



HESSISCHER LANDTAG

22. 07. 2021

Kleine Anfrage

Jan Schalauske (DIE LINKE) vom 28.04.2021

**Energetische Modernisierung bei der landeseigenen Wohnungsgesellschaft
Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (NHW)**

und

Antwort

Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

Vorbemerkung Fragesteller:

Im Oktober 2018 hat die landeseigene Wohnungsgesellschaft Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (NHW) eine neue Mietenstrategie beschlossen. Darin verpflichtet sich das Unternehmen unter anderem, im Rahmen der – insbesondere mit Blick auf den Klimaschutz grundsätzlich notwendigen und sinnvollen – energetischen Modernisierung ihrer Wohnungsbestände höchstens 6 % der mietwirksamen Kosten auf die Mieter umzulegen. Rechtlich möglich wären 8 %.

Trotz dieser Selbstverpflichtung gibt es immer wieder – zuletzt etwa in der Adolf-Miersch-Siedlung in Frankfurt Niederrad – Proteste von Mieterinnen und Mietern, die von hohen Mieterhöhungen nach Modernisierung berichten und ihre Verdrängung befürchten. Die dabei erhobene Forderung nach einer warmmietenneutralen Modernisierung wird mit dem Argument abgelehnt, wegen der hohen Investitionskosten könne auf Mieterhöhungen nach Modernisierungen nicht völlig verzichtet werden. Zudem reduzierten die Modernisierungsmaßnahmen die Heizkosten und damit die monatliche Belastung der Mieterinnen und Mieter.

Angesichts des erklärten Ziels der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt (NHW), ihren Gebäudebestand bis zum Jahr 2050 klimaneutral zu entwickeln, sind für die Zukunft vielerorts weitere Modernisierungsmaßnahmen und damit mögliche Konflikte um Mieterhöhungen zu erwarten.

Vorbemerkung Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen:

Die landeseigene Wohnungsgesellschaft Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (NHW) liefert als einer der bedeutendsten Akteure auf dem hessischen Wohnungsmarkt einen wichtigen Beitrag zum (Miet-) Wohnungsangebot. Die Durchschnittsmieten der NHW gehören zu den niedrigsten in ganz Hessen. Die aktuelle Durchschnittsmiete zum 1. Juni 2021 für den gesamten Frankfurter Wohnungsbestand der NHW liegt bei 7,10 € pro Quadratmeter. Die aktuelle Durchschnittsmiete zum 1. Juni 2021 im Landesdurchschnitt der NHW liegt bei 6,20 € pro Quadratmeter. Sie kommt damit ihrem gesellschaftlichen Auftrag einer sicheren und sozialen verantwortungsbewussten Wohnungsversorgung breiter Bevölkerungsschichten nach.

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

Frage 1. Bei wie vielen Wohnungen in Hessen hat die Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (NHW) seit Anfang 2019 energetische Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt oder tut dies gerade? Bitte aufschlüsseln nach Kommune.

In den nachfolgenden Kommunen wurde im Jahr 2019 mit energetischen Modernisierungen begonnen:

Ort	Anzahl Wohneinheiten
Bad Homburg	57
Darmstadt	24
Dillenburg	27
Dreieich	63
Eschborn	12
Frankfurt	152
Fulda	46
Kassel	24

Kelsterbach	24
Langen	24
Lohfelden	12
Marburg	12
Oberursel	57
Wiesbaden	78
Summe	612

In den nachfolgenden Kommunen wurde im Jahr 2020 mit energetischen Modernisierungen begonnen:

Ort	Anzahl Wohneinheiten
Darmstadt	48
Dreieich	36
Frankfurt	178
Fulda	28
Kassel	53
Kelsterbach	24
Kirchhain	12
Langen	52
Lohfelden	12
Oberursel	65
Oestrich-Winkel	27
Offenbach	54
Wiesbaden	66
Summe	655

In den nachfolgenden Kommunen wurde im Jahr 2021 mit energetischen Modernisierungen begonnen (Stand 15.06.2021):

Ort	Anzahl Wohneinheiten
Darmstadt	30
Dreieich	12
Frankfurt	226
Friedberg	12
Fulda	42
Kassel	60
Kelsterbach	16
Langen	24
Oberursel	45
Oestrich-Winkel	12
Offenbach	54
Wiesbaden	48
Summe	581

Zusätzlich zum regulären Modernisierungsprogramm wurde im Rahmen des energetischen Modernisierungsprogramms (d.h. Hülle und Heizung) der Eigenkapitalerhöhung 2020 im Jahr 2021 in den nachfolgenden Kommunen mit energetischen Modernisierungen begonnen (Stand 15.06.2021):

Ort	Anzahl Wohneinheiten
Dreieich	40
Fulda	61
Hanau	96
Offenbach	90
Schwalbach	72
Summe	359

Frage 2. Bei wie vielen Wohnungen in Hessen plant die Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (NHW) bis Ende 2023 energetische Modernisierungsmaßnahmen? Bitte aufschlüsseln nach Kommune.

Für das Jahr 2022 sind nachfolgende energetische Modernisierungen geplant:

Ort	Anzahl Wohneinheiten
Babenhausen	27
Dreieich	30
Frankfurt	209
Friedberg	12
Fulda	30
Kassel	42
Marburg	20
Mörfelden-Walldorf	24
Offenbach	84
Schwalbach	6
Wetzlar	12
Wiesbaden	89
Summe	585

Für das Jahr 2023 sind nachfolgende energetische Modernisierungen geplant:

Ort	Anzahl Wohneinheiten
Bad Soden	27
Dreieich	32
Erlensee	30
Frankfurt	120
Fulda	24
Kassel	65
Mörfelden-Walldorf	42
Offenbach	108
Pfungstadt	36
Steinbach	9
Wiesbaden	84
Summe	577

Zusätzlich zum regulären Modernisierungsprogramm sind im Rahmen des energetischen Modernisierungsprogramms (d.h. Hülle und Heizung) der Eigenkapitalerhöhung im Jahr 2022 rund 500 Wohneinheiten und im Jahr 2023 rund 650 Wohneinheiten zur Modernisierung vorgesehen. Die genauen Objekte wurden jedoch noch nicht festgelegt und können somit nicht nach Kommune aufgeschlüsselt werden.

Frage 3. In welchen Siedlungen bzw. Wohnkomplexen in Frankfurt plant die Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (NHW) bis Ende 2023 energetische Modernisierungsmaßnahmen und wie viele Wohnungen werden davon jeweils betroffen sein?

Für die Jahre 2022 und 2023 sind in den nachfolgenden Siedlungen in Frankfurt am Main energetische Modernisierungsmaßnahmen geplant:

- Fechenheim.....167 WE
- Hausen 56 WE
- Adolf-Miersch-Siedlung100 WE

Frage 4. Wie hoch ist die durchschnittliche monatliche Mieterhöhung pro Quadratmeter nach Modernisierung in jenen Wohnungen, in denen die Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (NHW) seit Anfang 2019 energetische Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt hat?

Modernisierungserhöhungen 2019		
Ort	Durchschnittliche monatliche Erhöhung je Wohnung in €	Durchschnittliche Erhöhung in € je m ²
Bad Homburg	29,67	0,50
Darmstadt	88,38	1,47
Dillenburg	77,64	1,00
Dreieich	57,90	0,99
Eschborn	115,77	1,53
Frankfurt	74,37	1,28
Fulda	90,00	1,33
Kassel	87,83	1,53
Kelsterbach	111,82	1,95
Langen	88,58	1,53
Lohfelden	95,00	1,15
Marburg	69,24	1,30
Oberursel	72,39	1,16
Wiesbaden	75,00	1,87

Die NHW modernisiert sowohl frei finanzierte, wie auch öffentlich geförderte Liegenschaften. Bei den öffentlich geförderten Liegenschaften sind die Erhöhungsbeträge durch die Vorgaben der Förderung begrenzt, wodurch entsprechende Spannweiten bei der durchschnittlichen Erhöhung entstehen.

Frage 5. Wie hoch ist die durchschnittliche monatliche Mieterhöhung pro Wohnung nach Modernisierung in jenen Wohnungen, in denen die Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (NHW) seit Anfang 2019 energetische Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt hat?

Modernisierungserhöhungen 2020		
Ort	Durchschnittliche monatliche Erhöhung je Wohnung in €	Durchschnittliche Erhöhung in € je m ²
Darmstadt	88,94	1,49
Dillenburg	77,64	1,00
Dreieich	71,18	1,10
Eschborn	115,77	1,53
Frankenberg	55,16	0,96
Frankfurt	61,82	1,02
Fulda	92,89	1,42
Hanau	63,70	1,14
Heuchelheim	46,59	0,87
Kassel	88,29	1,40
Kaufungen	25,04	0,43
Kelsterbach	110,35	1,80
Kirchhain	120,30	1,99
Langen	105,16	1,67
Lohfelden	98,52	1,22
Marburg	59,44	1,05
Oberursel	74,47	1,20
Oestrich-Winkel	122,45	1,98
Offenbach	97,48	1,42
Stadtallendorf	41,88	0,60
Wiesbaden	80,36	1,66

Frage 6. Wie hoch ist die durchschnittliche monatliche Heizkostensparnis pro Wohnung nach Modernisierung in jenen Wohnungen, in denen die Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (NHW) seit Anfang 2019 energetische Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt hat?

Die konkrete Ermittlung einer Heizkostensparnis ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich.

In über der Hälfte der modernisierten Wohnungen erfolgte die Wärme- und/oder Warmwasserversorgung dezentral mittels unterschiedlicher Einzelgeräte direkt in den jeweiligen Wohnungen. Der Energiebezug zum Betrieb dieser Einzelgeräte erfolgte ebenfalls direkt durch die Mieterinnen und Mieter bei einem Energieversorgungsunternehmen ihrer Wahl. Der individuelle Energieverbrauch sowie die damit verbundenen Kosten, welche die Mieterinnen und Mieter zusätzlich zur

Wohnungsmiete inklusive Betriebs- und Heizkosten aufwenden mussten, ist der NHW daher nicht bekannt. Mit dem Einbau einer zentralen Wärme- und Warmwasserversorgung im Zuge der Modernisierungsmaßnahme entfallen diese Direktkosten, welche als finanzielle Mieterentlastung den zukünftigen Betriebs- und Heizkosten zur Ermittlung einer tatsächlichen Heizkostensparnis gegenzurechnen wären.

Für die erste Einschätzung einer möglichen Heizkostensparnis sollte zudem mindestens eine vollständige Abrechnungsperiode nach Ende der Modernisierungsmaßnahme vorliegen, bei der ggf. Witterungs- und Preisvereinigungen vorzunehmen wären. Die Modernisierungseffekte auf den Energieverbrauch der im Jahr 2019 abgeschlossenen Modernisierungsmaßnahmen könnten somit frühestens in der Abrechnungsperiode 2020 evaluiert werden.

Um Veränderungen im individuellem Nutzer- und Verbrauchsverhalten aussagekräftiger zu berücksichtigen sind zwei bis drei Abrechnungsperioden empfehlenswerter. Eine erste Auswertung der Abrechnungsperiode 2020 kann frühestens für Anfang 2022 in Aussicht gestellt werden, da zunächst die entsprechenden Heizkostenabrechnungen bis zum Jahresende 2021 zu erstellen sind.

Frage 7. Welche Kosten sind der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt (NHW) seit Anfang 2019 dadurch entstanden, dass sie entsprechend ihrer neuen Mietenstrategie die Umlage mietwirksamer Modernisierungskosten auf 6 % begrenzt hat?

Die Einnahmeverluste im Modernisierungsjahr 2019 würden, wenn statt der gesetzlich möglichen 8 % nur 6 % umgelegt worden wären, rund 400.000 € betragen. Die Einnahmeverluste im Modernisierungsjahr 2020 würden entsprechend rund 650.000 € betragen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die NHW tatsächlich nicht 6 % der Modernisierungskosten auf die Mieter umgelegt hat, sondern durchschnittlich nur 3 %, so dass sich der tatsächliche Einnahmeverlust im Jahr 2019 auf 1 Mio. € und im Jahr 2020 auf rund 3,2 Mio. € belaufen hat.

Bei der Einschätzung der Zahlen für das Jahr 2020 ist zu beachten, dass coronabedingt nur ein Teil der geplanten Modernisierungen umgesetzt wurden. Bei der obigen Kostenschätzung für das Jahr 2020 wurden daher Planwerte zugrunde gelegt.

Frage 8. Welche Kosten wären der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt (NHW) entstanden, wenn sie die seit Anfang 2019 durchgeführten energetischen Modernisierungsmaßnahmen für die Mieterinnen und Mieter warmmietenneutral gestaltet hätte, d.h. auf Mieterhöhungen über die monatliche Heizkostensparnis hinaus verzichtet hätte?

Frage 9. Welche Kosten würden der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt (NHW) entstehen, wenn sie die bis Ende 2023 geplanten energetischen Modernisierungsmaßnahmen für die Mieterinnen und Mieter warmmietenneutral gestalten würde, d.h. auf Mieterhöhungen über die monatliche Heizkostensparnis hinaus verzichtet würde?

Die Fragen 8 und 9 werden wegen ihres Sachzusammenhangs zusammen beantwortet.

Zur konkreten Berechnung einer Warmmietenneutralität fehlen der NHW für über die Hälfte der Wohnungen, in denen in den Jahren 2019 und 2020 energetische Modernisierungsmaßnahmen begonnen wurden, die Informationen zu den finanziellen Aufwendungen der Mieterinnen und Mieter, welche diese zusätzlich zur Wohnungsmiete für die zuvor vorhandene dezentrale Wärme- und/oder Warmwasserversorgung aufgewendet hatten (siehe Antwort zu Frage 6).

Unabhängig davon fehlen zum aktuellen Zeitpunkt die für eine Ersparnisberechnung notwendigen Heizkostenabrechnungen, deren vollständige Erstellung bis Jahresende 2021 erst noch ansteht.

Wiesbaden, 19. Juli 2021

Tarek Al-Wazir