



HESSISCHER LANDTAG

25. 05. 2021

Kleine Anfrage

Jan Schalauske (DIE LINKE) vom 25.02.2021

Große private, profitorientierte und zum Teil börsennotierte Wohnungskonzerne in Hessen und die Möglichkeit ihrer Enteignung und Vergesellschaftung – Teil 2

und

Antwort

Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

Vorbemerkung Fragesteller:

Seit Ende der 1990er Jahre wurden bundesweit – so auch in Hessen – hunderttausende öffentliche Wohnungen privatisiert. Auf der Grundlage dieser Politik konnten sich große private, profitorientierte und zum Teil börsennotierte Wohnungskonzerne wie Vonovia oder Deutsche Wohnen herausbilden. Viele dieser Konzerne sind in den letzten Jahren aufgrund ihrer Vermietungspraxis, ihrer strikten Profitorientierung und ihrer insgesamt unsozialen Geschäftspolitik öffentlich in die Kritik geraten. Auch in Hessen wurden zuletzt – insbesondere mit Vonovia – zahlreiche solcher Fälle bekannt. Zugleich gibt es wenige öffentlich zugängliche Informationen darüber, welche Wohnungskonzerne an welchen Standorten wie viele Wohnungen besitzen.

In Berlin möchte die Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen!“ auf dem Weg eines Volksbegehrens erreichen, dass große Wohnungskonzerne mit mehr als 3.000 Wohnungen auf der Grundlage von Art. 15 Grundgesetz (GG) enteignet und in Gemeingut überführt, d.h. vergesellschaftet werden. Aktuell befindet sich das Volksbegehren in der zweiten Phase, ein möglicher Volksentscheid könnte im Herbst 2021 stattfinden.

Vorbemerkung Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen:

In Hessen gibt es etliche öffentliche Wohnungsgesellschaften mit zehntausenden Wohnungen im Besitz des Landes und der Kommunen. Das Land Hessen hat in den letzten Jahren das Eigenkapital der größten Wohnungsbaugesellschaft Hessens, der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt (NHW), zweimal um jeweils 200 Mio. € erhöht und damit auch den Landesanteil am Eigentum der NHW erhöht. Minderheitsgesellschafter der NHW sind etliche Kommunen. Aber auch private Wohnungskonzerne liefern als einer der Akteure auf dem Wohnungsmarkt einen wichtigen Beitrag zum (Miet-) Wohnungsangebot. Die Enteignung von Wohnungskonzernen ist ungeachtet der ungeklärten rechtlichen Fragen jedenfalls kein geeignetes Mittel zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Vielmehr obliegt es der Politik durch die Schaffung passender Rahmenbedingungen für den Bau neuer Wohnungen und Durchsetzung notwendiger regulatorischer Eingriffe einen ausgewogenen Wohnungsmarkt zu schaffen.

Da viele der in den 1990er Jahren gebauten Sozialwohnungen aus der Bindung gefallen sind, ist die Zahl der Sozialwohnungen bundesweit in den letzten Jahren gesunken. Diesen Trend zu stoppen und umzukehren, ist ein wichtiges Ziel der Landesregierung. Daher werden bis 2024 insgesamt 2,2 Mrd. € für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt. Um den Rückgang der Zahl gebundener Wohnungen zu verlangsamen, wurden zudem seit 2020 die Fördermittel für den Kauf von Belegungsrechten von 4 Mio. € auf 14 Mio. € mehr als verdreifacht.

Diese Vorbemerkungen vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage im Einvernehmen mit dem Hessischen Minister der Finanzen wie folgt:

- Frage 1. Welche öffentlichen und privaten Wohnungsgesellschaften und -konzerne besitzen in Hessen einen Bestand von insgesamt mehr als 3.000 Wohnungen? Um Aufschlüsselung nach Kommune wird gebeten.
- Frage 2. Bei wie vielen Wohnungen öffentlicher und privater Wohnungsgesellschaften und -konzerne mit mehr als 3.000 Wohnungen in Hessen bestehen aktuell Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen? Um Aufschlüsselung nach Kommune wird gebeten.

Die Fragen 1 und 2 werden aufgrund des Sachzusammenhangs zusammen beantwortet.

Der Landesregierung liegen diese Angaben in der Tiefe nicht vor. Es können lediglich Angaben zur NHW erfolgen.

Das Land ist mit 59 % an der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH beteiligt. Die Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH gehört zur Unternehmensgruppe der NHW und wird deshalb mit dieser als Einheit betrachtet. Der Anlage kann die Anzahl der Wohnungen, aufgeschlüsselt nach den einzelnen Kommunen, entnommen werden.

Die NHW besitzt in Hessen insgesamt einen Bestand von 58.611 Wohneinheiten (Stand 02/2021), davon unterliegen 18.259 Wohneinheiten Mietpreis- und / oder Belegungsbindungen.

Frage 3. Wie beurteilt die Landesregierung die Vermietungspraxis großer privater, profitorientierter und zum Teil börsennotierter Wohnungskonzerne in Hessen im Vergleich zu öffentlichen Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften oder kleineren Einzeleigentümerinnen und -eigentümern?

Aus Sicht der Landesregierung stellt das breite Angebot verschiedener Wohn- bzw. Mietformen sicher, dass möglichst vielen Mieterinnen und Mietern Wohnraum entsprechend ihrer Anforderungen zur Verfügung steht. Nur im Zusammenspiel der Akteure kann ein ausreichendes Angebot an bezahlbarem Wohnraum geschaffen werden. Sämtliche Vermieterinnen und Vermieter unterliegen den geltenden Gesetzen und Verordnungen. Dies gilt auch für die Vermietungspraxis großer Wohnungskonzerne.

Frage 4. Wie bewertet die Landesregierung die rechtlichen Möglichkeiten einer Enteignung und Vergesellschaftung von großen privaten, profitorientierten und zum Teil börsennotierten Wohnungskonzerne durch ein Gesetz auf Grundlage des Art. 15 Grundgesetzes (GG) in Hessen?

Nach Artikel 15 Satz 1 des Grundgesetzes (GG) können Grund und Boden zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum überführt werden. Darunter fallen auch „Bestandteile und Zubehör“ der Grundstücke, also Wohnungen. Soweit der Bundesgesetzgeber nicht von seiner Gesetzgebungskompetenz Gebrauch macht, könnte das Land Hessen grundsätzlich ein entsprechendes Vergesellschaftungsgesetz erlassen. In der Praxis wurde von der Ermächtigung zur Vergesellschaftung nach Art. 15 GG von 1949 bis dato noch in keinem Fall Gebrauch gemacht. Es gibt daher bislang keine Rechtsprechung zu Art. 15 GG.

Ob eine Vergesellschaftung des Wohnungsbestands von großen privaten Wohnungsgesellschaften mit einem Bestand von mehr als 3.000 Wohnungen verhältnismäßig und damit verfassungsrechtlich zulässig wäre, lässt sich nicht allgemein, sondern nur im konkreten Einzelfall beurteilen. So müsste die Vergesellschaftung ein legitimes Gemeinwohlziel erfüllen. Die „Wohnungsversorgung für Haushalte mit geringem Einkommen“ könnte u.U. als Gemeinwohlziel angesehen werden.

Eine Vergesellschaftung von Wohnimmobilien ist jedoch nach Einschätzung der Landesregierung weder geeignet noch erforderlich, um eine Wohnungsversorgung für Haushalte mit geringem Einkommen zu gewährleisten. Durch eine Vergesellschaftung würden keine neuen Wohnungen entstehen und somit keine Verbesserung der Wohnungsversorgung. Sozialisiert würden vielmehr lediglich die Wohnungen von großen privaten Wohnungsgesellschaften, die bereits jetzt vermietet sind. Zudem kommen anstelle der Vergesellschaftung mildere Mittel in Betracht, die das Gemeinwohlziel besser erfüllen. Auch das Eigentum ist im GG geschützt, eine Enteignung oder Vergesellschaftung zur Erfüllung eines Gemeinwohlziels ist nur gegen eine angemessene Entschädigung möglich. Deshalb sind mildere Mittel in diesem Fall deutlich geeigneter, das Gemeinwohlziel zu erfüllen. So könnten zum einen mit den für eine angemessene Entschädigung der Wohnungsgesellschaften erforderlichen Mitteln der öffentlichen Hand günstige Wohnungen neu geschaffen werden und zum anderen weitere Maßnahmen zur Regulierung der Wohnungsmärkte getroffen werden.

Die Landesregierung hat bereits viele solcher Maßnahmen (Wohnungsbauförderung, Mieterschutzverordnung, Planungsleitfäden etc. für Gemeinden) getroffen, um die Wohnungsmietenentwicklung in Hessen sozialverträglich zu gestalten. Diese Maßnahmen kommen grundsätzlich allen Mietern zugute und tragen besser zu einer Wohnungsversorgung für Haushalte mit geringem Einkommen bei als eine Vergesellschaftung des Wohnungsbestands von großen privaten Wohnungsgesellschaften.

Frage 5. Welche anderen Möglichkeiten sieht die Landesregierung, Wohnungen von großen privaten, profitorientierten und zum Teil börsennotierten Wohnungskonzernen zurück in die öffentliche Hand zu überführen und sie so dauerhaft deren Verwertungsinteressen zu entziehen?

Eine Enteignung und Vergesellschaftung erfüllen das Erforderlichkeitskriterium nicht, da andere Mittel zur Verfügung stehen, um eine Wohnungsversorgung für Haushalte mit geringem Einkommen zu gewährleisten. Hierzu zählen beispielsweise die Schaffung weiterer Milieuschutzgebiete (durch die Kommunen) sowie die subjektive Förderung. Letzteres wird über Wohngeld durch Bund und Land gewährt.

Darüber hinaus sieht die Landesregierung auch im Angebot großer privater Unternehmen einen wichtigen Beitrag zur Bereitstellung von benötigtem Wohnraum. Eine Enteignung würde zu hohen Ausgaben durch die Entschädigungen der Unternehmen führen, ohne dass zusätzlicher Wohnraum entstünde. Zudem könnten die eingesetzten Mittel nicht mehr anderweitig verwendet werden, zum Beispiel für die Wohnungsbauförderung.

Wiesbaden, 12. Mai 2021

Tarek Al-Wazir

Anlage

Wohnungsbestand der NHW nach Kommunen, inklusive der bestehenden aktuellen Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen

Kommune	Anzahl der Wohneinheiten
Allendorf	36
Mietpreis- und Belegungsbindung	36
Alsbach-Hähnlein	5
Mietpreis- und Belegungsbindung	5
Babenhausen	66
Belegungsbindung	9
freifinanziert	57
Bad Emstal	12
Belegungsbindung	12
Bad Hersfeld	721
Belegungsbindung	30
freifinanziert	563
Mietpreis- und Belegungsbindung	128
Bad Homburg v. d. Höhe	395
freifinanziert	176
Mietpreis- und Belegungsbindung	219
Bad Soden	476
freifinanziert	379
Mietpreis- und Belegungsbindung	97
Bad Sooden-Allendorf	7
freifinanziert	1
Mietpreis- und Belegungsbindung	6
Bad Wildungen	312
Belegungsbindung	18
freifinanziert	197
Mietpreis- und Belegungsbindung	97
Battenberg	42
freifinanziert	42
Baunatal	553
freifinanziert	246
Mietpreis- und Belegungsbindung	307
Bensheim	76
freifinanziert	44
Mietpreis- und Belegungsbindung	32
Biedenkopf	26
freifinanziert	26
Bischofsheim	120
Belegungsbindung	24
freifinanziert	48

Mietpreis- und Belegungsbindung	48
Borken	68
freifinanziert	57
Mietpreis- und Belegungsbindung	11
Breidenbach	56
freifinanziert	56
Butzbach	181
freifinanziert	181
Cölbe	126
freifinanziert	102
Mietpreis- und Belegungsbindung	24
Darmstadt	1636
Belegungsbindung	69
freifinanziert	1218
Mietpreis- und Belegungsbindung	348
Mietpreisbindung	1
Dieburg	39
freifinanziert	39
Dietzenbach	62
Mietpreis- und Belegungsbindung	62
Dillenburg	168
freifinanziert	160
Mietpreis- und Belegungsbindung	8
Dreieich	1761
Belegungsbindung	278
freifinanziert	1174
Mietpreis- und Belegungsbindung	309
Edermünde	60
freifinanziert	60
Egelsbach	97
freifinanziert	27
Mietpreis- und Belegungsbindung	70
Eichenzell	10
Mietpreis- und Belegungsbindung	10
Erlensee	149
freifinanziert	119
Mietpreis- und Belegungsbindung	30
Erzhausen	45
freifinanziert	45
Eschborn	327
freifinanziert	105
Mietpreis- und Belegungsbindung	222
Eschenburg	28
freifinanziert	28
Eschwege	494
Belegungsbindung	19
freifinanziert	297
Mietpreis- und Belegungsbindung	142

Mietpreisbindung	36
Felsberg	42
freifinanziert	42
Frankenberg	244
freifinanziert	190
Mietpreis- und Belegungsbindung	54
Frankfurt am Main	16475
Belegungsbindung	215
freifinanziert	12172
Mietpreis- und Belegungsbindung	4076
Mietpreisbindung	12
Friedberg	103
freifinanziert	103
Friedrichsdorf	119
freifinanziert	18
Mietpreis- und Belegungsbindung	101
Fritzlar	112
freifinanziert	112
Fronhausen	18
freifinanziert	18
Fulda	1975
Belegungsbindung	13
freifinanziert	1432
Mietpreis- und Belegungsbindung	530
Fulda	50
freifinanziert	50
Gernsheim	8
Mietpreis- und Belegungsbindung	8
Gießen	21
freifinanziert	1
Mietpreis- und Belegungsbindung	20
Griesheim	144
Mietpreis- und Belegungsbindung	144
Groß-Gerau	102
freifinanziert	102
Großkrotzenburg	87
Belegungsbindung	27
freifinanziert	60
Groß-Umstadt	36
freifinanziert	36
Gudensberg	129
freifinanziert	117
Mietpreis- und Belegungsbindung	12
Hanau	1673
freifinanziert	1317
Mietpreis- und Belegungsbindung	356
Hattersheim am Main	216
freifinanziert	180

Mietpreis- und Belegungsbindung	36
Helsa	139
Belegungsbindung	6
freifinanziert	127
Mietpreis- und Belegungsbindung	6
Herborn	2
freifinanziert	2
Hessisch Lichtenau	150
freifinanziert	150
Heuchelheim	205
freifinanziert	90
Mietpreis- und Belegungsbindung	115
Heusenstamm	32
Mietpreis- und Belegungsbindung	32
Hirzenhain	1
freifinanziert	1
Homberg (Efze)	149
freifinanziert	90
Mietpreis- und Belegungsbindung	59
Homberg (Ohm)	6
freifinanziert	6
Hünfeld	420
freifinanziert	269
Mietpreis- und Belegungsbindung	151
Kassel	5082
Belegungsbindung	129
freifinanziert	3440
Mietpreis- und Belegungsbindung	1513
Kaufungen	232
Belegungsbindung	12
freifinanziert	199
Mietpreis- und Belegungsbindung	21
Kelsterbach	603
Belegungsbindung	90
freifinanziert	279
Mietpreis- und Belegungsbindung	234
Kirchhain	404
Belegungsbindung	34
freifinanziert	309
Mietpreis- und Belegungsbindung	61
Korbach	33
Mietpreis- und Belegungsbindung	33
Kronberg	139
freifinanziert	73
Mietpreis- und Belegungsbindung	66
Künzell	72
freifinanziert	42
Mietpreis- und Belegungsbindung	30

Langen (Hessen)	1230
freifinanziert	833
Mietpreis- und Belegungsbindung	397
Lich	24
Mietpreis- und Belegungsbindung	24
Liederbach	30
Belegungsbindung	30
Lohfelden	362
Belegungsbindung	23
freifinanziert	242
Mietpreis- und Belegungsbindung	97
Lohra	7
Mietpreis- und Belegungsbindung	7
Lollar	204
freifinanziert	204
Ludwigsau	42
freifinanziert	36
Mietpreis- und Belegungsbindung	6
Maintal	435
freifinanziert	393
Mietpreis- und Belegungsbindung	42
Mainz-Amöneburg	24
Mietpreis- und Belegungsbindung	24
Mainz-Kastel	268
Belegungsbindung	1
freifinanziert	32
Mietpreis- und Belegungsbindung	235
Marburg	1256
Belegungsbindung	9
freifinanziert	617
Mietpreis- und Belegungsbindung	630
Melsungen	128
freifinanziert	66
Mietpreis- und Belegungsbindung	62
Michelstadt	176
Belegungsbindung	12
freifinanziert	131
Mietpreis- und Belegungsbindung	33
Mörfelden-Walldorf	301
freifinanziert	142
Mietpreis- und Belegungsbindung	159
Münzenberg	20
Mietpreis- und Belegungsbindung	20
Neuhof	84
freifinanziert	84
Neu-Isenburg	474
freifinanziert	316
Mietpreis- und Belegungsbindung	158

Neustadt (Hessen)	31
freifinanziert	31
Nidderau	24
Mietpreis- und Belegungsbindung	24
Niestetal	77
freifinanziert	77
Ober-Mörlen	20
Mietpreis- und Belegungsbindung	20
Ober-Ramstadt	206
Belegungsbindung	67
freifinanziert	139
Obertshausen	117
freifinanziert	8
Mietpreis- und Belegungsbindung	109
Oberursel	420
freifinanziert	197
Mietpreis- und Belegungsbindung	223
Oestrich-Winkel	123
freifinanziert	36
Mietpreis- und Belegungsbindung	87
Offenbach am Main	3166
freifinanziert	2317
Mietpreis- und Belegungsbindung	849
Petersberg	108
freifinanziert	60
Mietpreis- und Belegungsbindung	48
Pfungstadt	463
freifinanziert	374
Mietpreis- und Belegungsbindung	89
Raunheim	61
freifinanziert	20
Mietpreis- und Belegungsbindung	41
Rödermark	32
freifinanziert	16
Mietpreis- und Belegungsbindung	16
Rodgau	30
freifinanziert	15
Mietpreis- und Belegungsbindung	15
Rosbach v. d. Höhe	78
freifinanziert	66
Mietpreis- und Belegungsbindung	12
Rotenburg an der Fulda	376
freifinanziert	148
Mietpreis- und Belegungsbindung	228
Rüdesheim am Rhein	213
Belegungsbindung	8
freifinanziert	86
Mietpreis- und Belegungsbindung	119

Rüsselsheim am Main	464
Belegungsbindung	426
freifinanziert	38
Schöneck	34
Mietpreis- und Belegungsbindung	34
Schotten	26
freifinanziert	26
Schwalbach am Taunus	1222
Belegungsbindung	12
freifinanziert	995
Mietpreis- und Belegungsbindung	215
Schwalmstadt	212
Belegungsbindung	19
freifinanziert	175
Mietpreis- und Belegungsbindung	18
Seeheim-Jugenheim	63
freifinanziert	63
Seligenstadt	463
freifinanziert	340
Mietpreis- und Belegungsbindung	123
Söhrewald	6
freifinanziert	6
Solms	40
freifinanziert	40
Sontra	51
freifinanziert	16
Mietpreis- und Belegungsbindung	35
Spangenberg	12
Mietpreis- und Belegungsbindung	12
Stadtallendorf	891
Belegungsbindung	119
freifinanziert	674
Mietpreis- und Belegungsbindung	98
Steinbach	481
freifinanziert	367
Mietpreis- und Belegungsbindung	114
Steinbrücken	30
freifinanziert	30
Tann (Rhön)	2
Mietpreis- und Belegungsbindung	2
Vellmar	70
freifinanziert	70
Wetter (Hessen)	123
freifinanziert	71
Mietpreis- und Belegungsbindung	52
Wetzlar	820
Belegungsbindung	58
freifinanziert	735

Mietpreis- und Belegungsbindung	27
Wiesbaden	5449
Belegungsbindung	68
freifinanziert	3419
Mietpreis- und Belegungsbindung	1958
Mietpreisbindung	4
Wildeck	20
Mietpreis- und Belegungsbindung	20
Wolfhagen	145
Belegungsbindung	18
freifinanziert	127
Gesamtergebnis	58.611
Ohne freifinanzierte Wohnungen	18.259
Stand 02/2021	