



HESSISCHER LANDTAG

14. 07. 2021

Kleine Anfrage

Jan Schalauske (DIE LINKE) vom 10.06.2021

Landeseigener Liegenschaftsfonds aus dem Sondervermögen „Universitätsbibliothek Frankfurt am Main und Wohnraum- und Wohnumfeldförderung“

und

Antwort

Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

Vorbemerkung Fragesteller:

Im Jahr 2018 wurde das Alte Polizeipräsidium in Frankfurt vom Land Hessen für 212,5 Mio. € an einen privaten Projektentwickler verkauft. Mit dem Verkaufserlös wurde das Sondervermögen „Universitätsbibliothek Frankfurt am Main und Wohnraum- und Wohnumfeldförderung“ gebildet. Aus diesem sollten bis zu 60 Millionen € in die Einrichtung eines landeseigenen Liegenschaftsfonds zum Erwerb von Grundstücken in der Stadt Frankfurt und den hessischen Teilen des Rhein-Main-Gebietes fließen, um dort bezahlbaren, insbesondere geförderten Wohnraum zu schaffen. Zu diesem Zweck sollten, so die Formulierungen im Gesetz und der Begründung des entsprechenden Gesetzentwurfs (Drucks. 19/6296), die erworbenen Grundstücke „Dritten auch verbilligt zur Verfügung gestellt werden“ bzw. „in der Regel im Eigentum des Sondervermögens verbleiben und vorrangig als Erbbaurechte an geeignete Bauherren vergeben werden. Bei der Vergabe der Grundstücke oder der grundstücksgleichen Rechte soll sichergestellt werden, dass mindestens die Hälfte der Wohnungen im geförderten Wohnungsbau entstehen und die übrigen Wohnungen ein Mietniveau aufweisen, das für breite Kreise der Bevölkerung tragbar ist.“

Laut der Antwort der Landesregierung auf eine Kleine Anfrage von Abgeordneten der SPD „Sondervermögen Universitätsbibliothek Frankfurt a.M. und Wohnraum- und Wohnumfeldförderung“ (Drucks. 20/5150) hat der landeseigene Liegenschaftsfonds bisher jedoch kein einziges Grundstück erworben. Ein im Jahr 2020 geprüfter, dann aber „aufgrund anhaltender überzogener Kaufpreisforderungen des Verkäufers“ abgebrochener sowie ein aktuell in Prüfung befindlicher Kauf eines Bestandsobjekts in Offenbach gehen demnach auf Vorschläge des Studentenwerks Frankfurt zurück. Weitere Anträge von Kommunen, Gesellschaften oder anderen gebe es nicht. Im Unterschied zu dieser bisherigen Untätigkeit des Liegenschaftsfonds des Landes kauft der Liegenschaftsfonds der Stadt Frankfurt, der mit 6,8 Mio. € nur etwas mehr als ein Zehntel der Summe zur Verfügung hat, regelmäßig Grundstücke in der Stadt Frankfurt auf, um darauf unter anderem die Realisierung von gemeinschaftlichen und genossenschaftlichen Wohnformen zu ermöglichen.

Vorbemerkung Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen:

Mit dem Liegenschaftsfonds, der aus Teilen des Verkaufserlöses des Alten Polizeipräsidiums Frankfurt eingerichtet wurde, steht dem Land ein wichtiges Werkzeug zur Verfügung, um Flächen für bezahlbaren, insbesondere geförderten Wohnraum anbieten zu können.

In einem schwierigen Marktumfeld mit hohen Verkaufspreisen konnte bisher kein Grunderwerb erfolgreich getätigt werden. Neben einem grundsätzlich geringen Angebot möglicher Grundstücke und hohem Konkurrenzdruck muss auch die möglichst zügige Nutzbarkeit für bezahlbares Wohnen gegeben sein.

Darüber hinaus sind auch die geforderten Preise ein Hindernis möglicher Grunderwerbe. Wie private Interessenten ist auch das Land steigenden Grundstückspreisen ausgesetzt. Dabei gilt für das Land, dass die Mittel des Liegenschaftsfonds wirtschaftlich eingesetzt und keine übersteuerten Kaufpreisvorstellungen bedient werden.

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

Frage 1. Welche Stelle bzw. welches Personal ist für die Arbeit des Liegenschaftsfonds zuständig?

Nach § 4 Abs. 4 des Gesetzes über das Sondervermögen „Universitätsbibliothek Frankfurt am Main und Wohnraum- und Wohnumfeldförderung“ vom 22.08.2018 (GVBL 2018 S. 389, nachfolgend: Sondervermögen U+W) erfolgt die Verwaltung des Sondervermögens für Zwecke nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 durch das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium. Es bedient sich dazu der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WIBank). Die Fachaufsicht verbleibt insoweit bei dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (HMWEVW).

Frage 2. Wie können Anträge zum Erwerb von Grundstücken durch den Liegenschaftsfonds gestellt werden?

Eingegangen am 13. Juli 2021 · Ausgegeben am 16. Juli 2021

Herstellung: Kanzlei des Hessischen Landtags · Postfach 3240 · 65022 Wiesbaden · www.Hessischer-Landtag.de

Eine formelle Antragstellung ist nicht vorgesehen. Eine direkte Kontaktaufnahme mit der vorgeannten Stelle ist ausreichend. Neben einer möglichen Kontaktaufnahme sucht das HMWEVW auch selbst nach passenden Grundstücken bzw. nutzt die Möglichkeiten des Austauschs mit der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt. Hierzu wird auf die Antwort zu Frage 10 verwiesen.

Frage 3. Wie erklärt sich, dass die bisherigen Vorschläge zum Grundstückserwerb ausschließlich durch das Studentenwerk Frankfurt getätigt wurden?

Mit dem Studentenwerk Frankfurt findet über die Förderung für studentische Haushalte ein regelmäßiger Austausch statt. In Zuge dessen wurden auch mögliche Grunderwerbe erörtert. Andere Fördermittelempfänger verfügen im Regelfall zum Zeitpunkt der Förderanfrage bereits über entsprechende Grundstücke, weshalb von dieser Gruppe bisher keine Vorschläge zum Grundstückserwerb getätigt wurden. Zudem wollen Wohnungsunternehmen in der Regel die Grundstücke selbst erwerben bzw. besitzen und bieten diese daher nicht dem Liegenschaftsfonds zum Erwerb an.

Frage 4. Nach welchen konkreten Kriterien entscheidet der Liegenschaftsfonds über den Ankauf vorgeschlagener Grundstücke?

Das Land orientiert sich beim Ankauf von Grundstücken am Verkehrswert, der über die WIBank geprüft wird. Damit will das Land verhindern, Bodenpreise durch überteuerte Kaufpreise weiter steigen zu lassen. Zudem müssen die Grundstücke nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 Sondervermögen U+W in Frankfurt oder den hessischen Teilen des Rhein-Main-Gebietes liegen. Zudem werden, je nach Fallkonstellation, insbesondere auch Lage, bisherige Nutzung und ÖPNV-Anbindung sowie Planungsrecht berücksichtigt. Von besonderer Bedeutung sind außerdem Art und Umfang der beabsichtigten späteren Bebauung/Nutzung des Grundstückes. Hierbei wird das Ziel verfolgt, bezahlbaren, insbesondere geförderten Wohnraum zu schaffen.

Frage 5. Nach welchen konkreten Kriterien erfolgt nach einem Ankauf durch den Liegenschaftsfonds die Vergabe an „geeignete Bauherren“ bzw. Nutzerinnen und Nutzer?

Ein Grunderwerb aus dem Liegenschaftsfonds wird in enger Abstimmung mit der Gemeinde, in der das zu erwerbende Grundstück liegt, durchgeführt. Die Grundstücke sollen dann, sofern es möglich ist, ebenfalls in Abstimmung mit der Gemeinde über eine Konzeptvergabe vergeben werden.

Frage 6. Welche konkreten Verbilligungen sind möglich, wenn erworbene Grundstücke „Dritten auch verbilligt zur Verfügung gestellt werden“?

Die Grundstücke sollen zu einem niedrigen Erbbauzins zur Verfügung gestellt werden.

Frage 7. Wohin fließen die entsprechenden Einnahmen (z.B. Erbbauzins)?

Zukünftige Rückflüsse aus Maßnahmen und Erträgen des Sondervermögens fließen nach § 4 Abs. 4 Sondervermögen U+W diesem zu und werden zweckgebunden nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 Sondervermögen U+W für den Liegenschaftsfonds verwendet.

Frage 8. Welche konkreten Bindungen, Regeln und Vorgaben müssen Bauherren bzw. Nutzerinnen und Nutzer einhalten, wenn sie Grundstücke aus dem Liegenschaftsfonds in Erbbaurecht erhalten?

Frage 9. Welche konkreten Vorgaben stellen bei der Vergabe von Grundstücken aus dem Liegenschaftsfonds sicher, dass wie vorgesehen „mindestens die Hälfte der Wohnungen im geförderten Wohnungsbau entstehen und die übrigen Wohnungen ein Mietniveau aufweisen, das für breite Kreise der Bevölkerung tragbar ist“?

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

Mit der Erbbaunehmerin oder dem Erbbaunehmer wird ein Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen, in dem u.a. ein konkreter Nutzungszweck für das Erbbaugrundstück vereinbart wird. Der Vertrag soll i.d.R. für 99 Jahre abgeschlossen werden. Dort werden auch weitere Zustimmungsvorbehalte geregelt, z.B. zur notwendigen Zustimmung der Erbbaugeberin zu den Bauplänen, bei weiteren baulichen Veränderungen oder Veräußerung bzw. Belastung des Erbbaurechts. Über den Erbbaurechtsvertrag können zudem Vorgaben zur Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln gemacht werden. Auch hierüber wird die Bezahlbarkeit des geschaffenen Wohnraums abgesichert.

Frage 10. Mit welchen Maßnahmen beabsichtigt die Landesregierung die Tätigkeit des Liegenschaftsfonds zu unterstützen, damit in Zukunft entsprechend seiner Aufgabe tatsächlich Grundstücke erworben und so in Frankfurt und den hessischen Teilen des Rhein-Main-Gebietes mehr bezahlbarer, insbesondere geförderter Wohnraum geschaffen werden kann?

Mit der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt wurde vereinbart, dass ein angebotenes Grundstück, welches z.B. aufgrund der Größe nicht in das Portfolio des Unternehmens passen würde, an den

Liegenschaftsfonds gemeldet wird, um einen Erwerb aus diesen Mitteln zu prüfen und das Grundstück an einen passenden Interessenten in Erbpacht zu vergeben. Auch die direkte Einbeziehung von Maklern durch das HMWEVW soll intensiviert werden.

Die Landesberatungsstelle Gemeinschaftliches Wohnen Hessen hat im Juni 2021 ihre Beratungstätigkeit aufgenommen. Dort können wichtige Kontakte zu Wohnprojekten entstehen, für die der Grunderwerb aus dem Liegenschaftsfonds ein Baustein zum Projekterfolg darstellen kann.

Wiesbaden, 5. Juli 2021

Tarek Al-Wazir