



HESSISCHER LANDTAG

28. 02. 2020

Kleine Anfrage

Elke Barth (SPD) und Lisa Gnadl (SPD) vom 23.01.2020**Unternehmenspolitik Nassauische Heimstätten****und**

Antwort

Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

Vorbemerkung Fragesteller:

Die Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft Nassauische Heimstätte verwaltet als größtes Hessisches Wohnungsunternehmen etwa 60.000 Wohnungen in Hessen. Mehrheitsgesellschafter ist das Land Hessen. Um dem Mangel bezahlbaren Wohnraums in Hessen zu begegnen, kommt der Nassauischen Heimstätte auch beim Bau neuer Wohnungen, vor allem beim Bau bezahlbarer Mietwohnungen, eine wichtige strategische Rolle zu, da private Projektentwickler an diesem Marktsegment wenig Interesse haben. Angestrebt wird von der Nassauischen Heimstätte in den nächsten Jahren der Bau von 1.000 neuen Wohnungen jährlich. Viele gerade kleinerer Kommunen haben keine eigenen Baugesellschaften und sind somit bei der Realisierung von Bauprojekten im bezahlbaren Mietsegment auf Unternehmen wie die Nassauische Heimstätte angewiesen. In der Beantwortung der Kleinen Anfrage 20/1593 vom 19. Dezember 2019 hatte die Landesregierung ausgeführt, dass die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte entgegen der Annahme der Fragestellerinnen sehr wohl auch kleinere Projekte, d.h. auch Vorhaben mit weniger als hundert Wohnungen, entwickelt.

Vorbemerkung Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen:

Grundsätzlich gilt, dass die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (NHW) nach der Kapitalaufstockung im Jahr 2017 eine auf Wachstum ausgerichtete Portfoliostrategie entwickelt hat. Gemäß ihrem Gesellschaftsauftrag steht die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum mit entsprechendem Förderanteil, insbesondere in Verbindung mit der Entlastung des extrem angespannten Wohnungsmarktes in den Ballungsräumen im Vordergrund.

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

Frage 1. Welche kleineren Bauvorhaben mit weniger als hundert Wohnungen hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte in den Jahren 2018 und 2019 realisiert? (Bitte nach Ort)

Die Bauvorhaben der NHW mit weniger als hundert Wohnungen der Jahre 2018 und 2019 sind in Anlage 1 aufgeführt.

Frage 2. Welche kleineren Bauvorhaben mit weniger als hundert Wohnungen hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte in den Jahren 2018 und 2019 abgelehnt? (Bitte nach Ort und mit Nennung der Gründe weshalb die Ablehnung erfolgte)

Die Bauvorhaben der NHW mit weniger als hundert Wohnungen der Jahre 2018 und 2019, die abgelehnt wurden, sind in Anlage 2 aufgeführt.

Frage 3. Welche Kriterien werden für die Beurteilung, ob ein kleineres Projekt sinnvoll ist oder nicht, dabei von der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätten angelegt?

Die Beurteilungskriterien zu der Frage, ob ein Projekt realisiert oder abgelehnt werden soll, sind äußerst vielfältig. So spielen Kriterien wie z.B. vorhandenes Baurecht/Aufwand zur Baurechtschaffung, vorhandene Altlasten und Bodenverunreinigungen, Einschätzung der Makro-/Mikrolage und die damit verbundene Zielgruppendefinition mit Festlegung des möglichen Mietpreiskorridors eine Rolle. Darüber hinaus sind auch der Förderanteil sozialer Wohnraum, Gewerbeanteil, Denkmalschutz, Baumbestand und behördliche Auflagen, wie z.B. Stellplatzanforderung zu berücksichtigen.

Unter Abwägung all dieser Beurteilungskriterien wurde in den letzten Jahren die jeweilige Entscheidung für oder gegen eine Projektrealisierung getroffen.

Wiesbaden, 19. Februar 2020

Tarek Al-Wazir

Anlagen

Eingegangen am 28. Februar 2020 · Bearbeitet am 28. Februar 2020 · Ausgegeben am 4. März 2020

Herstellung: Kanzlei des Hessischen Landtags · Postfach 3240 · 65022 Wiesbaden · www.Hessischer-Landtag.de

Bestandsentwicklungen						
Lfd. Nr.	Ort/ Ortsteil	Wohneinheiten gesamt	Baubeginn	AV	UV	Bemerkungen
1	Wiesbaden, Dotzheim (Kohlheck)	80	Mrz 17	X		Abriss und Neubau
2	Frankfurt, Unterliederbach	35	Mai 17	X		Nachverdichtung
3	Frankfurt, Riederwald	32	Aug 17	X		Nachverdichtung/Pilotprojekt

Grundstücksankäufe						
Lfd. Nr.	Ort/ Ortsteil	Wohneinheiten gesamt	Baubeginn	AV	UV	Bemerkungen
1	Rosbach v. d. Höhe	66	Feb 18	X		Akquise aus 2016
2	Langen	53	Jun 18		X	Zuteilung aus Umlegung (Bestand) Bauträgermaßnahme
3	Frankfurt, Preungesheim	76	Aug 18	X		Tauschgrundstück Stadt Ffm.
4	Frankfurt, Griesheim	65	Mai 19	X		Akquise aus 2016
5	Frankfurt, Bornheim	54	Aug 19	X		Akquise aus 2016
6	Offenbach	70	Sep 19	X		Akquise aus 2016
7	Neu-Isenburg	56	Okt 19		X	Zuteilung aus Umlegung (Bestand) Bauträgermaßnahme
8	Kassel	71	Dez 19	X		Neustart am Markt in Kassel
9	Wiesbaden	48	Dez 19	X		ehem. Landesimmobilie/ langfristige Nutzung/ Stadtreparatur

Grundstücksabsagen der Jahre 2018 und 2019

PLZ	Stadt/Ort	Ortsteil	Größe-qm	WE	Grund der Absage	Angebot vom	Absage am
34474	Diemelstadt		3840	38	zu klein	03.01.2018	19.01.2018
35578	Wetzlar	Steindorf	5000	48	Mischgebiet mit Gewerbe	24.04.2019	24.04.2019
36041	Fulda		keine Angabe	80	schlüsselfertig - zu teuer	18.11.2019	10.12.2019
36099	Fulda		4583	30	schlüsselfertig, Share-Deal	26.02.2018	27.02.2018
60318	Frankfurt am Main	Nordend-West	keine Angabe	10	zu klein	21.02.2018	23.02.2018
60326	Frankfurt am Main	Gallus	1330	69	schlüsselfertig, zu teuer	25.06.2018	26.06.2018
60326	Frankfurt am Main	Gallus	1330	69	schlüsselfertig, zu teuer	27.09.2018	19.10.2018
60385	Frankfurt am Main	Bornheim	3794	67	schlüsselfertig, hochpreisige Lage	15.05.2019	04.07.2019
60385	Frankfurt am Main	Ostend	2908	28	hochpreisige Lage	20.06.2018	27.06.2018
60431	Frankfurt am Main	Eschersheim	4205	35	Erbbaurecht	22.08.2018	24.08.2018
60439	Frankfurt am Main	Heddernheim	4975	70	viel zu teuer	04.12.2019	17.01.2020
60486	Frankfurt am Main	Bockenheim	2250	34	schlüsselfertig	17.10.2018	18.10.2018
60489	Frankfurt am Main	Rödelheim	7031	70	Gewerbegebiet	19.06.2019	22.07.2019
60598	Frankfurt am Main	Sachsenhausen	624		Baurecht unsicher	08.04.2019	06.05.2019
60598	Frankfurt am Main	Sachsenhausen	2000	35	zu klein	14.08.2019	14.08.2019
60599	Frankfurt am Main	Sachsenhausen	880	10	zu klein	20.07.2018	20.07.2018
61250	Usingen		650		zu klein	14.01.2019	24.01.2019
61267	Neu-Anspach		2271		zu klein	04.10.2018	04.10.2018
61348	Bad Homburg		2071	33	zu klein	15.02.2019	19.02.2019
61381	Friedrichsdorf	Köppern	2488	20	zu klein	16.07.2019	07.08.2019
63065	Offenbach		2928	58	bereits im Bau	26.07.2019	01.08.2019
63065	Offenbach		keine Angabe		zu klein	16.04.2018	07.05.2018
63065	Offenbach		1800	24	zu klein	24.09.2018	26.09.2018
63322	Rödermark	Urberach	3002	22	zu klein	11.02.2019	15.02.2019
63457	Hanau	Wolfgang	6284		Denkmalschutz	28.05.2019	28.05.2019
63526	Erlensee		keine Angabe	18	schlüsselfertig	19.12.2019	20.12.2019
64295	Darmstadt		3285	45	zu teuer	05.10.2018	05.10.2018
64372	Ober-Ramstadt			62	zum Teil Gewerbe	23.08.2018	19.10.2018
64839	Münster		393		zu klein	06.12.2019	07.01.2020
65527	Niedernhausen		1440	16	schlüsselfertig	20.02.2018	02.03.2018
65719	Hofheim	Marxheim	7500		kein Baurecht, Stromtrasse	30.01.2019	11.03.2019
65931	Frankfurt am Main	Zeilsheim	keine Angabe	20	Share-Deal	13.08.2019	15.08.2019
65933	Frankfurt am Main	Griesheim	5495	50	kein Baurecht	17.07.2019	07.08.2019