



# HESSISCHER LANDTAG

03. 07. 2019

## Kleine Anfrage

**Jan Schalauske (DIE LINKE) und Torsten Felstehausen (DIE LINKE)**  
vom 05.02.2019

**Verkauf der Liegenschaft ehemaliges Amt für Versorgung und Soziales in der  
Frankfurter Straße 84 und 84A in Kassel**

und

## Antwort

**Minister der Finanzen**

### Vorbemerkung Fragesteller:

Das Land Hessen hat im Jahr 2018 die Liegenschaft ehemaliges Amt für Versorgung und Soziales in der Frankfurter Straße 84 und 84A für 18,3 Mio. € an die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt verkauft. Der Verkehrswert der Liegenschaft schließt laut Gutachten des Landesbetriebs Bau und Immobilien Hessen vom 31. Oktober 2018 mit einer Wertspanne von 4 Mio. € bis 5,4 Mio. €. Der erzielte Verkaufspreis ist rund vier Mal so hoch wie der Verkehrswert. Es stellt sich die Frage, warum das Land Hessen erneut bei einem Liegenschaftsverkauf auf das Höchstgebot, statt auf eine Konzeptvergabe gesetzt hat? Es besteht die Gefahr, dass zur Refinanzierung des sehr hohen Kaufpreises seitens der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt die zukünftigen Mieterinnen und Mieter der zu errichtenden Wohnungen herangezogen werden und der hohe Kaufpreis zu Lasten der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und Sozialwohnungen geht.

Vor dem Hintergrund, dass in Kassel angesichts steigender Mietpreise der Ausbau von bezahlbarem Wohnraum und die Errichtung von geförderten Sozialwohnungen aber dringend geboten sind, fragen wir die Landesregierung:

Diese Vorbemerkung der Fragesteller vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage wie folgt:

Frage 1. Wie hoch waren die 16 Gebote von 11 Bietern, die der Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH) bei der Ausbietung erhalten hat?

Die Höchstgebote der anderen 10 Bieter lagen bei: 18 Mio. €, 7,15 Mio. €, 7 Mio. €, 6,875 Mio. €, 6 Mio. €, 4,5 Mio. €, 1,5 Mio. €, 1,2 Mio. €, 1,036 Mio. €, 0,59 Mio. €.

Frage 2. Wie lässt sich die Differenz von Verkehrswert der Liegenschaft und Höchstgebot in Höhe von rund 14 Mio. € erklären und gibt es einen Zusammenhang mit dem Verzicht des Landes Hessen auf eine Dividendenausschüttung durch die Nassauische Heimstätte/Wohnstadt in derselben Höhe?

In der Vergangenheit hat es sich bei Immobilienverkäufen häufig gezeigt, dass die ermittelten Verkehrswerte für Grundstücke ganz erheblich (teilweise um ein Vielfaches) von dem erzielten Verkaufspreis abweichen. Verkehrswertermittlungen werden nach vorgegebenen Ermittlungsverfahren durchgeführt, die auf der Ermittlung der Sachwerte, Bodenrichtwerte bzw. Ertragswerte basieren. Gegebenheiten der individuellen Ankaufssituation können hierbei nicht berücksichtigt werden. Da Wertermittlungen auch auf Beobachtungen vorangegangener Verkäufe beruhen, kann es in sehr volatilen Märkten vorkommen, dass die aktuelle Marktsituation dabei nicht vollständig berücksichtigt wird.

Zwischen der von den Gesellschaftern der Nassauischen Heimstätte getragenen und beschlossenen Mietstrategie, die auch mit einem Verzicht auf Dividendenausschüttungen einhergeht, sowie dem Bieterverfahren in Kassel besteht kein inhaltlicher Zusammenhang.

- Frage 3. Warum wurde ein Bieterverfahren und kein Konzeptvergabeverfahren gewählt?
- Frage 4. Wie passt die Wahl eines Bieterverfahrens zusammen mit der Aussage im schwarzgrünen Koalitionsvertrag nach dem die Landesregierung das Ziel habe, „sowohl selbst und in Zusammenarbeit mit den Kommunen geeignete Liegenschaften des Landes in der Regel über das Instrument der Konzeptvergabe (zu) veräußern, um statt des maximalen Preises die Erreichung der wohnungsbaulichen Ziele noch stärker in den Mittelpunkt zu stellen“ (Koalitionsvertrag CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, S. 120)?

Aufgrund des Sachzusammenhangs werden die Fragen 3. und 4. gemeinsam beantwortet.

Der Verkauf der Liegenschaft Frankfurter Straße 84/84A in Kassel erfolgte im Laufe der 19. Legislaturperiode in enger Abstimmung mit der Stadt Kassel. Diese stellte im Vorfeld einen städtebaulichen Rahmenplan auf, der die Vorstellung der Stadt zur möglichen Bebauung, einschließlich des anteiligen geförderten Wohnungsbaus beinhaltete. Dieser Rahmenplan wurde allen Bietern zur Verfügung gestellt. Eine Ausbietung des Grundstücks im Rahmen einer Konzeptvergabe wurde von der Stadt zu keinem Zeitpunkt erbeten. Der notariell beurkundete Kaufvertrag vom 30. August 2018 wurde aufschiebend bedingt geschlossen. Der Landtag stimmte dem Verkauf im November 2018 zu.

Im Koalitionsvertrag für die 20. Legislaturperiode, auf den sich das in der Frage angeführte Zitat bezieht, wurde die Erreichung der wohnungsbaulichen Ziele noch stärker in den Mittelpunkt gestellt und in diesem Zusammenhang auch das Instrument einer Konzeptvergabe in Zusammenarbeit mit den Kommunen bei der Veräußerung geeigneter Liegenschaften in den Vordergrund gerückt. Das Land führt derzeit bereits Gespräche über entsprechende Grundstücksverkäufe.

- Frage 5. Hat das Land Hessen erwogen, die Liegenschaft an die Nassauische Heimstätte/Wohnstadt zu übertragen oder im Erbbaurecht zu vergeben?

Erwägungen, die Liegenschaft (unentgeltlich) oder im Erbbaurecht an die Nassauische Heimstätte zu übertragen, wurden bei dem Grundstücksverkauf nicht angestellt.

- Frage 6. Werden die Mehrerrlöse als Differenz zwischen Verkehrswert und Verkaufspreis seitens des Landes Hessen für die Förderung von sozialem Wohnungsbau genutzt?

Das Land Hessen fördert sozialen Wohnraum entsprechend dem Haushaltsplan des Landes. Der Verkaufserlös für die Liegenschaft Frankfurter Straße 84/84A in Kassel ist nicht zweckgebunden.

- Frage 7. Wie viele Wohnungen sollen auf der Liegenschaft durch die Nassauische Heimstätte/Wohnstadt errichtet werden?

Nach derzeitigem Planungsstand sollen auf der Liegenschaft ca. 335 Wohnungen von der Nassauischen Heimstätte errichtet werden.

- Frage 8. Wie viele geförderte Wohnungen sollen auf der Liegenschaft durch die Nassauische Heimstätte/Wohnstadt errichtet werden?

Entsprechend des ausdrücklichen Wunsches der Stadt Kassel, dass vorzugsweise mindestens 25 % geförderter Wohnungsbau auf der Liegenschaft entstehen soll, sind ca. 84 geförderte Wohnungen seitens der Nassauischen Heimstätte geplant.

- Frage 9. Wie viel Wohnungen sollen auf der Liegenschaft errichtet werden, die innerhalb der örtlichen Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft nach SGB II liegen?

Da zum jetzigen Zeitpunkt die Angemessenheitsgrenze bei Projektfertigstellung noch nicht bekannt ist, können hierzu noch keine Angaben gemacht werden.

- Frage 10. Welche Wohnungsgrößen und welche Kaltmietpreise sollen auf der Liegenschaft realisiert werden?

Nach Mitteilung der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt sind die exakten Wohnungsgrößen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht definierbar, da sich die Projektentwicklung aktuell in der Vorplanung befindet. Vor dem Hintergrund, dass die Fertigstellung der Wohnungen frühestens für 2024 anvisiert wird, lassen sich gegenwärtig auch noch keine belastbaren Aussagen zu den späteren Kaltmieten treffen.

Wiesbaden, 16. Juni 2019

**Dr. Thomas Schäfer**