

Der Gewerbesteuerhebesatz liegt in Kronberg mit derzeit 310 Prozentpunkten am unteren Ende der Skala im Hochtaunuskreis.

FOTOS: JOCHEN MÜLLER



SERIE IMMOBILIENSTANDORT

KLEIN UND FEIN

Kronberg ist eines der beliebtesten und exklusivsten Wohngebiete im Taunus. Mit einer auf Nachhaltigkeit bedachten Stadtentwicklung hat Kronberg gute Chancen, auch in Zukunft zu den feinen Wohn- und Geschäftsadressen zu gehören.

Die Nachfrage nach Wohnraum in Kronberg ist sehr hoch, nicht zuletzt aufgrund der schönen Lage im Grünen und seiner exzellenten Infrastruktur: Die Anbindung durch die S-Bahn an Frankfurt, die Nähe zum Flughafen, verschiedene Lebensmittelmärkte, Kindergärten mit Ganztagsbetreuung, Grundschulen mit Betreuungszentren und die Altkönigschule (Gesamtschule) sind ein hoher Anreiz für Familien mit Kindern. Fast außer Konkurrenz steht

die Altstadt mit ihrer Burg, Museen, den Einzelhandelsläden und den Restaurants. Hinzu kommt ein hervorragendes Kultur- und Freizeitangebot. In Kronberg befinden sich der Viktoriapark, sowohl der größte Kultur- als auch der größte Sportverein im Hochtaunuskreis, das sanierte Waldschwimmbad und der Opel-Zoo. Einfach ideal für junge Familien mit Kindern sowie auch für Ältere, die nahe an der Großstadt Frankfurt wohnen, aber die Vorzüge

eines kleinen und reizvollen Städtchens genießen wollen.

Die hohe Nachfrage zeigt sich auch an den Preisen. So haben die Mitglieder der Frankfurter Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt im Wohnungsmarktbericht 2010 festgestellt, dass der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Mietwohnungen zwischen acht und 13 Euro mit einem Schwerpunkt von 9,50 Euro liegt. Bei Eigentumswohnungen werden Preise zwischen 1350 und 3200 Euro be-

zahlt (Schwerpunkt 2150 Euro). Wie überall im Taunus, lief der Verkauf von Eigentumswohnungen nicht optimal, weil es zum einen nur wenige Neubauten gibt und zum anderen die Bestandsimmobilien häufig nicht dem Käuferwunsch nach hoher Energieeffizienz entsprechen. Teils hohe Nebenkosten senkten die Kaufpreiserwartungen von Eigentumswohnungen.

Die Kaufpreisspanne von Reihen- und Doppelhäusern lag laut Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse bei 300000 bis 450000 Euro mit einem Schwerpunkt von 390000 Euro. Am Ort agierende Makler haben Doppelhaushälften auch für deutlich mehr verkaufen können. Bei guter Ausstattung mit größerer Wohnfläche und Lage sind hier durchaus höhere Preise als 500000 Euro bezahlt worden.

Sehr unterschiedlich sind die Kaufpreise bei frei stehenden Einfamilienhäusern und Villen. Hier spie-

„Was für Kronberg spricht: Landschaftlich reizvoll in der Metropolregion Frankfurt-RheinMain und nah zum Flughafen gelegen. Hervorragende Infrastruktur mit hohem Wohn- und Freizeitwert. Kronberg, wo sonst. Unsere Unternehmen, Handwerker, Dienstleister, Einzelhändler und Gastronomen beweisen es täglich. Kronberg, die Stadt für beste Geschäfte. Unmittelbare Projektbegleitung durch Entscheidungsträger sichert eine schnelle Umsetzung und gewährleistet hohe Investitionssicherheit. Die Verwaltung, Ihr Partner.“

Klaus E. Temmen, Bürgermeister, Kronberg



KONTAKT Stadtverwaltung Kronberg, Klaus E. Temmen, Bürgermeister, Katharinenstraße 7, 61476 Kronberg, E-Mail buergermeister@kronberg.de oder wirtschaftsfoerderung@kronberg.de



FRANKFURTER IMMOBILIENBÖRSE

Die Frankfurter Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt ist ein Zusammenschluss von Maklern, Sachverständigen, Entwicklern, Verwaltern und weiteren rund um die Immobilie engagierten Unternehmen und Institutionen. Eines ihrer wichtigsten Ziele ist es, die Markttransparenz auf dem Immobilienmarkt im IHK-Bezirk Frankfurt weiter zu verbessern. Zudem bietet die Immobilienbörse

ein Forum für den fachlichen Austausch zwischen Immobilieninteressierten. Kontakt: IHK Frankfurt, Wirtschaftspolitik und Metropolenentwicklung, Lothar Reichelt, Telefon 069/2197-1390, E-Mail l.reichelt@frankfurt-main.ihk.de, und Sebastian Trippen, Telefon 069/2197-1215, E-Mail s.trippen@frankfurt-main.ihk.de. Infos online unter www.frankfurter-immobilienboerse.ihk.de.

len Lage, individuelle Gestaltung und Grundstücksgröße eine bedeutende Rolle. Auch eine potenzielle Verdichtung der Bebauung beziehungsweise ein Mehr an Wohnflächen und die Art der Nutzung sind für den Kaufpreis entscheidend. Große und damit teure Grundstücke (Kronbergs Bodenrichtwerte sind auf hohem Niveau) werden noch besser verkauft, wenn die Bebaubarkeit hoch ist. Laut Wohnungsmarktbericht lag der Schwerpunkt im Verkauf von Einfamilienhäusern bei 700 000 Euro, bei einigen Objekten wurde erheblich mehr bezahlt.

Zusätzlicher Wohnraum in Kronberg ist im Stadtteil Oberhöchstadt (Henker und Haide) und am Kronberger Bahnhof geplant. Hinzu kommen noch eventuelle Nachverdichtungsmöglichkeiten in bestehenden Wohngebieten. Hier wird im Einzelfall entschieden, ob bei großen Grundstücken eine Teilung und/oder eine Vergrößerung der Wohnflächen gestattet werden.

Ob sich allerdings viele Familien den Traum vom Häuschen im Grünen erfüllen können, ist offen. Bezahlbarer Wohnraum für junge Familien, wie häufig gefordert, ist laut Baudezernat schwer zu verwirklichen. Häufig ist die Ausnutzung auf maximal zwei Vollgeschosse limitiert, bezahlbarer Wohnraum kann aber kaum unter drei Vollgeschossen gebaut werden. Es ist jedoch geplant, den Geschosswohnungsbau zu intensivieren. Die Bebauung am „Grünen Weg“ ist weiterhin in Planung, aber nicht unumstritten, einfach weil das Gebiet mit seinen wenigen Bestandsimmobilien und vielen Wiesen als landschaftlich reizvoll empfunden

wird. Derzeit werden Alternativen untersucht, wie dort neuer Wohnraum geschaffen werden kann und die Grünstruktur dennoch erhalten bleibt. Seit Ende 2010 unterstützt ein externer Berater die Stadt Kronberg im Bereich der Wirtschaftsförderung. Im Fokus stehen die Steigerung der Attraktivität für ansässige und neue Unternehmen sowie die Revitalisierung von vorhandenen freien oder derzeit nicht genutzten Gewerbeflächen, die sich vor allem in Kronberg-Süd sowie in Oberhöchstadt befinden. Neu bebaubare Gewerbeflächen sind, wenn auch nur in begrenztem Umfang, vorhanden, denn Kronberg will seinen Charakter als exklusives und charmantes Taunusstädtchen erhalten. Aufgrund der bis vor Kurzem noch stagnierenden Nachfrage im Gewerbemarkt steht im Moment eine Ausweitung der unbebauten Gewerbeflächen nicht zur Diskussion. Die Stadt ist in Einzelfällen allerdings immer gesprächsbereit, wenn es sich um interessante Firmenanfragen handelt.

Bei Bürogebäuden mit einfachem bis durchschnittlichem Standard werden laut Gewerbemarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse 2010 im Schwerpunkt acht Euro pro Quadratmeter Miete bezahlt. Die Spanne reicht hier von sechs bis zehn Euro pro Quadratmeter. Für Büros mit höherwertiger Ausstattung werden neun bis 14 Euro Netto-Kaltmiete bezahlt, der Schwerpunkt liegt aber bei zehn Euro.

Im Einzelhandel werden für 1-a-Lagen schwerpunktmäßig 30 Euro pro Quadratmeter, für 1-b- und Nebenlagen 14 Euro Miete erzielt. Im Vergleich zu Toplagen Frankfurts

eigentlich ein Paradies für den Einzelhandel, da die Kaufkraftkennziffer der Kronberger Bürger mit 179,3 weit über dem Durchschnitt – selbst im reichen Hochtaunuskreis (145,1) – liegt. Der POS (Point of Sale)-Umsatzindex in Kronberg beträgt pro Einwohner allerdings nur 63,7. Hier ist noch ein deutliches Potenzial für Wachstum. Die Stadt unterstützt den Einzelhandel mit neuen Kurzzeitparkplätzen in der Stadtmitte und der Einführung der Brötchentaste (15 Minuten freies Parken). Auch am Berliner Platz erfahren der Einzelhandel und die Gastronomiebetriebe städtische Unterstützung. So wurde ein Ideenwettbewerb mit dem Ziel durchgeführt, die Nutzung zu intensivieren und die Aufenthaltsqualität zu steigern. Erste Schritte dazu sind mit dem Partnerschaftsbrunnen und dem Bürgerbüro an zentraler Stelle schon gemacht. Weitere Aufwertungsmaßnahmen sind in der Planung.

Die Planung für das Bahnhofsgelände mit zahlreichen Projekten ist

entscheidend vorangekommen. Neben dem sanierten und künftig gewerblich sowie kulturell genutzten ehemaligen Lokschuppen und dem Verkauf des Bahnhofsgeländes an einen privaten Investor entstehen hier in naher Zukunft zusätzlicher Wohnraum und ein Business-Hotel – insgesamt ein ganz neues innenstadtnahes Quartier.

Der Gewerbesteuerhebesatz liegt mit aktuell 310 Prozentpunkten am unteren Ende der Skala im Hochtaunuskreis. Eine Steigerung der Gewerbeeinnahmen soll zukünftig durch Ansiedlung von Unternehmen und nicht durch eine weitere Erhöhung der Gewerbesteuer erreicht werden. |



AUTOR
CLAUS BLUMENAUER
Inhaber Claus Blumenauer Immobilien-Consulting, Königstein
mail@claus-blumenauer.de