



# HESSISCHER LANDTAG

19. 05. 2020

## Kleine Anfrage

Jan Schalauske (DIE LINKE) vom 10.02.2020

### Erweiterung des Wohnungsbestandes der Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (NH) durch den Kauf schlüsselfertiger Neubauwohnungen von Privatunternehmen – Teil 2 und Antwort

Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

#### Vorbemerkung Fragesteller:

Wie der Presseberichterstattung der letzten Monate zu entnehmen war, versucht die landeseigene Wohnungsgesellschaft Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (NH) aktuell, die von der Landesregierung angestrebte Erweiterung ihres Wohnungsbestandes durch den Kauf schlüsselfertiger Neubauwohnungen von privaten Baufirmen, Investoren und Projektentwicklern zu erreichen. Konkret war in der Presse von entsprechenden Projekten in Frankfurt („FR“ 30.04.2019, „FAZ“ 24.08.2019), Gießen („FR“ 10.05.2019), Hanau („FR“ 4.12.2019) und Offenbach („FR“ 20.02.2019, 20.04.2019) zu lesen.

#### Vorbemerkung Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen:

Alle Neubauvorhaben der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt (NH), sowohl die eigenen Projektentwicklungen als auch die schlüsselfertigen Ankäufe, unterliegen der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtung der NHW zur Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum für weite Teile der Bevölkerung.

Dabei werden die schlüsselfertig gekauften Wohnungen nicht von privaten Vermietern zu Höchstmieten, sondern von der NHW zeitnah zu bezahlbaren Mieten angeboten und dämpfen damit die Mietpreisentwicklung. Dies ermöglicht es breiteren Schichten der Bevölkerung, eine bezahlbare Wohnung zu finden.

Aufgrund des Umfangs der Daten, beziehen sich die Angaben auf Kaufvertragsabschlüsse schlüsselfertiger Projekte in 2019 und auf eigene Projektentwicklungen der NHW, die 2019 in Bau waren (Bezugsfertigstellungen in 2021 und 2022).

Über konkrete Kaufpreise wurde mit den Verkäufern Stillschweigen vereinbart. Zudem handelt es sich um Geschäftsgeheimnisse, deren Bekanntwerden die NHW im Markt benachteiligen würde.

Grundsätzlich bemisst sich die Zahl der barrierefreien Wohnungen nach den Vorgaben der Hessischen Bauordnung (20 %, maximal 20 Wohnungen). Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung errichtet die NHW grundsätzlich alle Wohnungen dergestalt, dass sie barrierefrei erreichbar sind.

Während des Planungs- und Entwicklungszeitraumes unterliegen alle Projekte den aktuellen Marktentwicklungen. Die freifinanzierten Mieten werden in jedem einzelnen Neubau- bzw. Ankaufsprojekt auf Wohnungsebene zum Zeitpunkt der Erstvermietung final festgelegt. Sie richten sich nach Lage, Größe, Ausstattung und sonstiger Beschaffenheit der jeweiligen Wohnung. Bis zu diesem Zeitpunkt handelt es sich um kalkulierte Durchschnittswerte, welche nicht in der Öffentlichkeit kommuniziert werden – auch um Missverständnisse zu vermeiden.

Die geförderten Mieten stehen ab dem Zeitpunkt der Bewilligung der Fördermittel fest. Dieser Zeitpunkt liegt in der Regel vor Baubeginn. Für die genannten Projekte liegt bis heute nur eine Mittelreservierung oder die Fördermittelbeantragung vor.

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

Frage 1. Wie hoch ist der Anteil von barrierefreien Wohnungen in den Projekten, die die NH im Jahr 2019 (sowie ggf. zuvor) schlüsselfertig von Privatunternehmen gekauft hat und wie hoch ist dieser Anteil bei Wohnungen, die die NH im gleichen Zeitraum selbst errichtet hat?

Grundsätzlich bemisst sich die Zahl der barrierefreien Wohnungen nach den Vorgaben der Hessischen Bauordnung (20 %). Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung errichtet die

Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (NHW) grundsätzlich alle Wohnungen dergestalt, dass sie barrierefrei erreichbar sind.

Frage 2. Wie hoch ist der Anteil von energieeffizienten Wohnungen in den Projekten, die die NH im Jahr 2019 (sowie ggf. zuvor) schlüsselfertig von Privatunternehmen gekauft hat und wie hoch ist dieser Anteil bei Wohnungen, die die NH im gleichen Zeitraum selbst errichtet hat?  
Um Aufschlüsselung nach Energieeffizienzklassen wird gebeten.

Unabhängig davon ob es sich um einen schlüsselfertigen Ankauf oder eine eigene Projektentwicklung handelt, werden Neubauwohnungen der NHW grundsätzlich im KfW-55-Standard errichtet.

Frage 3. Macht die NH beim Kauf schlüsselfertiger Neubauwohnungen von Privatinvestoren ökologische und soziale Qualitätsstandards geltend (z.B. hinsichtlich Wärme- und Warmwasserversorgung, Mobilität, Grünflächen, Spielplätze, Kitas)?  
Wenn ja, welche?

Beide Arten von Neubauvorhaben zielen auf ein langfristiges Halten der überwiegenden Anzahl der Wohnungen im Bestand der NHW. Insofern gelten grundsätzlich dieselben Qualitätsstandards. Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 2 verwiesen.

Frage 4. Plant die NH zum jetzigen Zeitpunkt, den Kauf schlüsselfertiger Neubauwohnungen von Privatunternehmen weiter zu forcieren?

Die NHW plant zum jetzigen Zeitpunkt nicht, den Kauf schlüsselfertiger Neubauwohnungen von Privatunternehmen weiter zu forcieren. Weitere schlüsselfertige Ankäufe werden von der NHW aber auch nicht ausgeschlossen, wenn sie sinnvoll erscheinen und unter allen vorgenannten Rahmenbedingungen wirtschaftlich darstellbar sind.

Frage 5. Welche Maßnahmen müssten getroffen werden, damit die NH die angestrebte Erweiterung ihres Wohnungsbestandes aus eigener Kraft, d.h. ohne Zukäufe schlüsselfertiger Neubauwohnungen von Privatunternehmen erreichen kann?

Die angestrebte Erweiterung des Wohnungsbestandes der NHW soll durch ein weiterhin großes Neubauprogramm, aber auch durch Bestandsankäufe (siehe Lahn-Dill-Portfolio) erreicht werden. Dabei werden weitere schlüsselfertige Ankäufe nicht ausgeschlossen, wenn sie sinnvoll erscheinen und unter allen vorgenannten Rahmenbedingungen wirtschaftlich darstellbar sind.

Wiesbaden, 11. Mai 2020

**Tarek Al-Wazir**