



HESSISCHER LANDTAG

29. 11. 2021

Kleine Anfrage

Jan Schalauske (DIE LINKE) vom 20.09.2021

Widerspruch zwischen Wohnungsprivatisierungen und der angestrebten Erhöhung des Wohnungsbestandes bei der landeseigenen Wohnungsgesellschaft Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (NHW) – Teil 2

und

Antwort

Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

Vorbemerkung Fragesteller:

Gemäß der Vereinbarung im schwarzgrünen Koalitionsvertrag ist die landeseigene Wohnungsgesellschaft Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (NHW) „ein wichtiger Baustein für den Erhalt und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in öffentlichem Eigentum in Hessen. Der Bestand der NH soll auf mindestens 75.000 Wohnungen anwachsen.“ Ungeachtet dieser – seither vielfach öffentlich wiederholten – Zielsetzung und trotz regelmäßiger Erfolgsmeldungen zu Wohnungsneubau und Zukäufen stagniert der Wohnungsbestand der NHW jedoch seit Jahren bei unter 60.000 Einheiten. Eine offensichtliche Ursache hierfür ist die fortgesetzte Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände im Rahmen einer definierten Portfolio- und Verkaufsstrategie der NHW. Wie eine Kleine Anfrage unserer Fraktion zu diesem Thema (Drucks. 20/2447) ergeben hat, wurden auf diesem Weg allein zwischen 2014 und 2019 über 5.600 Wohnungen privatisiert. Zuletzt riefen fragwürdige Wohnungsverkäufe der NHW in Schotten im Vogelsbergkreis sowie in der Siedlung Westhausen in Frankfurt die berechtigte Kritik von Mieterinnen und Mietern sowie Kommunalpolitikerinnen und -politikern hervor.

Vorbemerkung Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen:

Um eine Vergleichbarkeit der Zahlen zu gewährleisten, wurde der Betrachtungszeitraum vom 01.01.2008 bis 31.12.2020 für die Beantwortung der Fragen gewählt.

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

Frage 1. Wie hoch sind die jährlichen Verkaufserlöse des aktuellen Mehrjahresverkaufsportfolios der NHW seit 2014?

Die jährliche Summe der Erlöse aus „en Bloc-Verkäufen“ sowie der „Einzelprivatisierungen“ ist der Anlage zu entnehmen.

Frage 2. Wie hoch sind die jährlichen Investitionen der NHW für den Wohnungsneubau seit 2014?

Im Zeitraum zwischen den Jahren 2014 bis 2020 hat die NHW in den Neubau von Mietwohnungen 447 Mio. € investiert. Die in der Tabelle (siehe Anlage) dargestellten Investitionen sind jahresbezogen und nicht projektscharf und somit nicht mit den Fertigstellungsanzahlen eines Jahres direkt in Bezug zu setzen.

Frage 3. Wie hoch sind die jährlichen Investitionen der NHW für den Kauf von Wohnungen seit 2014?

Von 2014 bis 2020 wurden insgesamt Investitionen in Höhe von ca. 175 Mio. € inkl. Nebenkosten für den Kauf von Wohnungen getätigt. Eine Aufgliederung nach Jahren würde Rückschluss auf Kaufpreise für erworbene Immobilienportfolios zulassen. Da mit den Verkäufern Stillschweigen vereinbart wurde, wurde von einer jährlichen Aufgliederung abgesehen.

Frage 4. Wie hoch sind die jährlichen Investitionen der NHW für Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen seit 2014?

Im Zeitraum zwischen den Jahren 2014 bis 2020 hat die NHW 791,4 Mio. € in Modernisierung und Instandhaltung investiert (siehe Anlage). Im Jahr 2020 wurden Maßnahmen coronabedingt ins Folgejahr verschoben.

Frage 5. Wie bewertet die Landesregierung den Umstand, dass im Rahmen des aktuellen Mehrjahresverkaufsportfolios der NHW vielfach Bestände in Gemeinden verkauft wurden, in denen sich die 2014 erstellten Prognosen einer „zukünftigen negativen demographischen Entwicklung“ bzw. „struktureller Leerstände“ (vgl. Drucks. 20/2447) nicht als zutreffend erwiesen haben und wo stattdessen gegenwärtig ein Mangel an Mietwohnungen und steigende Mieten herrschen?

Basis des Mehrjahresverkaufsportfolios war die Bewertung der Objekte hinsichtlich technischer Objekt- und Standortqualität (bspw. Bevölkerungsentwicklung, Bewirtschaftungsintensität). Die Kriterien Bevölkerungsentwicklung und Bewirtschaftungsintensität wurden, nach Auskunft der NHW, seit dem Jahr 2014 regelmäßig überprüft.

Grundsätzlich ist zu bemerken, dass eine Änderung bei einem Kriterium der Standortqualität z.B. Änderung der Bevölkerungsprognose nicht dazu führen muss, dass die Verkaufsentscheidung insgesamt revidiert wird.

Frage 6. Beabsichtigt die NHW nach dem für 2021 prognostizierten Abverkauf des aktuellen Mehrjahresverkaufsportfolios für die nächsten Jahre die Erstellung eines neuen Mehrjahresverkaufsportfolios und damit weitere Wohnungsverkäufe?

Die NHW beabsichtigt nach dem Abverkauf des Mehrjahresverkaufsportfolios und Abschluss der Einzelprivatisierungen kein weiteres Verkaufsportfolio zu definieren. Nach dem Jahr 2021 werden Veräußerungen im Rahmen der weiteren Bestandsentwicklung nur noch in Einzelfällen durchgeführt.

Frage 7. Wie beabsichtigt die Landesregierung den offenkundigen Widerspruch zwischen fortgesetzten Wohnungsprivatisierungen und der angestrebten Erhöhung des Wohnungsbestandes bei der NHW aufzulösen?

Aus Sicht der Landesregierung liegt hier kein Widerspruch vor. In der Summe wächst der Wohnungsbestand und diese Entwicklung wird sich in den kommenden Jahren noch verstärken. Die NHW investiert Erlöse aus den Verkäufen in den Neubau oder Erwerb von Wohnraum an Standorten mit deutlich höherem Nachfragedruck, was zu einer Entspannung des dortigen Marktes beiträgt. Die Verkäufe sind somit Grundlage für weiterhin günstige Mietpreise und ermöglichen es der NHW, Ressourcen für dringend benötigte zusätzliche Wohnungen im bezahlbaren Segment an anderer Stelle zu bündeln sowie Investitionen in den klimaneutralen Gebäudebestand zu tätigen.

Wiesbaden, 22. November 2021

Tarek Al-Wazir

Anlagen

„en Bloc-Verkäufe“ und „Einzelprivatisierungen“

Jahr	Mio. €
2014	13,8
2015	17,5
2016	27,0
2017	29,2
2018	30,1
2019	30,4
2020	23,6
Gesamtergebnis	171,6

Neubau von Mietwohnungen

Jahr	Mio. €
2014	8,8
2015	26,9
2016	57,3
2017	60,2
2018	22,7
2019	147,0
2020	124,1
Gesamtergebnis	447,0

Modernisierung und Instandhaltung

Jahr	Mio. €
2014	106,7
2015	118,5
2016	115,3
2017	111,8
2018	115,9
2019	116,0
2020	107,2
Gesamtergebnis	791,4