



HESSISCHER LANDTAG

31. 05. 2023

Kleine Anfrage

Jan Schalauske (DIE LINKE) vom 13.03.2023

Energetische Modernisierung und Modernisierungsmieterhöhungen bei der landeseigenen Wohnungsgesellschaft Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt (NHW)

und

Antwort

Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

Vorbemerkung Fragesteller:

Maßnahmen zur energetischen Modernisierung älterer Wohnungsbestände sind klimapolitisch notwendig und sinnvoll. Angesichts der zuletzt stark gestiegenen Energiepreise hat die Senkung des Energieverbrauchs von Wohnungen auch positive Effekte auf die Nebenkosten. Zugleich sind Modernisierungsmieterhöhungen im Bestand jedoch ein zentraler Treiber von Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen in unseren Städten. Insbesondere Mieterinnen und Mieter mit geringem und mittlerem Einkommen müssen befürchten, nach einer abgeschlossenen energetischen Modernisierung ihre dann erhöhte Miete nicht mehr bezahlen zu können. Die daraus erwachsende Skepsis gegenüber klimapolitischen Maßnahmen droht die Akzeptanz des Klimaschutzes insgesamt zu untergraben.

Umso wichtiger ist es, dass insbesondere öffentliche Akteure wie die landeseigene Wohnungsgesellschaft Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (NHW) mit gutem Beispiel vorangeht und energetische Modernisierungsmaßnahmen möglichst warmmieten-neutral durchführt. Anhaltende Proteste von betroffenen Mieterinnen und Mietern – etwa in der Adolf-Miersch-Siedlung in Frankfurt Niederrad (vgl. „Frankfurter Rundschau“ vom 20. Januar 2023) – haben jedoch nicht nur ein unzureichendes Kommunikationsverhalten von Seiten der NHW, sondern auch massive Modernisierungsmieterhöhungen von monatlich bis zu 180 € pro Wohnung öffentlich gemacht. Zugleich bleibt häufig unklar, wie hoch die monatliche Heizkostensparnis durch die Maßnahmen für die Mieterinnen und Mieter tatsächlich ist oder wie hoch die Kosten wären, wenn die NHW die Modernisierungsmaßnahmen warmmietenneutral gestalten würde. Entsprechende Fragen aus der Kleinen Anfrage von Jan Schalauske „Energetische Modernisierung bei der landeseigenen Wohnungsgesellschaft Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (NHW)“ (Drucks. 20/5624) wurden im Juli 2021 mit Verweis auf die zu diesem Zeitpunkt noch fehlende Datengrundlage von Seiten des Ministeriums nicht beantwortet.

Die Vorbemerkung des Fragestellers vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage wie folgt:

Frage 1. Wie hoch waren die jährlichen Ausgaben der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt (NHW) für energetische Modernisierungsmaßnahmen (im Rahmen des regulären Modernisierungsprogramms sowie des energetischen Modernisierungsprogramms der Eigenkapitalerhöhung 2020) in den Jahren 2018 bis 2022?

Die Ausgaben der NHW für energetische Modernisierungsmaßnahmen in den Jahren 2018 bis 2022 summieren sich auf rund 338,9 Mio. €.

Die Aufwendungen verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Jahre:

Jahr	Reguläre Modernisierungen (in Mio. €)	Modernisierungen Eigenkapitalerhöhung (in Mio. €)	Summe (in Mio. €)
2018	55,5	-	55,5
2019	59,8	-	59,8
2020	51,5	-	51,5
2021	76,5	1,3	77,8
2022	68,4	25,9	94,3
Summe	311,7	27,2	338,9

Frage 2. Wie hoch war die jährliche Modernisierungsquote der NHW in den Jahren 2018 bis 2022?

Die Modernisierungsquote war in den Jahren 2018 bis 2022 wie folgt:

- 2018: 1,19 %
- 2019: 1,20 %
- 2020: 0,73 %
- 2021: 1,37 %
- 2022: 1,20 %

Der Rückgang der Modernisierungsquote vom Jahr 2021 zum Jahr 2022 begründet sich durch angepasste Energiekonzepte, allgemeine Kostensteigerungen sowie Material- und Kapazitätsengpässe bei ausführenden Firmen infolge von Corona und Ukrainekrieg sowie der rückläufigen Verfügbarkeit von mittelständischen Handwerksfirmen.

Frage 3. Bei wie vielen Wohnungen in Hessen hat die NHW seit Anfang 2021 energetische Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt oder tut dies gerade? Bitte aufschlüsseln nach Kommune und Anzahl Wohneinheiten.

Seit dem Jahr 2021 hat die NHW bei 2.141 Wohnungen energetische Modernisierungen begonnen oder abgeschlossen. Dies beinhaltet ebenfalls Projekte, die vor dem Jahr 2021 begonnen, aber nach Anfang des Jahres 2021 fertiggestellt wurden.

Ort	Gesamt	davon fertiggestellt	davon im Bau
Babenhäusen	27	27	0
Darmstadt	54	24	30
Dreieich	82	12	70
Frankfurt	641	227	414
Friedberg	12	12	0
Fulda	72	72	0
Griesheim	72	0	72
Hanau	96	0	96
Heuchelheim	20	20	0
Kassel	78	36	42
Kelsterbach	16	16	0
Langen	124	88	36
Oberursel	45	45	0
Oestrich-Winkel	12	12	0
Offenbach	272	203	69
Pfungstadt	36	0	36
Schwalbach	142	78	64
Steinbach	9	0	9
Wetzlar	12	0	12
Wiesbaden	319	117	202
Ergebnis	2.141	989	1.152

Frage 4. Wie viele der knapp 4.000 Wohnungen, die im Zuge der 2020 erfolgten Eigenkapitalerhöhung der NHW durch das Land von Wirtschaftsminister Tarek Al-Wazir als Zielmarke für energetische Modernisierungsmaßnahmen genannt wurden, konnten bis heute aus den Mitteln dieser Eigenkapitalerhöhung tatsächlich modernisiert werden?

Aus den Mitteln der Eigenkapitalerhöhung sind bei der NHW bisher 755 Wohnungen energetisch modernisiert worden bzw. befinden sich derzeit in Durchführung oder Fertigstellung (Baubeginn im Jahr 2022). Im Jahr 2023 sollen weitere 357 Wohnungen aus diesen Mitteln energetisch modernisiert werden.

Frage 5. Bei wie vielen Wohnungen plant die NHW bis Ende 2024 energetische Modernisierungsmaßnahmen? Bitte aufschlüsseln nach Kommune und Anzahl Wohneinheiten.

Bis Ende des Jahres 2024 sollen in der NHW nach dem derzeitigen Planungsstand 1.822 Wohnungen energetisch modernisiert werden. Diese gliedern sich auf die folgenden Gemeinden auf:

Ort	Anzahl Wohnungen
Bad Soden am Taunus	27
Dreieich	222
Egelsbach	12
Erlensee	40
Frankfurt am Main	570
Fulda	181
Kassel	117
Marburg	12
Mörfelden-Walldorf	30
Pfungstadt	66
Wiesbaden	399
Offenbach am Main	137
Steinbach (Taunus)	9
Summe	1.822

Frage 6. In welchen Siedlungen bzw. Wohnkomplexen in Frankfurt plant die NHW bis Ende 2024 energetische Modernisierungsmaßnahmen und wie viele Wohnungen werden davon jeweils betroffen sein?

Die NHW plant bis Ende des Jahres 2023 die energetische Modernisierung von 288 Wohnungen in Frankfurt am Main. Sie gliedern sich in die folgenden Wohngebiete auf:

- Niederrad: Melibocus-/ Adolf-Miersch-Straße 46
- Niederrad: Goldsteinstraße 6
- Eckenheim: Sigmund-Freud-Straße 164
- Sachsenhausen-Süd: Fritz-Kissel-Siedlung 72

Von der detaillierten Aufschlüsselung der energetischen Modernisierung von 282 Wohnungen in Frankfurt am Main im Jahr 2024 wird abgesehen, weil die NHW zunächst die Mietenden informieren möchte.

Frage 7. Wie hoch ist die durchschnittliche monatliche Mieterhöhung nach Modernisierung in jenen Wohnungen, in denen die NHW in den Jahren 2021 und 2022 energetische Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt hat? Bitte aufschlüsseln nach Kommune, freifinanziert bzw. sozial gefördert, Erhöhung je Wohnung und Erhöhung je Quadratmeter.

Die Mieterhöhungen nach Modernisierung stellen sich wie folgt dar:

Ort	Anzahl Wohnungen	durchschn. mtl. Erhöhung in €	durchschn. Erhöhung in €/m ²	Förderart
Kassel	24	130 €	2,00 €/m ²	öffentlich gefördert
Oestrich-Winkel	21	131 €	2,00 €/m ²	öffentlich gefördert
Babenhausen	23	148 €	2,00 €/m ²	freifinanziert
Darmstadt	17	103 €	1,74 €/m ²	freifinanziert
Dreieich	9	97 €	1,40 €/m ²	freifinanziert
Frankfurt	160	98 €	1,75 €/m ²	freifinanziert
Friedberg	11	118 €	2,00 €/m ²	freifinanziert
Fulda	57	138 €	1,96 €/m ²	freifinanziert
Kassel	6	121 €	2,00 €/m ²	freifinanziert
Kelsterbach	13	98 €	2,00 €/m ²	freifinanziert
Langen	36	135 €	1,98 €/m ²	freifinanziert
Oberursel	37	125 €	1,93 €/m ²	freifinanziert
Offenbach	48	121 €	1,77 €/m ²	freifinanziert
Schwalbach	69	143 €	2,00 €/m ²	freifinanziert
Wiesbaden	73	98 €	1,72 €/m ²	freifinanziert

Frage 8. Wie hoch ist die durchschnittliche monatliche Heizkostensparnis pro Wohnung nach Modernisierung in jenen Wohnungen, in denen die NHW seit Anfang 2019 energetische Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt hat und in denen eine solche Auswertung aufgrund mehrerer vergangener Abrechnungsperioden nun möglich sein sollte? Vgl. hierzu Antwort auf Frage 6 der Kleinen Anfrage von Jan Schalauske vom 22. Juli 2021, Drucks. 20/5624.

Frage 9. Welche Kosten wären der NHW entstanden, wenn sie die seit Anfang 2019 durchgeführten energetischen Modernisierungsmaßnahmen für die Mieterinnen und Mieter warmmietenneutral gestaltet hätte? Vgl. hierzu Antwort auf Frage 8 der Kleinen Anfrage von Jan Schalauske vom 22. Juli 2021, Drucks. 20/5624.

Die Fragen 8 und 9 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die angefragte Auswertung ist nur für solche Wohnungen möglich, bei denen die NHW die entsprechenden Heizkosten für eine zentrale Beheizungsform bereits vor der jeweiligen Modernisierungsmaßnahme mit ihren Mietenden abgerechnet hat. Da die NHW vorrangig solche Liegenschaften modernisiert, bei denen die Beheizung und Warmwasserversorgung zuvor dezentral erfolgte, z. B. per Gasetagenheizung oder sonst geeigneter Einzelgeräte, kann die NHW keine auf die Gesamtheit ihrer Wohneinheiten zu übertragende Aussage treffen.

Darüber hinaus erfolgt die jährliche Heizkostenabrechnung gegenüber den Mieterinnen und Mietern nicht in allen Liegenschaften durch die NHW als Vermieter, sondern teilweise auch durch die jeweiligen Wärmelieferanten direkt. Bei der Berechnung eines theoretisch warmmietenneutral gestalteten Gesamtkostenaufwands wären auch diese von den Mieterinnen und Mietern direkt an die jeweiligen Energie- oder Wärmelieferanten geleisteten Kostenanteile zu berücksichtigen. Diese Daten sind der NHW jedoch gänzlich unbekannt.

Deswegen können diese Fragen nicht beantwortet werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass gerade angesichts der Energiepreissteigerungen der letzten Zeit mindestens ein erheblicher Teil der Mieterhöhungen nach einer Modernisierung durch Einsparungen bei den Heizkosten gegenfinanziert wird.

Frage 10. Wie viele Haushalte sind im Zeitraum von Anfang 2019 bis heute in den drei Monaten vor, während oder in den drei Monaten nach energetischen Modernisierungsmaßnahmen aus Wohnungen ausgezogen, in denen die NHW entsprechende Maßnahmen durchgeführt hat? Bitte aufschlüsseln nach Jahr sowie frei finanziert bzw. sozial gefördert.

In dem angefragten Zeitraum wurden insgesamt 3.648 Wohnungen modernisiert (2.642 freifinanziert, 1.006 gefördert). Von diesen Modernisierungsobjekten sind insgesamt 421 Wohnungen mieterseitig gekündigt worden (366 freifinanziert, 55 gefördert).

Der NHW liegen keine vollständigen Informationen zu den individuellen Kündigungsgründen vor. Es kann deshalb nicht nachvollzogen werden, ob die Beendigung eines Mietverhältnisses mit der jeweiligen Modernisierungsmaßnahme in Verbindung steht. In den oben genannten Zahlen sind zudem auch Mietende enthalten, denen im Zuge der Maßnahme eine andere Wohnung der NHW angeboten wurde und der entsprechende Mietvertrag einvernehmlich aufgelöst wurde.

Wiesbaden, 24. Mai 2023

Tarek Al-Wazir