



HESSISCHER LANDTAG

18. 10. 2021

Kleine Anfrage

Dr. h.c. Jörg-Uwe Hahn (Freie Demokraten) vom 09.09.2021

**Verkauf von Mietobjekten der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und
Entwicklungsgesellschaft mbH in Schotten**

und

Antwort

Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

Vorbemerkung Fragesteller:

Wie aus aktuellen Medienberichten hervorgeht, sollen in Schotten fünf große Mietshäuser der Nassauischen Heimstätte mit insgesamt 27 Mietwohnungen und einer Gesamtwohnfläche von 16664 Quadratmetern an ein Investorenehepaar veräußert worden sein. Die Stadtverwaltung sei über diesen Vorgang erst durch einen Antrag auf Erteilung der Vorverkaufsverzichtserklärung aufmerksam geworden. Schottens Bürgermeisterin Susanne Schaab (SPD) machte öffentlich deutlich, dass sie den Eindruck habe, dass öffentliches Vermögen verschleudert werde. Würden für sanierte Eigentumswohnungen in Schotten aktuell auf dem freien Markt 2500 € pro Quadratmeter aufgerufen, habe die Nassauische Heimstätte für ihre Häuser lediglich 823 € pro Quadratmeter Wohnfläche verlangt.

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 die 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 NHW 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 wurden.

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

Frage 1. Welche Immobilien der Nassauischen Heimstätte wurden in Schotten seit dem Jahr 2020 verkauft? (Bitte jeweils die Wohnfläche der Immobilie und den erzielten Kaufpreis angeben)

Neben den 26 hier in Rede stehenden Mietwohnungen gab es seit dem Jahr 2020 keine weiteren Verkäufe in Schotten. Eine Liste der Wohnungen ist als Anlage angefügt. Von einer Nennung des Kaufpreises wurde aufgrund des Datenschutzes abgesehen.

Frage 2. Warum wurden diese Immobilien verkauft?

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 Gemeindeflexikon) und ein damit verbundener Nachfragerückgang an Wohnraum.

Frage 3. Wann wurde die betreffende Kommune über das Veräußerungsvorhaben der Nassauischen Heimstätte informiert?

Dem Magistrat Schotten wurde der Verkaufsvertrag vom 16.06.2021 zur Prüfung etwaiger Vorkaufsrechte direkt nach der notariellen Nachbeurkundung durch die Geschäftsführung der NHW am 21.06.2021 übermittelt.

Darüber hinaus wurde der Bürgermeisterin von Schotten am 03.08.2021 von der NHW per E-Mail angeboten, in einem gemeinsamen Termin mit den zukünftigen Eigentümern das geplante Bewirtschaftungskonzept zu erläutern.

Frage 4. Wann wurden die betreffenden Mieter über das Veräußerungsvorhaben informiert?

Am 22.06.2021 wurden die Mietenden erstmalig schriftlich über den Verkauf informiert.

Frage 5. Inwiefern stehen Verkäufe solcher Wohnungen im Widerspruch zu den von der Landesregierung formulierten Zielen hinsichtlich des Schaffens von bezahlbarem Wohnraum?

Die aktuellen Mieten der verkauften Wohnungen sind günstig und durch Sozialklauseln im Vertrag gesichert.

Die Erlöse aus diesen Verkäufen werden an Standorten investiert, die einen angespannten Wohnungsmarkt aufweisen und damit zu einer Entspannung und Bereitstellung bezahlbarer Wohnungen beitragen. Die Verkäufe stehen somit im Einklang mit dem Programm der Landesregierung zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Durch die Optimierung des Portfolios wird zudem die Grundlage für weiterhin günstige Mietzinsen sowie die Mittel für dringend benötigten Wohnungsneubau im bezahlbaren Segment geschaffen.

Frage 6. Auf welchen Vertriebswegen wurden die Immobilien 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.

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.

Jeder Bürger hat die Möglichkeit sein Kaufinteresse für Objekte aus dem Bestand der NHW zu äußern und seine Kontaktdaten für einen anstehenden Verkauf zu hinterlassen. Alle bei der NHW registrierten Personen werden je nach regionalem Interessengebiet von der NHW über anstehende Verkäufe informiert und erhalten konkrete Kaufangebote.

Frage 7. Welche internen und externen Immobilienbewertungen oder Gutachten wurden im Zuge des Verkaufsverfahrens für diese Immobilien durchgeführt und zu welchem Ergebnis kamen diese?

Frage 8. Zu welchen Abweichungen kam es hinsichtlich der ermittelten Immobilienbewertung oder Gutachten und dem tatsächlich erzielten Kaufpreis bei diesen Immobilien?

Die Fragen 7 und 8 werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs zusammen beantwortet.

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 Mietenmanage-

ment, 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.

Aus Sicht der NHW konnte der Verkehrswert der Immobilien als Verkaufspreis auch erzielt werden.

Frage 9. Inwiefern sind die Verkaufspreise für diese Immobilien gerechtfertigt vor dem Hintergrund, dass diese wohl deutlich unter dem auf dem freien Markt erzielbaren Verkaufserlös liegen?

Der von der Bürgermeisterin in Schotten genannte Preis für angeblich vergleichbare sanierte Eigentumswohnungen in Schotten von 2.500,00 €/m² kann auf Basis der Auswertung des Preisvergleiches im Immobilienmarktbericht für den Bereich des Landkreises Fulda und des Vogelbergkreises 2021 nicht nachvollzogen werden.

Die verkauften Objekte in Schotten sind in den Jahren 1958 bis 1961 erbaut und seither in der grundlegenden Bausubstanz nicht mehr erneuert worden. Modernisierungen, wie z.B. Bad- oder Elektroerneuerungen etc. wurden nicht vorgenommen. Die letzten Erneuerungen, beispielsweise der Heizungsanlagen oder der Austausch der Fenster wurden vor 20 bis 30 Jahren durchgeführt. Es handelt sich bei den veräußerten Objekten um vermietete Mehrfamilienhäuser, die in ihrer Preisbildung nicht mit Eigentumswohnungen vergleichbar sind, daher ist eine direkte Ableitung von Verkaufspreisen nicht sachgerecht.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass die NHW weit über die Standards am freien Markt hinausgehende, soziale Mieterschutzklauseln im Kaufvertrag fordert. Für die NHW als Gesellschaft mit öffentlichem und gesellschaftlichem Auftrag ist dies das entscheidende Argument, oftmals nur ausgewählte Interessenten mit regionaler Verbundenheit und sozialem Engagement in Betracht zu ziehen. Nur so kann die NHW einen hohen Kündigungsschutz und die soziale Sicherheit der Mieterinnen und Mieter gewährleisten.

Frage 10. Kann die Landesregierung ausschließen, dass durch zu niedrige erzielte Verkaufspreise dem Fiskus ein Schaden entstanden ist?

Die Objekte befanden sich nicht im Eigentum des Landes Hessen, insofern kann dem Fiskus kein direkter Schaden entstanden sein.

Falls sich der Fragesteller auf einen möglichen Schaden bei der NHW bezieht, so kann auch dieser verneint werden. Basierend auf der langjährigen Expertise der NHW im Immobilienvertrieb und der sowohl intern als auch extern hinreichend geprüften Prozesse zur Preisfindung sind Schäden durch zu niedrige Veräußerungspreise nicht zu befürchten.

Wiesbaden, 12. Oktober 2021

Tarek Al-Wazir

Anlagen

Verkaufsbestand in Schotten

Alte Straße 11, An der Drachenwiese 29 und 30, Saazer Straße 11-13 und An der Drachenwiese 35

Stand 15.06.2021

Ort	Objekt	Zimmer	Wohnfläche m²
Schotten	Alte Straße 11	3	67,01
Schotten	Alte Straße 11	3	67,34
Schotten	Alte Straße 11	3	67,01
Schotten	Alte Straße 11	3	67,34
Schotten	Alte Straße 11	3	67,01
Schotten	Alte Straße 11	3	67,34
			403,05
Schotten	An der Drachenwiese 29	4	76,77
Schotten	An der Drachenwiese 29	4	76,62
Schotten	An der Drachenwiese 29	4	76,77
Schotten	An der Drachenwiese 29	4	76,62
			306,78
Schotten	An der Drachenwiese 30	3	63,52
Schotten	An der Drachenwiese 30	2	52,88
Schotten	An der Drachenwiese 30	3	63,52
Schotten	An der Drachenwiese 30	2	52,88
			232,80
Schotten	Saazer Straße 11	3	62,71
Schotten	Saazer Straße 11	2	52,53
Schotten	Saazer Straße 11	3	62,71
Schotten	Saazer Straße 11	2	52,53
			230,48
Schotten	Saazer Straße 13	2	52,53
Schotten	Saazer Straße 13	3	62,71
Schotten	Saazer Straße 13	2	52,53
Schotten	Saazer Straße 13	3	62,71
			230,48
Schotten	An der Drachenwiese 35	3	62,61
Schotten	An der Drachenwiese 35	2	52,00
Schotten	An der Drachenwiese 35	3	62,61
Schotten	An der Drachenwiese 35	2	52,00
			229,22