

T
Fr 07/12

Wingung:
07/12/21 Rd

Kleine Anfrage

Dr. Dr. Rainer Rahn (AfD), Walter Wissenbach (AfD) vom 14.10.2021

Verkauf von Wohnungen aus dem Bestand der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft (NHW) in Schotten – Teil 1

Drucksache 20/6539

und

Antwort

Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

Vorbemerkung Fragesteller:

In der Antwort zur kleinen Anfrage (Drs. 20/6137) äußerte sich die Landesregierung zum Verkauf von insgesamt 26 Wohnungen aus dem Bestand der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft (NHW) in Schotten. Die Ausführungen der Landesregierung in der Anfrage und der Debatte in der Aktuellen Stunde des Landtages am 30.09.2021 lassen einige Frage offen.

Vorbemerkung Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen:

Im Jahr 2014 hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (NHW) ein Mehrjahresverkaufsportfolio definiert, das der Optimierung der Bestände dient.

Planmäßige Verkäufe solcher Wohnungen stehen nicht im Widerspruch zu dem von der Landesregierung formulierten Ziel, den Wohnungsbestand der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt durch Neubau oder Erwerb bestehender Wohnungen zu erhöhen. Erlöse aus diesen Verkäufen werden an Standorten investiert, die einen angespannten Wohnungsmarkt aufweisen und damit zu einer Entspannung und Bereitstellung bezahlbarer Wohnungen beitragen.

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

Frage 1. Wann wurde der Kaufvertrag zwischen der NHW und den Käufern beurkundet?

Der Kaufvertrag wurde am 16.06.2021 beurkundet.

Frage 2. Hat die NHW zwischenzeitlich den Dialog mit der Stadt gesucht mit dem Ziel, „ein für alle Beteiligten zufriedenstellendes Ergebnis zu erzielen“.

Die NHW hat am 02. August 2021 telefonischen Kontakt mit der Stadt Schotten gesucht und aufgrund des Urlaubs der Bürgermeisterin mit dem Leiter des Liegenschaftsamtes Kontakt gehabt.

Dem Gespräch folgte eine E-Mail am 03. August 2021, in der die NHW ihre Bereitschaft aufzeigte, einen Käuferkontakt mit der Stadt herzustellen. Ziel sollte sein, das Bewirtschaftungskonzept zu erläutern und somit aufzuzeigen, dass es am Standort Schotten auch in Zukunft bezahlbaren Wohnraum geben wird.

Auf die E-Mail der NHW antwortete die Bürgermeisterin am 27. September 2021. Darin teilte sie der NHW mit, dass sich die Stadt gerne das Bewirtschaftungskonzept von den Erwerbern vorstellen lasse. Für diesen Zweck vermittelte die NHW nach Rücksprache mit dem Käufer deren Kontaktdaten zur Terminabstimmung. Die Erwerber teilten der NHW zuletzt mit, dass man in Kontakt stehe und einen gemeinsamen Termin abhalten werde.

Frage 3. Was versteht die Landesregierung unter einem „für alle Beteiligten zufriedenstellenden Ergebnis“ –insbesondere im Hinblick darauf, dass der Verkauf bereits beurkundet wurde?

Gemeint ist damit ein Verständnisterrn zwischen der Kommune und dem Investor, in dem die Bewirtschaftungsstrategie erläutert und dargestellt wird, dass es in der Kommune auch zukünftig bezahlbaren Wohnraum am Standort geben wird.

Frage 4. Warum ist eine hohe Nachfrage nach Immobilien für die NHW ein Grund, diese nicht auf dem Markt zum Verkauf anzubieten?

Frage 6. Was versteht die Landesregierung unter „unverhältnismäßig hohen Vertriebsaufwänden über öffentliche Portale“ im Zusammenhang mit der Vermarktung einer Immobilie?

Die Fragen 4 und 6 werden wegen ihres Sachzusammenhangs zusammen beantwortet.

Würde die NHW über öffentliche Portale veräußern, wäre die Nachfrage nach Immobilien im Erstkontakt hoch, sodass die NHW eine Vielzahl von Ortsterminen bzw. Besichtigungen durchführen müsste. Die Erfahrung hat gezeigt, dass die Chance auf einen positiven Kaufvertragsabschluss jedoch nicht größer ist. Bei einer Vielzahl an Interessenten fehlt häufig die Bereitschaft, die weit über die Standards am freien Markt hinausgehenden, sozialen Mieterschutzklauseln der NHW im Kaufvertrag zu akzeptieren. Für die NHW als Gesellschaft mit öffentlichem und gesellschaftlichem Auftrag ist dies das entscheidende Argument, oftmals nur ausgewählte Interessenten mit regionaler Verbundenheit und sozialem Engagement in Betracht zu ziehen. Nur so können ein hoher Kündigungsschutz und die soziale Sicherheit der Mieterinnen und Mieter gewährleistet werden.

Hinzu kommt, dass eine Veräußerung über öffentliche Vertriebswege erfahrungsgemäß zu enormen Verunsicherungen und Widerständen in der Mieterschaft führt. Der von der NHW praktizierte sozialverträgliche Vertriebsprozess ist bei einer öffentlichen Vermarktung nur schwer zu kommunizieren und würde zu Unruhen am Standort führen.

Frage 5. In welcher Weise schränken Corona-Restriktionen die vertriebsseitigen Möglichkeiten einer Vermarktung von Immobilien ein?

Seit Beginn der Corona-Pandemie werden Verkaufsobjekte nur noch einer geringen Anzahl an Interessenten angeboten. Der Kontakt zwischen den Verkaufsmitarbeitern der NHW und Kaufinteressenten soll auf ein minimales Maß reduziert werden, ohne dabei die Fortführung der Vertriebstätigkeit zu riskieren. Um auch die Mieterinnen und Mieter in den Objekten zu schützen wurden keine Wohnungsbesichtigungen durchgeführt. Besichtigt wurden die Treppenhäuser, Keller, Dachböden sowie die Gebäudehülle von außen.

Frage 7. Liegen die in § 24 BauGB genannten Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Kommune vor?

Es obliegt der juristischen Prüfung und Verantwortung der Kommune diese Frage zu beantworten, da nur die Kommune das öffentliche Interesse bewerten kann. In dem konkreten Fall wurde seitens der Kommune die Situation so bewertet, dass kein Vorkaufsrecht besteht.

Frage 8. Hält die Landesregierung den vereinbarten Kaufpreis (etwa 14-fache Jahresnettomiete) aus derzeitiger Sicht für marktgerecht und angemessen?

Frage 9. Wie wurde der – inzwischen öffentlich bekannte – Kaufpreis konkret ermittelt?

Die Fragen 8 und 9 werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs zusammen beantwortet.

Die Basis der Mindestverkaufspreisdefinition waren die Mieterträge sowie standortspezifische Vervielfältiger. Diese wurden durch sachverständige interne Mitarbeitende mit entsprechender Qualifikation auf Grundlage der Informationen der Immobilienmarktberichte sowie marktgängiger Quadratmeterpreise ermittelt.

Der Mietansatz erfolgte in Orientierung an die Ertragswertrichtlinie (marktübliche Ansätze) sowie unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben.

Die Ermittlung des Vervielfältigers erfolgte unter Berücksichtigung unterschiedlicher Kriterien, wie beispielweise der Objektqualität, der Bevölkerungs-, Miet- sowie der Quadratmeterpreisentwicklung des Standorts. Um der Marktentwicklung Rechnung zu tragen, wurden die Verkaufspreise im Zeitverlauf in enger Abstimmung zwischen dem Portfolio- und Mietenmanagement, den jeweiligen Regionalcentern als auch dem Unternehmensbereich Akquisition, Projektentwicklung und Vertrieb der NHW angepasst. Durch Einbindung der unterschiedlichen Bereiche wurde sichergestellt, dass sowohl die Perspektive des Marktes als auch die Objektgegebenheiten bei der Verkaufspreisanpassung berücksichtigt werden und auf diese Weise ein marktgerechter Preis definiert wird.

Referenzobjekte wurden gemäß Immobilienmarktbericht mit einem Vervielfältiger von 16,5 verkauft. Diese Objekte wurden jedoch für 0,31 €/m² höher vermietet und hatten baujahrbedingt eine höhere Restnutzungsdauer. Der sich im vorliegenden Verkaufsfall ergebende Vervielfältiger liegt mit 13,78 im Bereich der von den Gutachterausschüssen für Immobilienwerte in Hessen angegebenen Standardabweichung (Spanne 12,8 – 20,2).

Frage 10. Welche Regelungen zum Schutz der Mieter wurden zwischen den Vertragsparteien (NHW und Käufer) getroffen, die über die gesetzlichen Mieterschutzbestimmungen des BGB hinausgehen?

Auskünfte, die den konkreten Inhalt des Kaufvertrages betreffen, dürfen im Hinblick auf das Gesetz zum Schutz von Geschäftsgeheimnissen und § 203 Strafgesetzbuch nicht erteilt werden.

Die NHW trifft in ihren Kaufverträgen Regelungen, die die Mietenden im zukünftigen Vertragsverhältnis mit dem neuen Eigentümer schützen. Bestehende Mietverhältnisse sind vom Käufer zu übernehmen und sozialverträglich weiterzuführen. Vertragstreue Mietende erhalten zudem einen 5-jährigen Kündigungsschutz. Modernisierungen, die über den Rahmen des § 555a bis 555f BGB hinausgehen, dürfen nur mit Zustimmung der Mietenden durchgeführt werden. Die Mietenden haben dementsprechend Einfluss auf den Standard der Wohnung und hierüber Einfluss auf die Miethöhe.

Wiesbaden, 30. November 2021



Tarek Al-Wazir
Staatsminister