



HESSISCHER LANDTAG

28. 01. 2020

Kleine Anfrage

Jan Schalauske (DIE LINKE) und Heidemarie Scheuch-Paschwitz (DIE LINKE)
vom 06.12.2019

**Verkauf von Wohnhäusern aus dem Besitz der Nassauischen Heimstätte in 34613
Schwalmstadt**

und

Antwort

Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

Vorbemerkung Fragesteller:

Die Landesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, den landeseigenen Wohnungsbestand über eine Erhöhung der Eigenkapitalquote der Nassauischen Heimstätte deutlich auszuweiten. Perspektivisch sollen 15.000 zusätzliche Wohnungen gebaut und der Bestand damit auf 75.000 Wohnungen ausgeweitet werden. Hinzu kommen 2.000 auslaufende Sozialbindungen, welche (über den Ankauf von Belegungsrechten) gehalten werden sollen. In Schwalmstadt (Schwalm-Eder-Kreis) zeichnet sich nun ein gegensätzliches Bild:

Aus einem Schreiben der Nassauischen Heimstätte an die Bewohnerinnen und Bewohner der Marienburger Straße 2, 4 und Am Bunten Bock 20 vom 02.10.2019 geht hervor, dass die genannten Mehrfamilienhäuser aus dem landeseigenen Bestand an einen privaten Eigentümer verkauft wurden. Der Verkauf an die Contor II GmbH (geschäftsansässig in 33415 Verl, Eggeweg 19) soll zum 1. Oktober erfolgt sein.

Vorbemerkung des Ministers für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen:

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte ist ein wichtiges Instrument hessischer Wohnungspolitik. So hat die Gesellschafterversammlung bereits in der vergangenen Legislaturperiode beschlossen, dass die Mieten von Mieterinnen und Mietern mit geringem und mittlerem Einkommen in den kommenden fünf Jahren nur noch um maximal ein Prozent pro Jahr steigen sollen. Außerdem sollen Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen auf jährlich sechs Prozent des investierten Betrages begrenzt werden. Dies ist deutlich weniger als die gesetzlich zulässige Mieterhöhung. Die Nassauische Heimstätte hat bereits bisher bestehende Spielräume zur Erhöhung der Mieten nicht ausgereizt.

Darüber hinaus wurde die Gesellschaft mit einer Eigenkapitalerhöhung gestärkt. Sie verfügt aktuell über knapp 60.000 Wohnungen und soll ihren Wohnungsbestand perspektivisch durch Neubau oder Erwerb bestehender Wohnungen auf etwa 75.000 erhöhen.

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

Frage 1. Trifft es zu, dass die gesamten Mietwohnungen der genannten Adressen von der Nassauischen Heimstätte an die private neue Eigentümerin Contor II GmbH veräußert wurden? Um wie viele Wohnungen handelt es sich dabei insgesamt?

Es trifft zu, dass die Nassauische Heimstätte die Objekte in Schwalmstadt-Treysa, „Marienburger Str. 2 und 4“ mit insgesamt zwölf Wohnungen und das Objekt „Am Bunten Bock 20“, Schwalmstadt-Ziegenhain, mit sechs Wohnungen an die Contor II GmbH, Verl veräußert hat.

Frage 2. Welche Informationen liegen der Landesregierung über die bestehenden Mietverträge (ggf. Förderung, Miethöhe aufgeschlüsselt nach €/m², Zeitpunkt des Vertragsabschlusses) und die Bewohnerinnen- und Bewohnerstruktur (aufgeschlüsselt nach Alter, Anspruch auf geförderten Wohnraum) vor?

Die öffentlichen Mittel wurden bereits vor geraumer Zeit zurückgezahlt, so dass für die Wohnungen keine Mietpreis- und Belegungsbindungen bestehen. Für die Vermietung dieser Wohnungen

ist daher auch kein Wohnberechtigungsschein der Stadt Schwalmstadt erforderlich. Es handelt sich um freifinanzierten Wohnraum.

Die Wohnungen „Am Bunten Bock 20“ wurden durchschnittlich für 3,95 €/m² Wfl. und die Wohnungen „Marienburger Str. 2 und 4“ für durchschnittlich 4,26 €/m² Wfl. vermietet. Die Wohnungen sind überwiegend von maximal 2 Personen bewohnt. Das Durchschnittsalter der Bewohner liegt bei 25 bis 45 Jahren. Lediglich im Objekt „Marienburger Str. 4“ bestanden zwei Mietverhältnisse länger als 20 Jahre. In allen anderen Wohnungen betrug die Mietdauer durchschnittlich nur maximal 2 bis 5 Jahre. Außerdem war zum Zeitpunkt des Verkaufs eine Wohnung im Gebäude „Am Bunten Bock 20“ mieterseitig gekündigt, bis zur Übergabe folgten zwei weitere Mieterkündigungen.

Frage 3. Welche Informationen hat die Landesregierung über die neue Eigentümerin Contor II GmbH (33415 Verl, Eggeweg 19)?

Die Gesellschaft und ihr Eigentümer sind der Landesregierung nicht bekannt. Nach Auskunft der Nassauischen Heimstätte sind die bisherigen Geschäftsbeziehungen mit der Contor II GmbH als seriös und vertrauensvoll zu bezeichnen.

Frage 4. Wie beurteilt die Landesregierung die kommunale Wohnungssituation im Schwalm-Eder-Kreis, speziell im Hinblick auf den Bedarf an günstigen Mietwohnungen?

Die Landesregierung schätzt die Wohnungssituation im Schwalm-Eder-Kreis als im Wesentlichen ausgeglichen ein. Nach der Wohnungsbedarfsprognose des Instituts Wohnen und Umwelt aus dem Jahr 2016 besteht bis Mitte der 2020er Jahre ein geringer Neubaubedarf, danach eine leichte Tendenz zu Wohnungsüberschüssen. Die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte schwankte in den Jahren 2016 bis 2018 zwischen etwa 300 und 400.

Frage 5. Wie lässt sich das Ziel, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und die Bestände der Nassauischen Heimstätte deutlich auszuweiten, mit dem Verkauf dieser Mietwohnungen in Schwalmstadt vereinbaren?

Die in diesem Falle veräußerten Objekte gehörten zu einem definierten Mehrjahresverkaufsportfolio, welches gemäß den Kriterien der Portfoliostrategie der Nassauischen Heimstätte festgelegt und vom Aufsichtsrat beschlossen wurde. Die Nassauische Heimstätte hat ebenso wie andere Unternehmen auch wirtschaftliche Aspekte zu berücksichtigen. Dadurch wird zum Beispiel die Instandhaltung und/oder Modernisierung finanziert. Durch diese Portfoliobereinigungsstrategie ist es der Nassauischen Heimstätte möglich, finanzielle Mittel zu generieren, um neuen bezahlbaren Wohnraum z.B. in den Kommunen bereitzustellen, die, anders als Schwalmstadt, einen angespannten Wohnungsmarkt aufweisen. Dieses Vorgehen steht daher nicht im Widerspruch zum Ziel den Wohnungsbestand grundsätzlich aufzubauen.

Die Nassauische Heimstätte ist dabei, ihr von der Landesregierung gesetztes Ziel zu erfüllen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen bzw. zu erhalten. So sind zurzeit fast 5.000 Wohnungen bereits projektiert, befinden sich in Planung oder im Bau. Kürzlich hat die Gesellschaft von der Buderus Immobilien GmbH in Wetzlar etwa 1.000 Wohnungen erworben. Diese befinden sich weit überwiegend in Wetzlar und Lollar.

Wiesbaden, 21. Januar 2020

Tarek Al-Wazir