden Mieterinnen und Mieter bzw. deren Angehörige zu erfolgen hat. Einzig Verkäufe von leerstehenden Objekten an Dritte sind zulässig.

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

- Frage 1. Wie hat sich der geplante Verkauf der 327 Reihenhäuser in der Siedlung Westhausen in Frankfurt durch die NHW seit 2013 entwickelt? Bitte aufschlüsseln nach Jahr, Käuferkategorie Mieter/in und Dritte sowie durchschnittlicher Verkaufspreis pro Haus.

Die nachfolgende Tabelle bildet die Wohneinheiten ab, die im Verkaufsjahr wirtschaftlich übergegangen sind. Die NHW hat über die vereinbarten Kaufpreise mit den Käufern Stillschweigen vereinbart, daher wird von einer Angabe der Verkaufspreise abgesehen. Bei den verkauften Objekten an Dritte handelt es sich um leerstehende Objekte im Sinne des Aufsichtsratsbeschlusses.

Jahr	Anzahl der verkauften Objekte (an Mietende)	Anzahl der verkauften Objekte (an Dritte)	Anzahl der verkauften Objekte (Gesamt)
2014	14	1	15
2015	19	9	28
2016	35	17	52
2017	23	7	30
2018	22	5	27
2019	52	1	53
2020	17	0	17
2021	9	1	10
Gesamtergebnis	191	41	232

Frage 2. Wie haben sich die Ausgaben der NHW für Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen in der Siedlung Westhausen seit 2013 entwickelt? Bitte aufschlüsseln nach Jahr.

Die Entwicklung der Ausgaben der NHW für Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen in der Siedlung Westhausen sind in untenstehender Tabelle dargestellt.

Jahr	Summe Instandhaltungskosten
2013	128.300 €
2014	172.400 €
2015	257.800 €
2016	245.000 €
2017	132.100 €
2018	161.200 €
2019	154.000 €
2020	181.300 €
2021	39.000 €
Gesamtergebnis	1.471.100 €

Frage 3. In wie vielen Fällen haben ehemalige Mieterinnen und Mieter in der Siedlung Westhausen ihr Haus direkt nach dem Kauf von der NHW an Dritte weiterveräußert?

Frage 4. Besteht Kenntnis darüber, in welcher Form Mieterinnen und Mieter in diesen Fällen die Zusage erhalten haben, langfristig zu den bisherigen Konditionen in den Häusern verbleiben zu können?

Die Fragen 3 und 4 werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs zusammen beantwortet.

Die NHW kann nach eigenen Angaben die Weiterveräußerungen nicht vollumfänglich nachvollziehen. Der NHW ist nur in Einzelfällen bekannt, dass ehemalige Mieterinnen und Mieter ihre Objekte direkt an Dritte weiterverkauft haben und dennoch im Haus wohnen geblieben sind.

Frage 5. Sind die in einem Antrag im zuständigen Ortsbeirat 7 in Frankfurt (OF 51/7) erwähnten Berichte, wonach die NHW diesen Weiterverkauf an Dritte aktiv unterstützt, um den Hausverkauf rasch voranzutreiben, zutreffend?

Die NHW weist den Vorwurf, Weiterverkäufe an Dritte pro-aktiv zu unterstützen, zurück. Nach Angabe der NHW ist kein Mitarbeiter und keine Mitarbeiterin auf Mieterinnen und Mieter zugegangen und hat dabei ein solches Konzept angeboten.

Frage 6. Gibt es infolge des direkten und indirekten Verkaufs an Dritte nun Investoren oder Einzelpersonen, die in der Siedlung Westhausen eine größere Zahl an Reihenhäuser besitzen?

Die NHW kann nach eigenen Angaben die Weiterveräußerungen nicht vollumfänglich nachvollziehen. Sie hat, wie oben dargestellt, nur in Einzelfällen von Weiterveräußerungen Kenntnis erlangt. Die Frage kann daher nicht beantwortet werden.

Frage 7. Ist es aus Sicht der Landesregierung mit der Idee der „Mieterprivatisierung“ vereinbar, wenn Mieterinnen und Mieter in der Siedlung Westhausen von Investoren zum Kauf und sofortigen Weiterverkauf ihrer Häuser an Investoren animiert werden und Reihenhäuser aus dem ehemaligen Bestand der NHW auf einschlägigen Immobilienportalen für Preise zwischen 400.000 und 500.000 Euro zum Kauf angeboten werden?

Es entspricht dem damals getroffenen Aufsichtsratsbeschluss, dass Objekte an Mieterinnen und Mieter oder deren Angehörige verkauft werden. Dieser Beschluss wird von der NHW umgesetzt.

Frage 8. Wie werden die bisher nicht verkauften Reihenhäuser der NHW in der Siedlung Westhausen aktuell genutzt? Bitte aufschlüsseln nach bewohnt, leerstehend, Zwischennutzung.

Historisch bedingt bestehen die Reihenhäuser in der Siedlung Westhausen zum Teil aus zwei Mieteinheiten, teilweise aus einer Mieteinheit. Zum Stand 17.09.2021 befinden sich noch 95 Reihenhäuser mit 143 Mieteinheiten im aktuellen Bestand der NHW. Davon sind 138 Mieteinheiten vermietet. Weitere fünf Mieteinheiten sind gekündigt und befinden sich mit der jeweils zweiten Mieteinheit im Verkaufsprozess.

Frage 9. Bis wann möchte die NHW die Privatisierung der Reihenhäuser in der Siedlung Westhausen abschließen?

Die NHW beabsichtigt weiterhin eine Umsetzung des Aufsichtsratsbeschlusses. Dies hängt jedoch maßgeblich von dem individuellen Interesse und finanziellen Möglichkeiten der Mietenden ab, sodass seitens der NHW kein genauer Termin genannt werden kann.

Frage 10. Wie bewertet die Landesregierung die im zuständigen Ortsbereich 7 in Frankfurt vorgebrachten Forderungen, den Verkauf von Reihenhäusern in Westhausen unverzüglich zu stoppen, notwendige Sanierungsmaßnahmen zeitnah durchzuführen, leerstehende Häuser und Wohnungen unverzüglich wieder dauerhaft zu vermieten und in einer Untersuchung zu klären, ob Verantwortliche der NHW den Verkauf an externe Interessenten aktiv vorangetrieben haben?

Eine Änderung des Aufsichtsratsbeschlusses, der den Verkauf der Reihenhäuser in Westhausen zum Gegenstand hat, ist nicht geplant.

Wiesbaden, 19. November 2021

Tarek Al-Wazir