

SOZIALDEMOKRATISCHE PARTEI DEUTSCHLANDS

Stadtverordnetenfraktion Bad Soden am Taunus

Präsidentin des Bundeseisenbahnvermögens

Frau Marie-Theres Nonn

Kurt-Georg-Kiesinger-Allee 2

53175 Bonn

Angebot der BEV vom 11. Januar 2022, Beschluss der Bad Sodener Stadtverordneten vom 2. Februar 2022

Offener Brief an die Präsidentin des Bundeseisenbahnvermögens Frau Marie-Theres Nonn und die Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen Frau Klara Geywitz

Sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Frau Ministerin,

der Mangel an preiswerten Wohnungen in Deutschland, insbesondere in Ballungszentren wie dem Rhein-Main-Gebiet spitzt sich zu: Daher hat die neue Bundesregierung vereinbart, den Bau von jährlich bis zu 100.000 Wohnungen durch Mittel des sozialen Wohnungsbaus mit Milliardenbeträgen zu fördern. Dies soll dem sozialen Wohnungsbau insgesamt neuen Schwung geben.

Zu den Aufgaben des Bundeseisenbahnvermögens (BEV) gehört die Verwaltung und Verwertung nicht bahnnotwendiger, bundeseigener Liegenschaften. Gemäß der Richtlinie des BEV zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR BEV 2021) ist es dabei Aufgabe des BEV „entbehrliche Grundstücke“ ohne Bieterverfahren und unterhalb des Verkehrswertes an Standortkommunen oder andere Erwerbsberechtigte zu verkaufen, „wenn der Grundstückserwerb Zwecken des sozialen Wohnungsbaus dient.“ So weit so gut.

In der Praxis gestaltet sich dies allerdings schwierig insbesondere dann, wenn es sich um Grundstücke in hochpreisigen Ballungszentren handelt. Dies lässt sich an folgendem Beispiel in unserer Stadt aufzeigen, bei dem wir als SPD Bad Soden Handlungsbedarf von Seiten des Bundes sehen:

Es geht dabei um ein ca. 2000 qm großes Grundstück in Bad Soden am Taunus (Mühlweg 1-3), das das BEV nach Interessenbekundung der Stadt Bad Soden mit Schreiben vom 11.01.2022 konkret zum Kauf nunmehr für 12 angedachte, neu zu schaffende Sozialwohnungen angeboten hat. Es liegt an einer Stichstraße zwischen einer S-Bahnlinie (S3, zukünftig Regionaltangente West) und einem achtstöckigen Wohn- und Geschäftshochhaus in relativer Nähe zur Stadtmitte. Gegenüber des Mühlweg 1-3 befinden sich zwei Geschosswohnungsbauten im Besitz der gemeinnützigen Sodener Baugenossenschaft. Bebaut ist das weitgehend brach liegende Grundstück mit einem Backstein Wohnhaus samt Nebengebäude, das vier vermietete Wohnungen enthält. Der Bodenrichtwert des Grundstücks liegt derzeit bei 1100 Euro/qm. Als Kaufpreis hat das Wertgutachten des BEV ca. 2.6 Mio. Euro abzüglich 300 000 Euro Verbilligung ermittelt. Damit liegt der „verbilligte Preis“ immer noch über dem Bodenrichtwert.

Somit würde nur mit unverhältnismäßig hohen Subventionen die Schaffung von Wohnraum für Sozialwohnungsberechtigte möglich.

Im Angebot des BEV vom Januar sehen wir überdies die konkrete Lage des Grundstücks sowie die zum Teil vorhandene, wertmindernde Bebauung nicht ausreichend berücksichtigt. Deshalb sind wir der Auffassung, dass das BEV seinem Auftrag zur verbilligten Weitergabe des Grundstücks für sozialen Wohnungsbau nicht gerecht wird, und bitten BEV und BMWSB die Verfahrensweise grundsätzlich zu überdenken und zu prüfen, ob im konkreten Fall des Mühlwegs 1-3 in Bad Soden am Taunus der Standortkommune ein tragfähigeres Angebot unterbreitet werden kann.

Angesichts der Tatsache, dass sich die Zahl der Sozialwohnungen in Deutschland seit 2002 von damals noch rund 2,6 Millionen Wohnungen bis zum Jahr 2021 auf nur noch rund 1,09 Millionen deutlich mehr als halbiert hat, ist zusätzliches staatliches Engagement notwendig.

Mit freundlichen Grüßen,

SPD Stadtverordnetenfraktion Bad Soden am Taunus

Jan Willemsen

Vorsitzender