



HESSISCHER LANDTAG

01. 11. 2023

Kleine Anfrage

Bijan Kaffenberger (SPD) vom 25.09.2023**Zukunft von landeseigenen Immobilien in der Marienburgstraße in Darmstadt****und****Antwort****Minister der Finanzen**

Vorbemerkung Fragesteller:

Der herrschende Mangel an bezahlbarem Wohnraum stellt die Gemeinden und Städte in Hessen vor große Herausforderungen. Seit 2018 ist bekannt, dass die landeseigenen Immobilien in der Marienburgstraße in Darmstadt veräußert werden sollen. Aus den Antworten der Landesregierung auf die Kleine Anfragen „Zukunft von landeseigenen Immobilien in der Marienburgstraße in Darmstadt Teil I und Teil II“ (Drucks. 20/1285 und Drucks. 20/1286) geht hervor, dass bereits Verhandlungen zwischen dem Land Hessen und der Stadt Darmstadt stattfinden, das Areal zu erwerben und dort den sozialen Wohnungsbau weiterzuentwickeln. Die Verhandlungen über die ca. 12.890 m² große Grundstücksfläche mit 36 Wohneinheiten dauern nun bereits drei Jahre an, während sich die Lage am Wohnungsmarkt weiterhin verschärft.

Vorbemerkung Minister der Finanzen:

2017 hat das Land eine öffentliche Ausbietung der mit ehemaligen Justizwohnungen bebauten Liegenschaft nach erfolgreicher Durchführung eines Bieterwettbewerbs unmittelbar vor dessen Abschluss gestoppt. Denn die Stadt Darmstadt beabsichtigte seinerzeit, den Erwerb der Liegenschaft durch die kommunale „bauverein AG“ auf der Grundlage der Richtlinien des Landes zur verbilligten Veräußerung von landeseigenen Grundstücken zu Zwecken des sozialen Wohnungsbaus durchzuführen.

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

- Frage 1. Gibt es bereits neue Erkenntnisse zum Verhandlungsstand zwischen dem Land Hessen und der Stadt Darmstadt bezüglich der geplanten Veräußerung der landeseigenen Immobilien in der Marienburgstraße?
- Wenn ja: Wann ist mit einem Abschluss der Verhandlungen zu rechnen?
 - Wenn nein: Welche Problematiken hemmen die Verhandlungen?

Trotz intensiver Bemühungen war es der „bauverein AG“ nicht möglich, eine Projektwirtschaftlichkeit darzustellen.

Aufgrund der in den vergangenen Jahren massiv gestiegenen Baukosten und Grundstückswerte war sie daher auch bei Anwendung der Richtlinien des Landes zur verbilligten Veräußerung von landeseigenen Grundstücken zu Zwecken des sozialen Wohnungsbaus nicht in der Lage, ein Kaufangebot abzugeben.

- Frage 2. Wie hoch sind die Verkehrswerte der 36 Wohneinheiten? Bitte für jede Wohneinheit einzeln auflisten.
- In welcher Höhe wurden für die jeweiligen Wohneinheiten Abbruchkosten berücksichtigt? Bitte für jede Wohneinheit einzeln auflisten.

Die zuletzt zum Stichtag 01.04.2019 vom Gutachterausschuss der Stadt Darmstadt erstellte Wertermittlung weist einen Verkehrswert der Gesamtliegenschaft von 7.750.000 € aus. Dabei wurde nicht jede Wohneinheit einzeln bewertet. Für die Berechnung des Ertragswerts wurde die Durchschnittsmiete aller damals belegten Wohnungen zugrunde gelegt.

Zu Frage 2 a: Im Gutachten wurden Abbruchkosten nicht für jede Wohneinheit einzeln ermittelt. Es wurden pauschale Abbruchkosten auf Grundlage der Gesamtkubatur der Bebauung von rund 509.000 € zugrunde gelegt.

Frage 3. Wurde bereits ein Kaufpreis und eine mögliche Kaufpreismäßigung festgelegt?
a) Wenn ja: In welcher Höhe?

Die „bauverein AG“ hat ihr Erwerbsinteresse an der Liegenschaft zurückgezogen.

Wiesbaden, 24. Oktober 2023

Michael Boddenberg