



# HESSISCHER LANDTAG

09. 06. 2020

## Kleine Anfrage

Jan Schalauske (DIE LINKE) vom 19.02.2020

### Portfolio- und Verkaufsstrategie der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt und Antwort

Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

#### Vorbemerkung Fragesteller:

Aus der Antwort auf eine Kleine Anfrage unserer Fraktion zum „Verkauf von Wohnhäusern aus dem Besitz der Nassauischen Heimstätte in 34613 Schwalmstadt“ (Drucks. 20/1677) geht hervor, dass die Wohnungsbau-gesellschaft über ein „definiertes Mehrjahresverkaufsportfolio“ verfügt, „welches gemäß den Kriterien der Portfoliostrategie der Nassauischen Heimstätte festgelegt und vom Aufsichtsrat beschlossen wurde.“ (Antwort Frage 5) Ein solchermaßen planmäßiger Verkauf von Wohnungen steht im Widerspruch zu dem von der Landesregierung wiederholt formulierten Ziel, den Wohnungsbestand der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt durch Neubau oder Erwerb bestehender Wohnungen zu erhöhen und so einen Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung in Hessen zu leisten.

#### Vorbemerkung Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen:

Ein Verkauf von Wohnungen steht nicht im Widerspruch zu dem von der Landesregierung formulierten Ziel, den Wohnungsbestand der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt (NHW) durch Neubau oder Erwerb bestehender Wohnungen zu erhöhen. Die strategische Bestandsentwicklung- und Pflege kann punktuell auch den Verkauf einzelner Wohnungsbestände beinhalten. Hierdurch kann struktureller Leerstand vermieden oder auch eine bessere Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes erreicht werden. Erlöse aus diesen Verkäufen können an Standorten investiert werden, die einen angespannten Wohnungsmarkt aufweisen. Sie unterstützen damit das Ziel, zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt durch die Bereitstellung bezahlbarer Wohnungen beitragen zu können.

Über konkrete Kaufpreise, Verkaufspreise sowie die Identität hat die NHW mit den Vertragspartnern Stillschweigen vereinbart. Zudem handelt es sich um Geschäftsgeheimnisse, deren Bekanntwerden die NHW im Markt benachteiligen würde.

Bei den unten genannten verkauften Objekten handelt es sich fast ausschließlich um Wohnbauten. Der Anteil an Gewerbe-Einheiten ist verschwindend gering. Daher erfolgt keine Einzelauflistung dieser Objektart.

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

Frage 1. Wie kommt die Portfoliostrategie der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt zustande und wer arbeitet sie aus?

Die Portfoliostrategie der NHW wird durch den Bereich „Portfolio- und Mietenmanagement“ auf Grundlage von wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Aspekten im Auftrag und in Abstimmung mit der Geschäftsführung erstellt.

Frage 2. Folgt diese Portfoliostrategie der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt allein wirtschaftlichen Erwägungen oder werden auch soziale Aspekte berücksichtigt?

Als Unternehmen in öffentlicher Hand strebt die Unternehmensgruppe einen Beitrag zur Wohnraumversorgung und Stadtentwicklung im Einklang mit ökologischen, sozialen und ökonomischen Aspekten an. Soziale Aspekte spielen seit jeher eine sehr große Rolle in der Unternehmensgruppe, dies geht auch aus dem Gesellschaftsauftrag hervor. In den letzten Jahren kommen verstärkt Aspekte der Nachhaltigkeit zur Erreichung der Klimaschutzziele 2050 hinzu.

Frage 3. Nach welchen Kriterien werden einzelne Wohnungen und ggf. Grundstücke in das „Mehrjahresverkaufsportfolio“ aufgenommen?

Die Kriterien für die Ermittlung der Objektauswahl für das Mehrjahresverkaufsprogramm wurden im Jahr 2014 festgelegt. So wurden u.a. Bestände in das Verkaufsportfolio aufgenommen, an denen mit einer zukünftigen negativen demographischen Entwicklung zu rechnen ist, um strukturellen Leerständen entgegen zu wirken. Ebenfalls ein Faktor war die ökonomische Bewirtschaftungssituation an den jeweils zuständigen Servicecentern.

Liegen beispielsweise Wohnungen weit von der zuständigen Geschäftsstelle entfernt, resultiert dies in einem hohen Zeitaufwand für die Anreise (Besichtigungstermine etc.).

Das Mehrjahresverkaufsportfolio aus dem Jahr 2014 wird voraussichtlich im Jahr 2021 vollständig verkauft sein.

Frage 4. Welche Wohnungen oder Grundstücke hat die Nassauische Heimstätte/Wohnstadt seit 1999 verkauft? Um Aufschlüsselung nach Gemeinde, Objekten, Anzahl der Wohnungen und ggf. Grundstücke, Verkaufserlös und Käufer wird gebeten.

Die heutige Unternehmensgruppe NHW entstand im Jahr 2005 durch den Ankauf der Anteile an der Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH durch die Nassauische Heimstätte GmbH. Die Integration der beiden zuvor eigenständigen Unternehmen in einen eigenen Unternehmensverbund bedurfte der Vereinheitlichung von Arbeitsabläufen, Dokumentationen, IT- und Reporting-Landschaften.

Eine Darstellung der Verkäufe aufgeschlüsselt nach Gemeinden, Objekten etc. ist für das gesamte Unternehmen somit erst nach vollkommenen Zusammenwachsen der Unternehmen, ab dem Jahr 2008, möglich. Die zuvor vorgenommenen Einzelverkäufe sind dagegen in separaten, divergenten Dokumentationen der jeweiligen einzelnen Unternehmen enthalten und müssten aufwendig aufbereitet werden.

Der Anlage sind die Verkäufe der Jahre 2008 bis 2019 zu entnehmen.

Frage 5. Welche Wohnungen sollen gemäß der Portfoliostrategie der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt in den nächsten fünf Jahren verkauft werden? Um Aufschlüsselung nach Gemeinde, Objekten, Anzahl der Wohnungen und ggf. Grundstücke und erwartetem Verkaufserlös wird gebeten.

Im Rahmen des laufenden Mehrjahresverkaufsportfolios beabsichtigt die Unternehmensgruppe NHW weitere 775 Wohnungen bis zum Ende des Jahres 2021 zu verkaufen. Von Januar 2019 bis Mai 2020 sind 1.394 Wohneinheiten durch Ankauf, beziehungsweise Neubau in den Besitz der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte übergegangen. Bis zum Jahresende 2021 ist ein weiterer Zugang in vergleichbarer Höhe geplant.

Eine Veröffentlichung der betroffenen Gemeinden könnte sich negativ auf Verkaufsverhandlungen auswirken. Daher wird von der Weitergabe dieser Daten abgesehen.

Frage 6. Wie hoch ist der Gesamterlös, den die Nassauische Heimstätte/Wohnstadt seit 1999 aus Wohnungs- und ggf. Grundstücksverkäufen erzielen konnte? Um Aufschlüsselung nach Jahren wird gebeten.

Die folgende Übersicht zeigt die Verkaufserlöse des aktuell gültigen Mehrjahresverkaufsportfolios (MJVP). Eine weiter in die Vergangenheit reichende Auswertung ist ohne einen unverhältnismäßig hohen Aufwand nicht zu realisieren.

#### Verkaufserlöse aus MJVP

| <b>Jahr</b>   | <b>Südhessen</b>       | <b>Nordhessen</b>      |
|---------------|------------------------|------------------------|
| 2014          | 205.000,00 €           | 7.623.900,00 €         |
| 2015          | 350.000,00 €           | 7.651.000,00 €         |
| 2016          | 2.044.000,00 €         | 11.740.000,00 €        |
| 2017          | 5.377.000,00 €         | 14.707.000,00 €        |
| 2018          | 5.200.000,00 €         | 15.513.000,00 €        |
| 2019          | 2.335.000,00 €         | 18.145.000,00 €        |
| <b>Summe</b>  | <b>16.511.000,00 €</b> | <b>75.379.900,00 €</b> |
| <b>Gesamt</b> | <b>91.890.900,00 €</b> |                        |

Frage 7. Beinhaltet die Portfoliostrategie der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt auch Planungen für den gezielten Zukauf von Wohnungen und ggf. Grundstücken?  
Wenn ja: Welche Wohnungen und ggf. Grundstücke sollen gemäß der Portfoliostrategie der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt in den nächsten fünf Jahren gekauft werden?  
Um Aufschlüsselung nach Gemeinde, Anzahl der Wohnungen und ggf. Grundstücke sowie erwartetem Kaufpreis wird gebeten.

Das Ziel der Unternehmensgruppe ist das perspektivische Wachstum um 15.000 auf 75.000 Wohneinheiten. Dies wird durch Neubau und Ankauf erfolgen. Konkrete Ankaufsvorhaben können aufgrund der Marktsituation nicht um Jahre im Voraus geplant werden. So wurden aber beispielsweise im Jahr 2019 in Wetzlar 634 oder in Lollar 204 Wohnungen angekauft. Insgesamt wurden alleine im Jahr 2019 1.083 Wohnungen durch die NHW erworben.

Die geplanten Investitionen werden in Regionen erfolgen, in denen nach derzeitigem Erkenntnisstand mit einem hohen Wohnraumbedarf zu rechnen ist. Damit wird der Gesellschaftsauftrag, breite Bevölkerungsschichten mit Wohnraum zu versorgen, erfüllt.

Wiesbaden, 2. Juni 2020

**Tarek Al-Wazir**

**Anlagen**

Verkaufte Wohneinheiten aufgeschlüsselt nach Gemeinden

|                          | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014              | 2015              | 2016              | 2017              | 2018              | 2019              | Gesamt:<br>Anzahl<br>Verkauf |
|--------------------------|------|------|------|------|------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------------------|
| Ort                      |      |      |      |      |      |      | Anzahl<br>Verkauf | Anzahl<br>Verkauf | Anzahl<br>Verkauf | Anzahl<br>Verkauf | Anzahl<br>Verkauf | Anzahl<br>Verkauf |                              |
| Aarbergen                |      |      |      |      | 16   | 40   |                   |                   |                   |                   |                   |                   | 56                           |
| Allendorf                |      |      |      |      |      |      |                   |                   |                   |                   | 24                | 48                | 72                           |
| Bad Arolsen              |      |      |      |      |      | 24   |                   |                   |                   |                   |                   |                   | 24                           |
| Bad Emstal               |      |      |      |      |      | 12   |                   |                   |                   |                   |                   |                   | 12                           |
| Bad Hersfeld             |      | 12   | 24   | 42   |      | 12   |                   |                   | 12                | 15                | 21                | 12                | 150                          |
| Bad Nauheim              |      | 18   |      |      |      |      |                   |                   |                   |                   |                   |                   | 18                           |
| Bad Schwalbach           |      | 54   |      |      |      |      |                   |                   |                   |                   |                   |                   | 54                           |
| Bad Sooden-<br>Allendorf |      |      | 6    |      |      | 39   | 8                 | 20                | 27                | 24                | 55                | 30                | 209                          |
| Bad Wildungen            |      |      |      |      |      |      |                   |                   | 36                | 12                | 12                | 48                | 108                          |
| Baunatal                 | 12   | 5    |      |      | 6    | 4    |                   |                   |                   |                   |                   | 7                 | 34                           |
| Bebra                    |      |      |      |      | 28   |      |                   |                   |                   |                   |                   |                   | 28                           |
| Bensheim                 |      |      |      |      |      | 4    |                   |                   |                   |                   |                   |                   | 4                            |
| Bingen                   |      |      | 32   |      |      |      |                   |                   |                   |                   |                   |                   | 32                           |
| Borken                   |      | 6    |      |      |      | 6    |                   | 44                |                   | 14                | 4                 |                   | 74                           |
| Breuberg-Neustadt        |      |      |      |      |      |      |                   | 6                 |                   |                   |                   |                   | 6                            |
| Breuberg-Sandbach        |      |      |      |      |      |      |                   |                   | 8                 | 6                 | 24                | 16                | 54                           |
| Büdingen                 |      |      |      |      | 28   |      |                   |                   |                   |                   |                   |                   | 28                           |
| Cornberg                 |      |      |      |      |      |      |                   |                   |                   | 9                 | 16                | 17                | 42                           |
| Darmstadt                |      |      |      |      |      |      |                   | 2                 |                   |                   |                   |                   | 2                            |
| Diemelstadt              |      |      |      |      |      |      |                   |                   |                   |                   | 12                | 22                | 34                           |
| Dipperz                  |      |      |      | 12   |      |      |                   |                   |                   |                   |                   |                   | 12                           |
| Eltville                 |      | 64   |      |      |      |      |                   |                   |                   |                   |                   |                   | 64                           |
| Eschwege                 |      | 2    | 1    |      | 1    | 114  | 62                | 12                | 12                | 162               |                   | 1                 | 367                          |

## Verkaufte Wohneinheiten aufgeschlüsselt nach Gemeinden

[illegible]

Verkaufte Wohneinheiten aufgeschlüsselt nach Gemeinden

|                  | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014              | 2015              | 2016              | 2017              | 2018              | 2019              | Gesamt:<br>Anzahl<br>Verkauf |
|------------------|------|------|------|------|------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------------------|
| Ort              |      |      |      |      |      |      | Anzahl<br>Verkauf | Anzahl<br>Verkauf | Anzahl<br>Verkauf | Anzahl<br>Verkauf | Anzahl<br>Verkauf | Anzahl<br>Verkauf |                              |
| Kirchheim        |      |      |      |      |      |      |                   |                   | 18                |                   | 15                |                   | 33                           |
| Königstein       |      | 24   |      |      |      |      |                   |                   |                   |                   |                   |                   | 24                           |
| Korbach          |      |      |      |      |      | 12   |                   |                   | 132               | 6                 | 9                 | 42                | 201                          |
| Kriftel          |      | 60   |      |      |      |      |                   |                   |                   |                   |                   |                   | 60                           |
| Künzell          |      |      | 6    |      |      |      |                   |                   |                   |                   |                   |                   | 6                            |
| Limburg          |      |      |      |      |      | 192  |                   |                   |                   |                   |                   |                   | 192                          |
| Lohfelden        | 21   | 2    | 58   | 38   | 19   | 24   |                   | 9                 |                   |                   |                   |                   | 171                          |
| Marburg          | 1    | 1    |      |      |      |      |                   |                   | 2                 | 3                 |                   | 5                 | 12                           |
| Melsungen        |      |      |      |      |      |      |                   |                   | 13                |                   | 20                |                   | 33                           |
| Michelstadt      |      |      |      | 24   |      |      |                   | 18                |                   | 60                |                   |                   | 102                          |
| Montabaur        |      |      | 41   |      |      |      |                   |                   |                   |                   |                   |                   | 41                           |
| Mühltal          |      |      |      |      |      |      |                   |                   |                   |                   | 12                | 12                | 24                           |
| Nassau           |      |      | 19   |      |      |      |                   |                   |                   |                   |                   |                   | 19                           |
| Nentershausen    |      |      |      | 5    |      | 4    |                   |                   |                   | 12                | 28                |                   | 49                           |
| Neu-Anspach      |      |      |      |      | 12   |      |                   |                   |                   |                   |                   |                   | 12                           |
| Neuhof           |      | 6    |      |      |      |      |                   | 18                |                   |                   |                   |                   | 24                           |
| Neukirchen       |      |      |      |      |      |      |                   |                   |                   | 24                | 12                | 6                 | 42                           |
| Neustadt         |      |      |      | 6    | 6    | 24   |                   | 12                | 12                |                   |                   |                   | 60                           |
| Niederreifenberg |      |      |      |      | 8    |      |                   |                   |                   |                   |                   |                   | 8                            |
| Niedenstein      |      |      |      |      |      |      | 48                |                   |                   |                   |                   |                   | 48                           |
| Niederwalgern    |      |      | 5    |      |      |      |                   |                   |                   |                   |                   |                   | 5                            |
| Ortenberg        |      |      |      |      |      |      |                   |                   | 9                 |                   |                   |                   | 9                            |
| Petersberg       |      |      | 24   | 18   |      |      |                   |                   |                   |                   |                   |                   | 42                           |
| Philippsthal     |      |      |      |      |      |      |                   | 8                 |                   | 5                 | 22                |                   | 35                           |

Verkaufte Wohneinheiten aufgeschlüsselt nach Gemeinden

|                       | 2008      | 2009       | 2010       | 2011       | 2012       | 2013       | 2014              | 2015              | 2016              | 2017              | 2018              | 2019              | Gesamt:<br>Anzahl<br>Verkauf |
|-----------------------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------------------|
| Ort                   |           |            |            |            |            |            | Anzahl<br>Verkauf | Anzahl<br>Verkauf | Anzahl<br>Verkauf | Anzahl<br>Verkauf | Anzahl<br>Verkauf | Anzahl<br>Verkauf |                              |
| Poppenhausen          | 4         |            |            |            |            |            |                   |                   |                   |                   |                   |                   | 4                            |
| Rauschenberg          |           |            |            |            |            |            |                   |                   |                   | 24                | 4                 |                   | 28                           |
| Rotenburg             |           | 4          | 12         | 11         | 10         |            | 24                | 28                |                   |                   | 18                |                   | 107                          |
| Rüsselsheim           |           |            |            |            | 93         |            |                   |                   |                   |                   |                   |                   | 93                           |
| Schwalmstadt          |           |            |            |            |            |            |                   | 12                |                   | 19                | 12                | 18                | 61                           |
| Sontra                |           |            |            |            |            | 29         | 4                 |                   | 13                | 59                | 81                | 81                | 267                          |
| Stadtallendorf        |           |            | 1          | 1          | 8          |            |                   |                   |                   |                   |                   |                   | 10                           |
| Steinau               |           |            |            | 12         |            |            |                   |                   |                   |                   |                   |                   | 12                           |
| Tann                  | 4         |            |            |            |            | 9          | 1                 |                   | 16                |                   |                   | 6                 | 36                           |
| Volkmarsen            |           |            |            |            |            |            |                   |                   |                   |                   |                   | 24                | 24                           |
| Waldkappel            |           |            | 6          |            |            |            |                   |                   |                   | 26                | 12                |                   | 44                           |
| Wanfried              |           |            |            | 4          | 6          | 6          | 6                 |                   |                   |                   | 72                |                   | 94                           |
| Wehretal              |           |            |            |            |            |            |                   | 4                 |                   |                   |                   | 17                | 21                           |
| Wehrheim              |           |            |            |            | 21         |            |                   |                   |                   |                   |                   |                   | 21                           |
| Weilburg              |           |            |            |            |            |            |                   | 6                 | 47                | 65                | 106               |                   | 224                          |
| Weilmünster           |           |            | 18         |            |            |            |                   |                   |                   |                   |                   |                   | 18                           |
| Wetter                |           |            |            |            |            | 18         |                   |                   |                   |                   | 13                |                   | 31                           |
| Wetzlar               | 3         |            |            |            |            | 2          |                   |                   |                   |                   |                   |                   | 5                            |
| Wiesbaden             |           |            |            | 14         |            |            | 2                 | 3                 |                   |                   |                   |                   | 19                           |
| Wildeck               |           |            |            |            |            |            |                   |                   |                   |                   |                   | 12                | 12                           |
| Witzenhausen          | 12        |            | 27         | 18         |            |            |                   | 33                | 8                 | 60                |                   |                   | 158                          |
| Wolfhagen             | 20        | 36         | 24         |            |            | 24         |                   | 6                 |                   |                   |                   |                   | 110                          |
| Zierenberg            |           |            |            |            | 18         |            |                   |                   | 8                 |                   |                   |                   | 26                           |
| <b>Gesamtergebnis</b> | <b>99</b> | <b>452</b> | <b>349</b> | <b>413</b> | <b>637</b> | <b>716</b> | <b>225</b>        | <b>360</b>        | <b>524</b>        | <b>700</b>        | <b>697</b>        | <b>501</b>        | <b>5673</b>                  |