

**Kleine Anfrage****Jan Schalauske (DIE LINKE) vom 25.02.2021****Große private, profitorientierte und zum Teil börsennotierte Wohnungskonzerne in Hessen und die Möglichkeit ihrer Enteignung und Vergesellschaftung – Teil 1****und****Antwort****Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen****Vorbemerkung Fragesteller:**

Seit Ende der 1990er Jahre wurden bundesweit – so auch in Hessen – hunderttausende öffentliche Wohnungen privatisiert. Auf der Grundlage dieser Politik konnten sich große private, profitorientierte und zum Teil börsennotierte Wohnungskonzerne wie Vonovia oder Deutsche Wohnen herausbilden. Viele dieser Konzerne sind in den letzten Jahren aufgrund ihrer Vermietungspraxis, ihrer strikten Profitorientierung und ihrer insgesamt unsozialen Geschäftspolitik öffentlich in die Kritik geraten. Auch in Hessen wurden zuletzt – insbesondere mit Vonovia – zahlreiche solcher Fälle bekannt. Zugleich gibt es wenige öffentlich zugängliche Informationen darüber, welche Wohnungskonzerne an welchen Standorten wie viele Wohnungen besitzen. In Berlin möchte die Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen!“ auf dem Weg eines Volksbegehrens erreichen, dass große Wohnungskonzerne mit mehr als 3.000 Wohnungen auf der Grundlage von Art. 15 Grundgesetz (GG) enteignet und in Gemeingut überführt, d.h. vergesellschaftet werden. Aktuell befindet sich das Volksbegehren in der zweiten Phase, ein möglicher Volksentscheid könnte im Herbst 2021 stattfinden.

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

In Hessen gibt es etliche öffentliche Wohnungsgesellschaften mit zehntausenden Wohnungen im Besitz des Landes und der Kommunen. Das Land Hessen hat in den letzten Jahren das Eigenkapital der größten Wohnungsbaugesellschaft Hessens, der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt (NHW), zweimal um jeweils 200 Mio. € erhöht und damit auch den Landesanteil am Eigentum der NHW erhöht. Minderheitsgesellschafter der NHW sind etliche Kommunen. Aber auch private Wohnungskonzerne liefern als einer der Akteure auf dem Wohnungsmarkt einen wichtigen Beitrag zum (Miet-) Wohnungsangebot. Die Enteignung von Wohnungskonzernen ist ungeachtet der ungeklärten rechtlichen Fragen jedenfalls kein geeignetes Mittel zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Vielmehr obliegt es der Politik durch die Schaffung passender Rahmenbedingungen für den Bau neuer Wohnungen und Durchsetzung notwendiger regulatorischer Eingriffe einen ausgewogenen Wohnungsmarkt zu schaffen.

Da viele der in den 1990er Jahren gebauten Sozialwohnungen aus der Bindung gefallen sind, ist die Zahl der Sozialwohnungen bundesweit in den letzten Jahren gesunken. Diesen Trend zu stoppen und umzukehren ist ein wichtiges Ziel der Landesregierung. Daher werden bis zum Jahr 2024 insgesamt 2,2 Mrd. € für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt. Um den Rückgang der Zahl gebundener Wohnungen zu verlangsamen, wurden zudem seit 2020 die Fördermittel für den Kauf von Belegungsrechten von 4 Mio. € auf 14 Mio. € mehr als verdreifacht.

Diese Vorbemerkungen vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage im Einvernehmen mit dem Chef der Hessischen Staatskanzlei und dem Hessischen Minister der Finanzen wie folgt:

Frage 1. Wie viele Wohnungen wurden in Hessen seit 1999 privatisiert, die direkt oder indirekt – z.B. über Anteile an Wohnungsgesellschaften – im Eigentum des Landes Hessen waren? Um Aufschlüsseln nach Anzahl und Jahr wird gebeten.

Die Wohnungsverkäufe des Landesbetriebs Bau und Immobilien Hessen (LBIH) bzw. des Vorgängerbetriebs Hessisches Immobilienmanagement seit dem Jahr 2009 können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Ältere Angaben liegen aufgrund abgelaufener Aufbewahrungsfristen nicht vor. Bei einem erheblichen Teil der verkauften Wohnungen handelt es sich um Justizwohnungen, welche an derzeitige oder ehemalige Justizbeamte verkauft wurden. Darüber hinaus wurden einige Wohnungen u.a. auch an die Nassauische Heimstätte verkauft.

Wohnungen im Eigentum des Landes, die verkauft wurden:

Jahr	Anzahl verkaufter Wohnungen
2009	2
2010	2
2011	20
2013	39
2015	9
2018	28
2020	1
<b>Summe</b>	<b>101</b>

Der Anlage 1 ist die Anzahl der verkauften Wohnungen der NHW aufgeschlüsselt nach Kommunen, Anzahl und Jahr zu entnehmen. Die Unternehmensgruppe hat von 2008 bis 2020 insgesamt 6.051 Wohnungen verkauft.

Eine Darstellung der Verkäufe aufgeschlüsselt nach Gemeinden, Objekten etc. ist für das gesamte Unternehmen erst nach vollkommenem Zusammenwachsen der Unternehmen Nassauische Heimstätte und Wohnstadt, ab dem Jahr 2008, möglich. Die zuvor vorgenommenen Einzelverkäufe sind dagegen in separaten, divergenten Dokumentationen der jeweiligen einzelnen Unternehmen enthalten und müssten aufwendig aufbereitet werden. Es ist jedoch bekannt, dass die Nassauische Heimstätte vor dem Jahr 2005 und die Wohnstadt vor dem Jahr 1999 keine Wohnungen verkauft hat.

Es ist festzuhalten, dass der Verkauf von Wohnungen zu den üblichen Tätigkeiten eines Wohnungsbauunternehmens gehört und Teil des Bestandsmanagements ist. Künftig soll der Wohnungsbestand der NHW durch Käufe und Neubau in den beiden Gesellschaften wieder steigen, Ziel ist ein Bestand von 75.000 Wohnungen.

Frage 2. Wie viele Wohnungen wurden in Hessen seit 1999 privatisiert, die direkt oder indirekt – z.B. über Anteile an Wohnungsgesellschaften – im Eigentum hessischer Kommunen waren? Um Aufschlüsseln nach Anzahl, Jahr und Kommune wird gebeten.

Hierzu liegen der Landesregierung keine Angaben vor.

Frage 3. Wie viele dieser Wohnungen wurden an große private, profitorientierte und zum Teil börsennotierte Wohnungskonzerne wie Vonovia oder Deutsche Wohnen oder deren Vorgängergesellschaften verkauft bzw. befinden sich heute in deren Eigentum?

Bei einem erheblichen Teil der verkauften Wohnungen des Landes handelt es sich um Justizwohnungen, welche direkt an derzeitige oder ehemalige Justizbeamte verkauft wurden. Darüber hinaus wurden einige Wohnungen u.a. an die NHW verkauft. Von den in der Antwort zu Frage 1. genannten Verkäufen des LBIH erfolgten 48 an einen privaten Investor. Inwieweit dieser die vorgenannten Merkmale eines „großen privaten, profitorientierten oder zum Teil börsennotierten Wohnungskonzerns wie Vonovia oder Deutsche Wohnen oder deren Vorgängergesellschaft“ erfüllt, kann nicht beurteilt werden. Ältere Angaben liegen auf Grund abgelaufener Aufbewahrungsfristen nicht vor.

Die Verkäufe der Landeswohnungen bis zum Jahr 2020 erfolgten an folgende Käufergruppen:

Käufertyp	Anzahl verkaufter Wohnungen
privat	48
sonstige	48
öffentlich	5
<b>Summe</b>	<b>101</b>

Die Veräußerungen aus den Beständen der NHW erfolgte bisher nie an börsennotierte Wohnungskonzerne. Als Erwerber kommen für die NHW grundsätzlich nur Investoren in Frage, die ihre mieterfreundliche Geschäftspolitik auch in Zukunft fortsetzen. Bei den Käufern handelt es sich weit überwiegend um natürliche Personen (zumeist beim Kauf von einzelnen WE/Häusern) oder Unternehmen (zumeist beim Kauf von Mehrfamilienhäusern). Es handelt sich häufig um Privatpersonen, ortsansässige Handwerksbetriebe oder mittelständische Immobilienverwaltungen, die ihren eigenen Immobilienbestand aufbauen oder diesen erweitern. Sollte ein Mieter Interesse am angemieteten Objekt haben, wird auch diese Option geprüft und mitunter realisiert.

In den Kaufverträgen wurden Regelungen getroffen, die Mieter im zukünftigen Vertragsverhältnis mit dem neuen Eigentümer schützen. Bestehende Mietverhältnisse sind vom Käufer zu übernehmen und sozialverträglich weiterzuführen, vertragstreue Mieter erhalten einen besonderen Kündigungsschutz und Mieterhöhungen sind nur im bestimmten Maße erlaubt.

Diese besonderen Auflagen schränken das zukünftige Bewirtschaften mit dem Verkaufsobjekt derart ein, dass nur ein bestimmter Kundenkreis Interesse am Kauf eines Bestandsobjektes der NHW hat. Firmen, die kurzfristig spekulativen Immobilienhandel betreiben wollen sind demnach nicht Käufer von Wohnungen der NHW.

Frage 4. Wie ist die Eigentümerstruktur der Bestandwohnungen in Hessen? Um Aufschlüsselung nach öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, privaten Wohnungsunternehmen, Einzeleigentümerinnen und -eigentümern etc. wird gebeten.

Insgesamt wurden im Mikrozensus 2018 für Hessen rund 2.677.400 bewohnte Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) erfasst. Davon wurden rund 1.272.300 Wohnungen vom Eigentümer bewohnt. Von den vermieteten Wohnungen sind bei rund 939.600 Privatpersonen der Eigentümer, bei rund 151.200 Wohnungen privatwirtschaftliche Unternehmen, zu denen allerdings auch die privatwirtschaftlich organisierten Unternehmen im öffentlichen Besitz wie die NHW zählen, bei rund 35.000 Wohnungen öffentliche Einrichtungen und bei rund 279.300 Wohnungen Bau- bzw. Wohnungsgenossenschaften. Eine detaillierte Auswertung für Hessen ist der Anlage 2 zu entnehmen.

Wiesbaden, 20. Mai 2021

**Tarek Al-Wazir**

**Anlagen**





Lohfelden	21	2	58	38	19	24		9						171
Marburg	1	1							2	3		5		12
Melsungen									13		20			33
Michelstadt				24				18		60				102
Mühltal											12	12		24
Naumburg													23	23
Nentershausen				5		4				12	28			49
Neu-Anspach					12									12
Neuhof		6						18						24
Neukirchen										24	12	6	24	66
Neustadt				6	6	24		12	12					60
Niederreifenberg					8									8
Niedenstein								48						48
Niederwalgern			5											5
Ortenberg										9				9
Petersberg			24	18										42
Philippsthal								8		5	22			35
Poppenhausen	4													4
Rauschenberg										24	4			28
Rotenburg		4	12	11	10		24	28			18			107
Rüsselsheim					93									93
Schwalmstadt								12		19	12	18	18	79
Sontra						29	4		13	59	81	81	39	306
Spangenberg													10	10
Stadtallendorf			1	1	8									10
Steinau				12										12
Tann	4					9	1		16			6		36
Volkmarsen												24		24
Waldkappel			6							26	12			44
Wanfried				4	6	6	6				72		36	130
Wehretal								4				17		21
Wehrheim					21									21
Weilburg								6	47	65	106			224

<b>Weilmünster</b>			18											<b>18</b>
<b>Wetter</b>						18					13			<b>31</b>
<b>Wetzlar</b>	3					2								<b>5</b>
<b>Wiesbaden</b>				14			2	3						<b>19</b>
<b>Wildeck</b>												12	10	<b>22</b>
<b>Witzenhausen</b>	12		27	18				33	8	60				<b>158</b>
<b>Wolfhagen</b>	20	36	24			24		6						<b>110</b>
<b>Zierenberg</b>					18				8				11	<b>37</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>99</b>	<b>452</b>	<b>257</b>	<b>413</b>	<b>637</b>	<b>716</b>	<b>225</b>	<b>360</b>	<b>524</b>	<b>700</b>	<b>697</b>	<b>501</b>	<b>470</b>	<b>6.051</b>

**Kleine Anfrage 20/5187**  
Anlage 2

Aus "Wohnen in Deutschland, Mikrozensus 2018", Hessisches Statistisches Landesamt:  
Zur Beantwortung der Frage wurde eine Zusatzauswertung für Hessen erstellt.

<b>MZ-Zusatzerhebung 2018</b>						
<b>Bewohnte Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) in Hessen nach Gebäudegröße, Raumzahl, Baujahr, Fläche und Eigentümer *)</b>						
Merkmale	Insgesamt	Davon				
		vom Eigentümer bewohnt	vermietet, davon: Eigentümer ist ...			
			Privatperson	privatwirtschaftliches Unternehmen	öffentliche Einrichtung	Wohnungs-/Baugenossenschaft
1 000						
Gebäudegröße						
mit 1 Wohnung	808,9	708,2	92,7	/	/	/
mit 2 Wohnungen	537,0	316,8	211,7	/	/	/
mit 3 - 9 Wohnungen	919,0	188,2	483,5	73,1	17,4	156,8
mit 10 und mehr Wohnungen	412,5	59,2	151,7	70,9	12,9	117,9
Zusammen	2677,4	1272,3	939,6	151,2	35,0	279,3
Anzahl Wohnräume						
mit 1 Wohnraum	114,5	(7,4)	66,0	18,5	/	18,5
mit 2 Wohnräumen	472,9	64,5	256,2	48,6	(9,5)	94,1
mit 3 Wohnräumen	765,1	226,9	340,7	58,0	14,9	124,5
mit 4 Wohnräumen	543,0	316,7	165,2	20,4	/	36,3
mit 5 und mehr Wohnräumen	781,9	656,8	111,5	(5,6)	/	(5,8)
darunter von ... bis ... errichtet						
bis 1948	585,1	272,1	246,3	26,9	(8,2)	31,5
1949 - 1978	1278,9	546,3	431,7	81,2	20,5	199,2
1979 - 1990	303,9	166,7	101,0	14,2	/	20,0
1991 - 2010	407,0	240,2	124,8	19,1	/	19,7
2011 und später	79,6	43,4	21,1	(8,4)	/	(6,0)
Wohnfläche von ... bis unter ... m <sup>2</sup>						
unter 40	92,2	/	54,6	16,0	/	14,4
40 - 60	329,8	27,4	158,3	40,4	(9,3)	94,4
60 - 80	590,2	122,9	282,0	53,9	14,9	116,6
80 - 100	462,0	190,5	202,8	24,4	/	40,9
100 - 120	351,6	215,9	116,0	(9,5)	/	(8,5)
120 - 140	348,1	270,8	70,4	/	/	/
140 und mehr	503,5	440,4	55,5	/	/	/



\*) Für Wohnungen wurde der Wohnungshochrechnungsfaktor verwendet (siehe methodische Erläuterungen).

Ergebnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2018

© Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden, 2021.

**Zeichenerklärungen**

/ keine Angabe, da Zahlenwert nicht sicher genug

=

( ) Aussagewert eingeschränkt, da der Zahlenwert statistisch unsicher ist