



HESSISCHER LANDTAG

27. 08. 2021

Kleine Anfrage

Elke Barth (SPD) und Lisa Gnadl (SPD) vom 13.07.2021

**Verkauf von 27 Wohnungen in Schotten durch die Nassauische Heimstätte
Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft (NH)**

und

Antwort

Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

Vorbemerkung Fragestellerinnen:

Die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft (NHW) hat die Veräußerung von 5 Mietshäusern mit insgesamt 27 Wohnungen an private Investoren beschlossen.

Auch wenn in Schotten kein knapper Wohnungsmarkt herrscht, steht zu befürchten, dass hiermit ein wichtiges Angebot an Wohnungen für einkommensschwache Schichten in der Kernstadt Schotten verloren geht. Gleichwertige Angebote für diese Mieterschicht wären ansonsten nur in den Stadtteilen verfügbar, wo die notwendige Infrastruktur wie Schulen, Kitas, Einkaufszentren nicht in dem Maße vorhanden sind und somit für viele der vorhandenen Mieterinnen und Mieter aus Mobilitätsgründen nicht in Betracht kommt.

Vorbemerkung Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen:

Im Jahr 2014 hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (NHW) ein Mehrjahresverkaufsportfolio definiert, das der Optimierung der Bestände dient. Dabei spielen die Vermeidung von potenziell erheblichen Instandhaltungsaufwendungen und damit einhergehenden Investitionsrisiken sowie Standortschließungen zur Optimierung der Bewirtschaftungssituation und die Vermeidung von Leerstand eine wichtige Rolle.

Planmäßige Verkäufe solcher Wohnungen stehen nicht im Widerspruch zu dem von der Landesregierung formulierten Ziel, den Wohnungsbestand der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt durch Neubau oder Erwerb bestehender Wohnungen zu erhöhen. Erlöse aus diesen Verkäufen werden an Standorten investiert, die einen angespannten Wohnungsmarkt aufweisen und damit zu einer Entspannung und Bereitstellung bezahlbarer Wohnungen beitragen.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass nicht 27, sondern 26 Wohnungen verkauft werden sollen.

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

Frage 1. Mit welcher Begründung hat die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Nassauische Heimstätte (NH) den Verkauf der Wohnungen beschlossen?

In der Vorbemerkung wurde bereits darauf hingewiesen, dass im Jahr 2014 die Unternehmensgruppe NHW ein Mehrjahresverkaufsportfolio definiert hat, welches der Bereinigung und Optimierung des Portfolios dient. Schotten wurde im Rahmen der Bestands- und Standortanalyse dem Verkaufsportfolio zugeordnet, da dieser Standort zukünftig als Standort ohne angespannten Wohnungsmarkt eingeschätzt wird. Gründe hierfür sind die rückläufigen Bevölkerungszahlen der Vergangenheit sowie ein weiterer prognostizierter Rückgang bis zum Jahr 2035 um ca. 10 % (Quelle: Hessen Agentur Gemeindelexikon) und ein damit verbundener Nachfragerückgang an Wohnraum.

Frage 2. Warum wurde die Stadt Schotten über den geplanten Verkauf der Wohnungen im Vorfeld nicht informiert und weshalb wurde der Stadt Schotten kein Vorkaufsrecht eingeräumt?

Kommunen haben entsprechend den Vorgaben des § 24 Baugesetzbuch ein gesetzliches Vorkaufsrecht. In den Kaufverträgen der NHW wird eine entsprechende Negativbescheinigung über das Vorkaufsrecht der Stadt als Fälligkeitsvoraussetzung definiert. Dieser Vorkaufsrechtsverzicht der Stadt Schotten lag zum Zeitpunkt der Beantwortung dieser Kleinen Anfrage noch nicht vor (Stand 5. August 2021).

Die Erfahrungen der NHW in den letzten Jahren im Rahmen von Bestandsveräußerungen haben gezeigt, dass die Übernahme von Objekten durch die Standortkommunen in den seltensten Fällen gewünscht wird. Müssten jedoch wegen der Veräußerung öffentliche Finanzierungsmittel (z.B. Wohnungsbauförderungsmittel) frühzeitig abgelöst werden, würde die NHW in Abstimmung mit der Kommune treten. Eine Ablösung ist nur dann notwendig, wenn Mietpreis- und Belegungsbindungen bestehen. Bei den Wohnungen in Schotten ist dies nicht der Fall.

Das Land hat die Geschäftsleitung der NHW auf das Kaufinteresse der Stadt, welches diese in einem Schreiben an das Land zum Ausdruck gebracht hat, hingewiesen. Die Geschäftsleitung hat daraufhin zugesagt, dass die NHW den Dialog mit der Stadt suchen wird, um ein für alle Beteiligten zufriedenstellendes Ergebnis zu erzielen.

Frage 3. Auf welchem Wege wurden die Wohnungen auf dem Markt angeboten?

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Immobilien aus dem Bestand der NHW bietet diese aktuell keine Objekte über die gängigen öffentlichen Vertriebswege wie die eigene Homepage oder Immobilienportale im Internet an. Innerhalb der letzten Jahre hat die NHW Kontakte potenzieller Käufer gesammelt und Geschäftsbeziehungen aufgebaut. Diesem Kundenstamm bietet die NHW die vakanten Gebäude direkt zum Kauf an.

Hintergrund für dieses Vorgehen sind zum einen laufende Corona-Beschränkungen, die die vertriebsseitigen Möglichkeiten einschränken, und zum anderen unverhältnismäßig hohe Vertriebsaufwände über öffentliche Portale, die zuletzt nicht immer zielführend zum Vertragsabschluss geführt, sondern den Verkaufsprozess verlängert haben.

Die NHW sucht als Käufer Privatpersonen, ortsansässige Handwerksbetriebe oder lokale mittelständische Immobilienverwaltungen, die ihren eigenen Immobilienbestand aufbauen oder diesen erweitern wollen. Die Käufer sollen einen lokalen Bezug zur Region haben. Die NHW möchte so ausschließen, dass überregionale, kapitalgetriebene Investoren diese Immobilien kaufen.

Frage 4. Gab es mehrere Kaufinteressenten?

Die über Jahre entstandene Sammlung an Interessenten und Kunden variiert je nach Verkaufsort. Im vorliegenden Fall gab es zwei Kaufinteressenten.

Frage 5. Wie wurde der Wert der Wohnungen ermittelt und zu welchem Verkaufspreis wurden die Immobilien verkauft?

Die Basis der Mindestverkaufspreisdefinition waren die Mieterträge sowie standortspezifische Vervielfältiger. Diese wurden durch sachverständige interne Mitarbeitende mit entsprechender Qualifikation auf Grundlage der Informationen der Immobilienmarktberichte sowie marktgängiger Quadratmeterpreise ermittelt.

Der Mietansatz erfolgte in Orientierung an die Ertragswertrichtlinie (marktübliche Ansätze) sowie unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben.

Die Ermittlung des Vervielfältigers erfolgte unter Berücksichtigung unterschiedlicher Kriterien, wie beispielweise der Objektqualität, der Bevölkerungs-, Miet- sowie der Quadratmeterpreisentwicklung des Standortes. Um der Marktentwicklung Rechnung zu tragen, wurden die Verkaufspreise im Zeitverlauf in enger Abstimmung zwischen dem Portfolio- und Mietenmanagement, den jeweiligen Regionalcentern als auch dem Unternehmensbereich Akquisition, Projektentwicklung und Vertrieb der NHW angepasst. Durch Einbindung der unterschiedlichen Bereiche wurde sichergestellt, dass sowohl die Perspektive des Marktes als auch die Objektgegebenheiten bei der Verkaufspreisanpassung berücksichtigt werden und auf diese Weise ein marktgerechter Preis definiert wird.

Eine Veröffentlichung weiterer Details könnte sich negativ auf zukünftige Verkaufsverhandlungen auswirken und beinhaltet des Weiteren datenschutzrelevante Informationen. Zudem wurde mit den Käufern Stillschweigen vereinbart. Daher wird von der Weitergabe des Kaufpreises abgesehen.

Frage 6. Sind die Wohnungen derzeit vermietet (bitte um detaillierte Auskunft pro Wohnung mit Angabe zur Dauer des Mietverhältnisses)?

Aufgrund von Datenschutzgründen ist eine detaillierte Auflistung nicht möglich. Alle 26 Einheiten, mit Ausnahme einer Einheit, sind derzeit vermietet. Mietvertragsbeginn war bei 4 Einheiten zwischen den Jahren 1982 bis 1996, bei 6 Einheiten zwischen den Jahren 2001 bis 2010 und bei 15 Einheiten zwischen den Jahren 2011 bis 2021.

Frage 7. Wie hoch sind die aktuellen Mietpreise für die Wohnungen, (bitte um detaillierte Auskunft pro Wohnung)?

Die Quadratmetermieten liegen bei 5,10 €/m² bzw. bei 5,11 €/m².

Frage 8. Wann erfolgt der Übergang auf den neuen Eigentümer und wurden die Mieter bereits informiert?

Die Mietenden werden grundsätzlich in drei aufeinanderfolgenden Mieteranschreiben von der NHW über den jeweiligen Sachstand des Verkaufsvorgangs ausführlich informiert.

Die erste Mieterinformation erfolgte nach Beurkundung des Kaufvertrages. Nach Besitzübergang wird die zweite Mieterinformation versendet. Diese beinhaltet alle kaufmännischen Daten des neuen Eigentümers und bestätigt den erfolgten Besitzübergang zum Stichtag. Ein drittes Mieteranschreiben informiert über die Umschreibung im Grundbuch.

Eine Übergabe des Grundstücks war zum 1. August geplant. Voraussetzung für eine fristgerechte Übergabe ist die erfolgte Kaufpreiszahlung. Diese konnte bislang nicht erfolgen, da, wie unter Frage 2 dargestellt, der Vorkaufsrechtverzicht der Stadt Schotten eine kaufvertraglich geregelte Fälligkeitsvoraussetzung für die Kaufpreiszahlung ist. Die Erklärung der Stadt Schotten lag zum Zeitpunkt der Beantwortung dieser Anfrage noch nicht vor (Stand 5. August 2021).

Frage 9. Wurde im Zusammenhang mit dem Verkauf zum Schutz der Mietverhältnisse eine Sozialcharta mit dem neuen Eigentümer abgeschlossen?

Die NHW sucht als Käufer Privatpersonen, ortsansässige Handwerksbetriebe oder lokale mittelständische Immobilienverwaltungen, die ihren eigenen Immobilienbestand aufbauen oder diesen erweitern. Die Käufer sollen einen lokalen Bezug zur Region haben.

Die NHW hat in den Kaufverträgen Regelungen getroffen, die die Mietenden im zukünftigen Vertragsverhältnis mit dem neuen Eigentümer schützen. Bestehende Mietverhältnisse sind vom Käufer zu übernehmen und sozialverträglich weiterzuführen. Vertragstreue Mietende erhalten zudem einen 5-jährigen Kündigungsschutz. Modernisierungen, die über den Rahmen des § 555a bis 555f BGB hinausgehen, dürfen nur mit Zustimmung der Mietenden durchgeführt werden. Die Mietenden haben dementsprechend Einfluss auf den Standard der Wohnung und hierüber Einfluss auf die Miethöhe.

Diese besonderen Auflagen schränken die künftige Bewirtschaftung des Verkaufsobjektes in einer Form ein, dass nur ein bestimmter Kundenkreis nachhaltiges Interesse am Kauf eines Bestandsobjektes der NHW hat.

Wiesbaden, 23. August 2021

Tarek Al-Wazir