Kronberg im Taunus - Baufeld V

Machbarkeitsstudie im Rahmen der Bauland-Offensive Hessen

Stand: August 2019

BAULANDOFFENSIVE HESSEN
EINE TOCHTER DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

Auftraggeber

Stadt Kronberg im Taunus
Katharinenstraße 7
61476 Kronberg im Taunus

Telefon: 06173 703-0
Telefax: 06173 703-1900

Auftragnehmer

Bauland-Offensive Hessen GmbH
Alte Mainzer Gasse 37
60311 Frankfurt am Main

Dipl.-Ing. Gregor Voss
Leiter Fachbereich Stadtentwicklung Süd

Frankfurt am Main
Tel.: 069 6069 1478
Fax: 069 6069 51478
Mobil: 0178 600 1684
Email: gregor.voss@nh-projektstadt.de

http:\\www.nh-projektstadt.de

Projektleitung

Eva Ingenfeld
Dipl.-Geographin

Projektteam

Tjark Albrecht
M.A. Humangeographie

Johanna Waldschmidt
B.A. Geographie

Fabian Mathiowetz
Diplom-Immobilienwirt (DIA)

Ronald Uhle – Planergruppe ASL
Architekt und Stadtplaner (AKH)

Inhaltsverzeichnis

1 Ziel und Aufgabenstellung 1
1.1 Aufgabe der Bauland-Offensive Hessen (BOH) 1
2 Lage im Raum 3
3 Strukturdatenanalyse 5
3.1 Bevölkerungsanalyse 5
3.1.1 Bevölkerungsentwicklung 5
3.1.2 Bevölkerungsstruktur 7
3.1.3 Prognose 9
3.1.4 Haushaltsentwicklung 9
3.2 Arbeitsmarkt und Wirtschaft 11
3.2.1 Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort nach Branche 11
3.2.2 Pendlerbewegungen 12
3.3 Wohnraumanalyse 14
3.3.1 Flächenanalyse 14
3.3.2 Bestand an Wohnraum 14
3.3.3 Baufertigstellungen 16
3.4 Fazit 18
4 Wohnungsmarktanalyse 19
4.1 Vermietungsmarktanalyse 19
4.2 Käufermarktanalyse 23
4.3 Wohn-Zielgruppen und Wohnraumbedarf 26
5 Bezahlbarer Wohnraum 29
6 Standortanalyse 31
6.1 Untersuchungsgebiet 31
6.2 Rechtliche und planerische Gegebenheiten 32
6.2.1 Planungsrecht 32
6.2.2 Grundbuch und Baulasten 33
6.2.3 Altlasten 33
6.2.4 Kampfmittel 33
6.2.5 Denkmalschutz 33
6.2.6 Sonstiges Material 34
6.3 Umfeldanalyse 38
6.4 Bodenrichtwert 39

INHALTSVERZEICHNIS

6.5 Flächenanalyse 40
7 Stärken-Schwächen-Analyse 42
8 Bebauungskonzeption 43
8.1 Allgemeines 43
8.2 Bestand 43
8.3 Planung 44
9 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung 48
9.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung 48
9.2 Flächenbilanzierung 49
9.3 Ermittlung der Projektaufwendungen und -erlöse 49
9.4 Projektentwickler-Kalkulation (PE-Kalkulation) 52
9.5 Dynamische Investitionsrechnung 56
10 Schlussfolgerungen 59
11 Quellenverzeichnis 64
12 Anlagen 65

1 Ziel und Aufgabenstellung

1.1 Aufgabe der Bauland-Offensive Hessen (BOH)

Die Bauland-Offensive Hessen ist ein Instrument des Landes Hessen zur Unterstützung der Kommunen bei der Mobilisierung von Flächen für bezahlbaren Wohnraum. Im ersten Schritt bietet das Land den Kommunen an, bei Vorliegen entsprechender Voraussetzungen eine Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsprüfung für die in Frage kommenden Flächen erstellen zu lassen. Die Bearbeitung erfolgt durch die neu gegründete Bauland-Offensive Hessen GmbH als Tochter der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft. Die Kommune muss sich bei der Studie mit lediglich 8.900 € (brutto) pro zu untersuchender Fläche finanziell beteiligen.

Die Stadt Kronberg ist mit der Bauland-Offensive Hessen GmbH bezüglich der Erstellung einer entsprechenden Machbarkeitsstudie für die Fläche „Baufeld V“ in Kronberg-mit einem Flächenumfang von ca. 1 ha in Kontakt getreten. Nach Prüfung liegen die Voraussetzungen für eine Unterstützung durch die Bauland-Offensive Hessen vor. Die Stadt Kronberg hat daher das Angebot der Bauland-Offensive angenommen und am 30.01.2019 (Abschluss Vertrag) die Bauland-Offensive Hessen GmbH mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie für die oben genannten Flächen beauftragt.

Geprüft wird im Rahmen der Studie, ob auf der Fläche die Entwicklung preisgünstigen Wohnraums (Geschosswohnungsbau) insbesondere im Hinblick der Wirtschaftlichkeit (Rentierlichkeit) anteilig realisierbar ist. Hierfür werden für eine Entwicklung unter bestimmten Prämissen die Kosten für die Grundstücksaufbereitung und -erschließung sowie die Kosten des Hochbaus den Einnahmen aus einer entsprechenden Verwertung gegenübergestellt.

Die Prüfung der Machbarkeit im Rahmen der Studie stellt dabei ausdrücklich keine Planungsleistung dar. Sie ist vielmehr eine wertvolle Informationsgrundlage für

- die generelle Bedarfsanalyse von Wohnraum unter Berücksichtigung der spezifischen demographischen und sozioökonomischen Gegebenheiten, sowie der Gegebenheiten des Wohnungsmarktes,
- die generelle Umsetzungsfähigkeit einer Wohnbaulandentwicklung
- in einem unter Berücksichtigung bestimmter Restriktionen zu bestimmenden Neubaugebiet,
- einen sich anschließenden Planungsprozess und die damit verbundenen Diskussionen in Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung) und Politik,
- sich anschließende Gespräche zur Prüfung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer,
- sich anschließende Gespräche mit möglichen Entwicklern und Bauträgern.

Der vorliegende Bericht dokumentiert dabei folgende Schritte:

- In einem ersten Schritt wurde von der Bauland-Offensive Hessen eine Betrachtung vorgenommen, inwieweit der Bedarf nach der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Kronberg besteht. Dafür wurden Analysen der Strukturdaten, insbesondere zu Bevölkerung und Wohnraum (Kapitel 3), sowie des Wohnungsmarktes (Kapitel 4) vorgenommen. Daraus ergibt sich schließlich ein Ansatz für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums im Untersuchungsgebiet (Kapitel 5).

- In einem zweiten Schritt erfolgt daraufhin eine Betrachtung, inwieweit und in welcher Form sich die Fläche städtebaulich zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum eignet. Dafür erfolgt zunächst eine Analyse des Standorts (Kapitel 6) und eine Stärken-Schwächen-Analyse (Kapitel 7) sowie anschließend der Entwurf einer exemplarischen Bebauungskonzeption, u.a. zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum (Kapitel 8).
- Die exemplarische Bebauungskonzeption und die analysierten Daten bilden die Grundlage für den dritten Schritt: die Betrachtung, inwieweit sich eine Flächenentwicklung mit dem Ziel der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wirtschaftlich abbilden lässt (Kapitel 9).
- Am Ende des Berichts findet sich eine Ableitung von Schlussfolgerungen für die Entwicklung des Gebiets (Kapitel 10).

2 Lage im Raum

Die Stadt Kronberg (18.465 Einwohner/-innen, Stichtag 31.12.2017) liegt im Hochtaunuskreis und grenzt im Süden an die Städte Schwalbach und Eschborn, im Norden an die Stadt Oberursel und im Westen an die Stadt Königstein im Taunus (Abbildung 1) an. Kronberg liegt in der Metropolregion Rhein-Main und ist Teil des Regionalverbands Frankfurt-Rhein-Main.

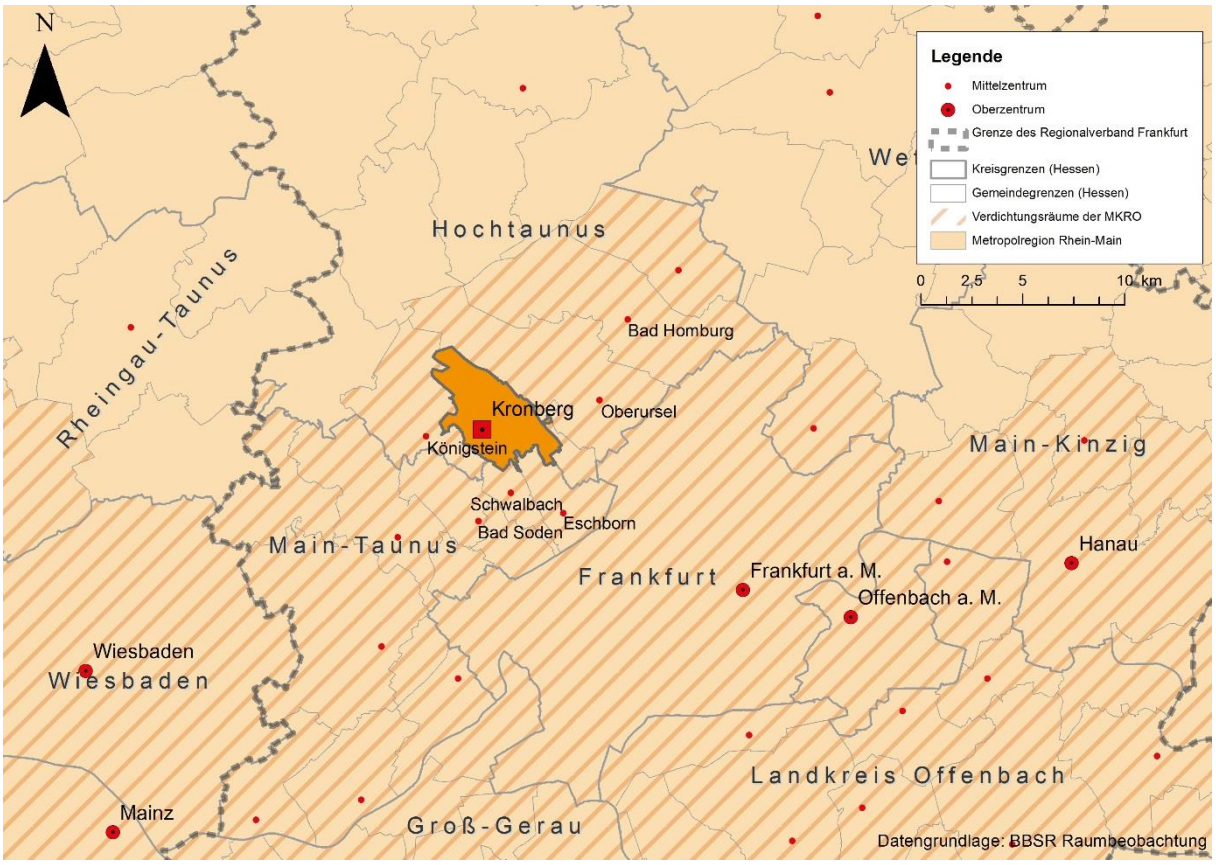


Abbildung 1: Raumordnung (Quelle siehe Karte)

In der näheren Umgebung (max. 30 km Luftlinie) befinden sich einige Oberzentren sowie mehrere Mittelzentren. Die Oberzentren Frankfurt und Offenbach befinden sich zwischen 10 und 20 km Entfernung von Kronberg; in rund 20 und 25 km Entfernung die Oberzentren Wiesbaden und Mainz. Die Stadt Hanau liegt rund 30 km entfernt. Die Mittelzentren Bad Soden, Königstein, Schwalbach, Oberursel und Eschborn befinden sich in unmittelbarer Nähe von Kronberg, nämlich innerhalb von 10 km Entfernung. Es besteht für den motorisierten Individualverkehr (MIV) eine Anschlussmöglichkeit über die B 455 an die Autobahn A 661, die wiederum Anschluss an die A 5 bietet. Von der Autobahn A 5 gelangt man im Süden nach Darmstadt. Außerdem bietet sie Anschluss an die A 66, die im Westen nach Mainz und Wiesbaden führt. In Kronberg gibt es zwei Bahnhöfe, über diese besteht mit der Linie S4 Anschluss an das Netz der S-Bahn Rhein-Main und damit eine schnelle Verbindung nach Frankfurt und eine direkte Verbindung zum Frankfurter Hbf. Des Weiteren verfügt Kronberg über ein Stadtbusnetz, das derzeit 3 Linien umfasst. Darüber hinaus verbinden regionale Buslinien die angrenzenden Städte sowie das Nordwestzentrum in Frankfurt die Stadt mit der Region.

LAGE IM RAUM

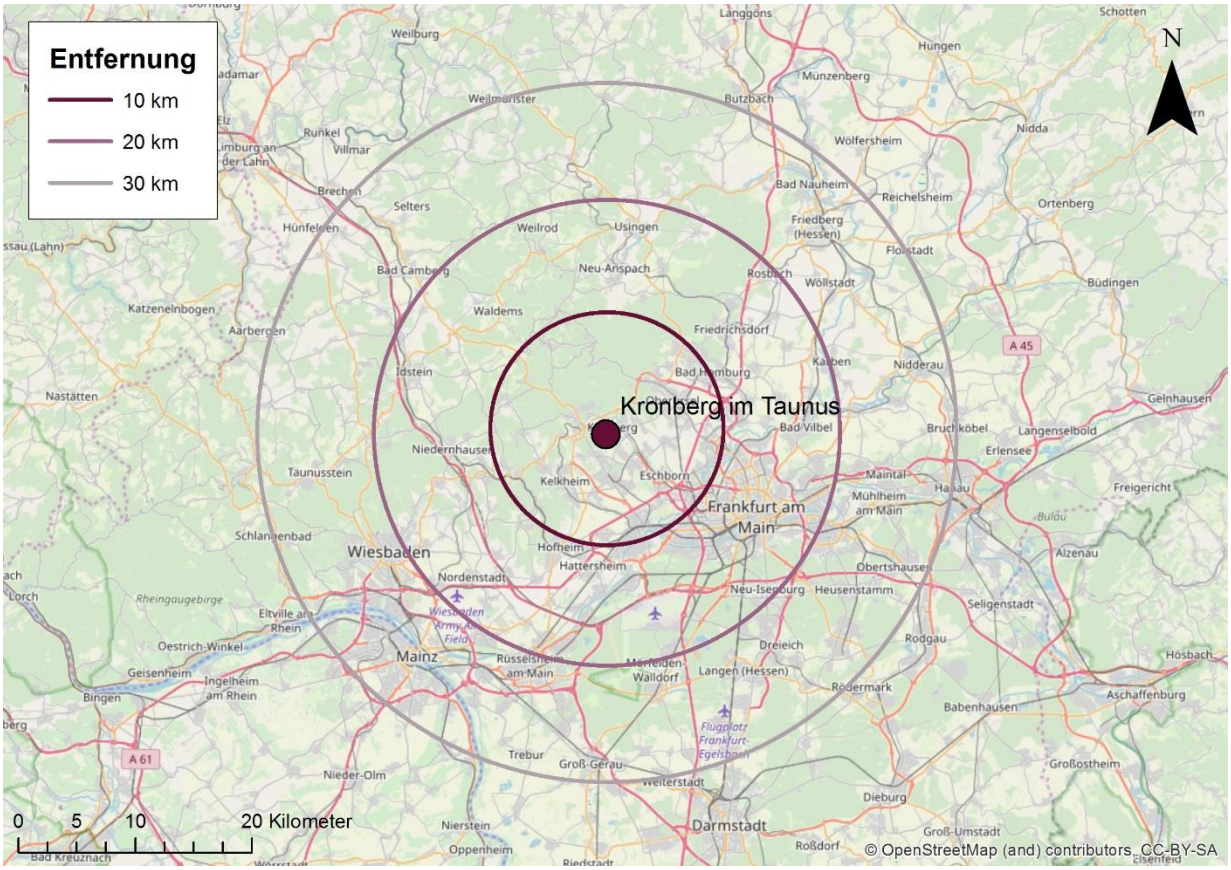


Abbildung 2: Übersichtskarte

Die Entfernungen zu nahegelegenen Ober- und Mittelzentren betragen mit ausgewählten Verkehrsmitteln (Ausgangspunkt Kronberg-Taunus):

- Frankfurt (Hauptbahnhof) – MIV: ca. 19 min (16,2 km), ÖPNV: 23 min
- Frankfurt (Flughafen) – MIV: ca. 18 min (20,5 km), ÖPNV: 42 min
- Frankfurt (Messe) – MIV: ca. 17 min (15,1 km), ÖPNV: 19 min
- Wiesbaden (Hauptbahnhof) – MIV: ca. 32 min (35,9 km), ÖPNV: 76 min
- Eschborn (Bahnhof) – MIV: ca. 9 min (6 km), ÖPNV: 7 min
- Bad Homburg (Bahnhof) – MIV: ca. 15 min (12,8 km), ÖPNV: 30 min.

3 Strukturdatenanalyse

3.1 Bevölkerungsanalyse

3.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Kronberg zählt 18.465 Einwohnerinnen und Einwohner (Stichtag 31.12.2017)[1]. Zwischen 2007 und 2017 stieg die Bevölkerung von 17.5 76 auf 18.465 Einwohner an. 2012 wurde im Rahmen des Zensus die Zahl korrigiert. Ein Großteil dieses Wachstum fällt auf die Jahre seit 2012 (Wachstum seit 2012: +3,1 %). Allein im Jahr 2017 nahm die Bevölkerungszahl um fast 200 Personen zu.

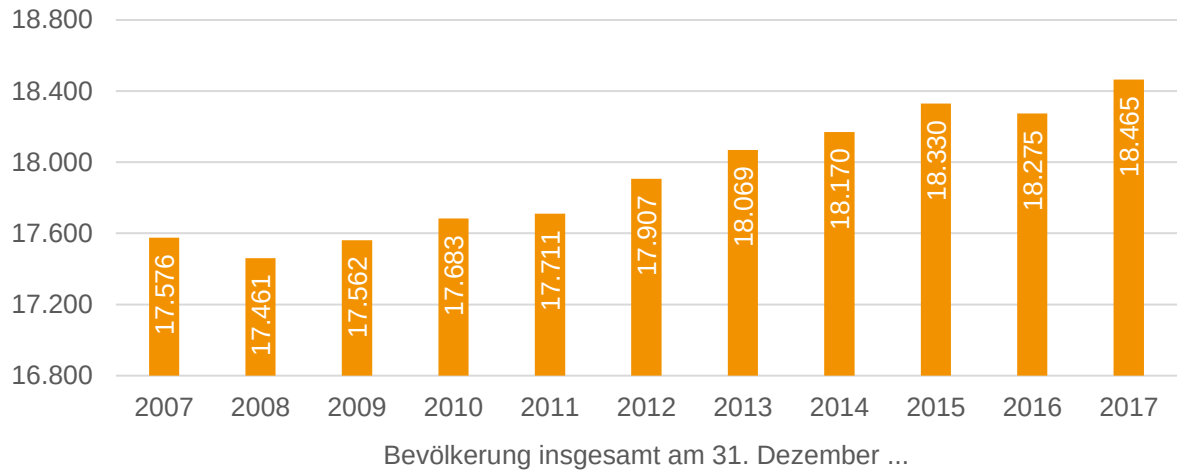


Abbildung 3 Bevölkerungsentwicklung von 2007 – 2017 (Hessisches Statistisches Landesamt (HSL); eigene Darstellung)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung weist im Beobachtungszeitraum 2007 bis 2017 im Durchschnitt einen negativen Saldo auf (Abbildung 4): Im gesamten Beobachtungszeitraum war die kumulierte Zahl der Lebendgeburten (1.556) deutlich niedriger als die Zahl der Gestorbenen (3.077, Saldo: -1.521). Daraus lässt sich ableiten, dass die jüngsten Bevölkerungsgewinne durch Wanderungsgewinne zu erklären sind (Abbildung 5). Der Wanderungssaldo ist wie zu erwarten positiv - in der Summe stehen (kumuliert) 16.554 Zuzügen 14.490 Fortzüge gegenüber (Saldo 2007 – 2017: +2.064). Zudem ist zu beobachten, dass die Wanderungsbewegungen bis 2016 zugenommen haben, im Jahr 2017 der Wert allerdings wieder deutlich abgenommen hat.

[1] Die Auswertung basiert auf der Zusammenführung der Hessischen Gemeindestatistik von 2008 bis 2018. In den Gemeindestatistiken sind jeweils die Werte aus den Vorjahren abgebildet. Hinweis: Nach den Ergebnissen des Mikrozensus 2011 wurden im Jahr 2012 Anpassungen Statistik vorgenommen. Der erkennbare Sprung vom Jahr 2011 auf das Jahr 2012 ist vorrangig das Ergebnis einer statistischen Bereinigung. Dies betrifft auch alle weiteren Grafiken welche auf der Hessischen Gemeindestatistik basieren.

Die Stadt Kronberg wird dem Wanderungsprofil „Kernstädte mit erweitertem Umlandbereich“ zugeordnet[2]. Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Oberzentren der Rhein-Main-Region ist von arbeitsmarktinduzierten Wanderungsbewegungen auszugehen.

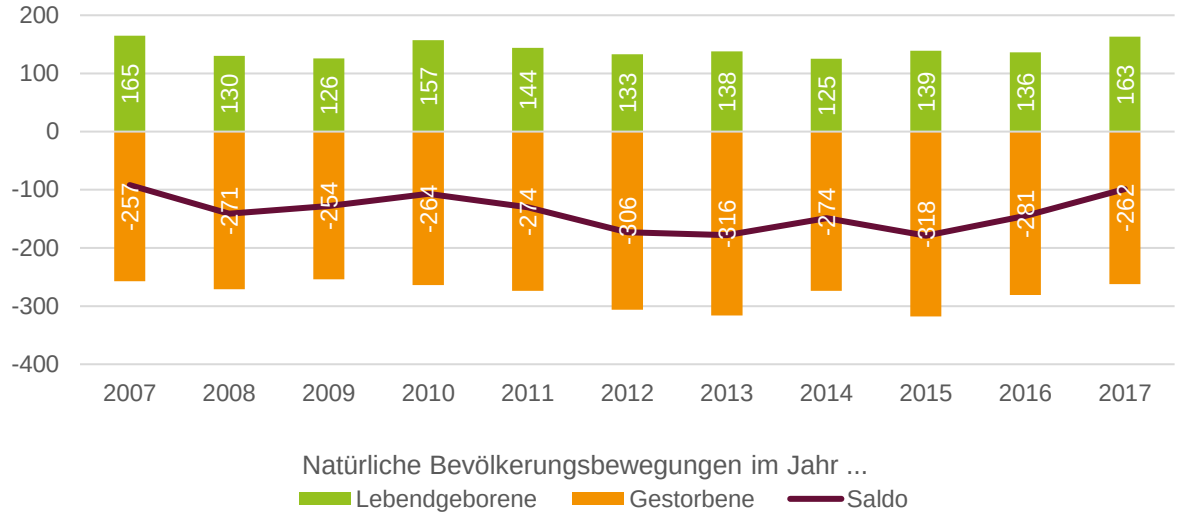


Abbildung 4: Natürliche Bevölkerungsbewegung von 2007 - 2017 (HSL; eigene Darstellung)

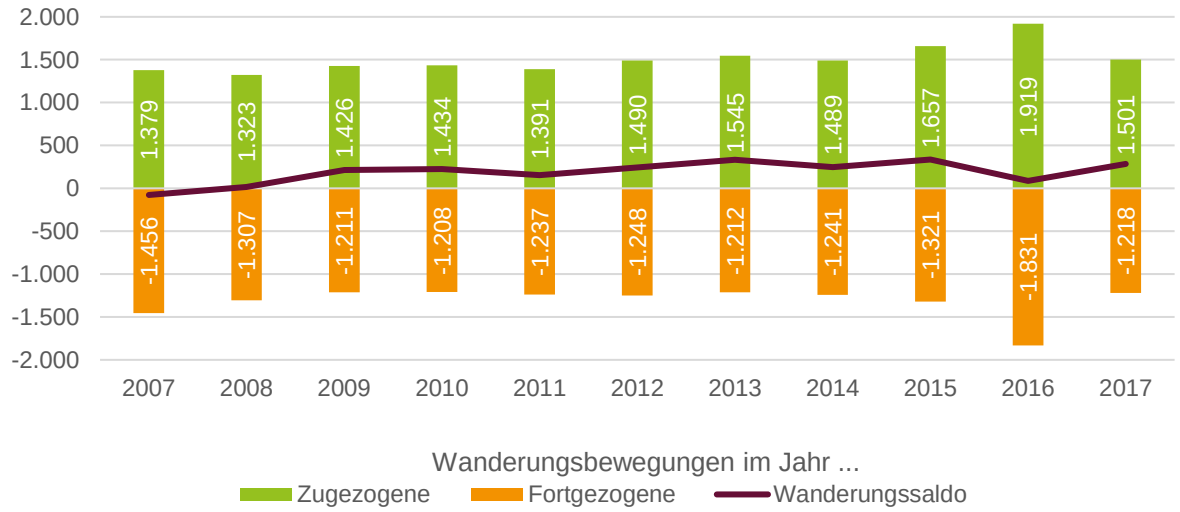


Abbildung 5: Zu- und Fortzüge von 2007 - 2017 (HSL; eigene Darstellung)

[2] Quelle: Institut für Wohnen und Umwelt (2016): Struktur und Entwicklung der Wohnungsmärkte in Hessen (Mai 2016).

3.1.2 Bevölkerungsstruktur

Die Bevölkerungsstruktur wird aus wohnungspolitischer Perspektive in 7 Altersklassen untergliedert:

- 0-6 Jahre (Kleinkinder),
- 7-19 Jahre (Kinder und Jugendliche),
- 20-29 Jahre (Starterhaushalte),
- 30-49 Jahre (Familienphase),
- 50-64 Jahre (Arrivierte),
- 65-79 Jahre (Senioren) und
- > 80 Jahre (Hochbetagte).

Die Altersklassen geben auch Aufschluss über die Verteilung des Einkommens bzw. der Kapitalverfügbarkeit. Es ist davon auszugehen, dass die Gruppe der 30- bis 50-Jährigen und der 50- bis 65-Jährigen über die höchste Finanzkraft verfügt.

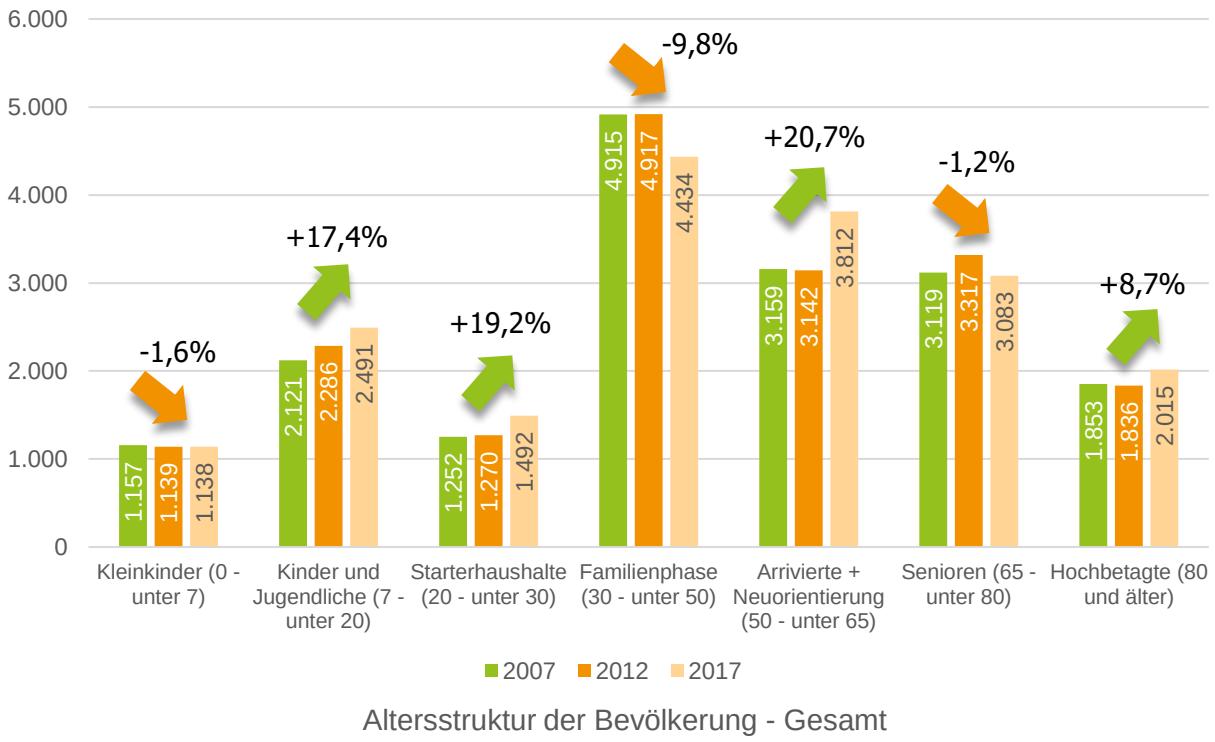


Abbildung 6: Übersicht Altersstruktur (HSL; eigene Darstellung)

Für Kronberg lässt sich die Altersstruktur wie folgt beschreiben (Abbildung 6):

- Gemessen an der Gesamtbevölkerung stellen die 30- bis unter 50-Jährigen die größte Altersklasse mit 4.434 (Stand 2017) Einwohnern dar. Allerdings kam es in den letzten Jahren zu einem Rückgang von 9,8 % (2007 - 2017).

- Die zweit- und drittstärksten Altersklassen sind die 50- bis unter 65-Jährigen sowie die 65- bis unter 80-Jährigen.
- Die Gruppe der Arrivierten hatte in den letzten Jahren einen sehr starken Anstieg zu verzeichnen (+20,7%). Zwischen 2012 und 2017 ging ein großer Bevölkerungsteil der Endvierziger in die Altersklasse der Arrivierten über 50 Jahre über.
- Besonders beachtenswert ist der hohe Anteil der Hochbetagten. Knapp 11 % der Bevölkerung Kronbergs ist im Jahr 2017 älter als 80 Jahre. 28 % der Bevölkerung ist im Seniorenalter (ab 65 Jahre).
- Die Zahl der Starterhaushalte (20 - 29 Jahre) nahm über das letzte Jahrzehnt gesehen zu (+19,2 %), in den letzten 5 Jahren war der Anstieg besonders stark.
- Die Zahl der Kleinkinder (unter 7 Jahren) nahm leicht ab. Kinder und Jugendliche weisen hingegen einen deutlichen und kontinuierlichen Zuwachs um +17,4 % auf.
- Letztlich wird an der dargestellten Entwicklung die Verschiebung der Altersklassen bzw. der Alterskohorten erkennbar: die zahlenmäßig stärkste Altersklasse der Familienphase im Jahr 2007 geht im Jahr 2017 allmählich in die Altersklasse der Arrivierten über. Die Arrivierten des Jahres 2007 bilden heute die zahlenmäßig große Gruppe der Seniorinnen und Senioren ab 65 Jahren. Unter dem Strich ist dies ein erkennbares Indiz für den Trend des Älterwerdens der Stadtgesellschaft in Kronberg. Allerdings wird der Trend durch den Anstieg in den Altersklassen der Kinder und Jugendlichen abgefedert.

Abbildung 7 zeigt, dass der Anteil der Bevölkerung über 50 von 2007 auf 2017 nur leicht um 2% zugenommen hat.

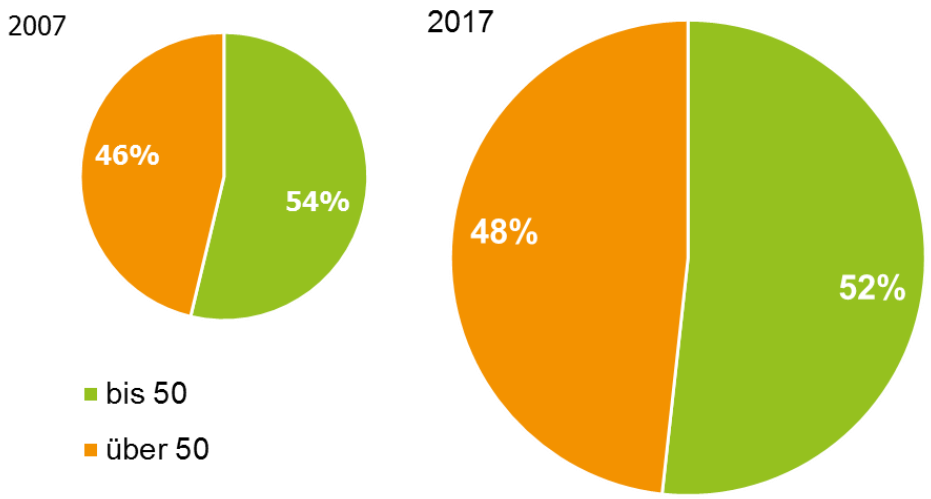


Abbildung 7: Verteilung der Altersstruktur 2007 und 2017 (HSL; eigene Darstellung)

3.1.3 Prognose

	Kronberg			Hoch-taunuskreis
2015 - 2020	**+ 4,3 %**	↗	Einwohner 2020 = 19.118	+ 4,2 %
2020 - 2030	**+ 0,2 %**	↗	Einwohner 2030 = 19.156	+ 1,3 %
2015 - 2030	**+ 4,5 %**	↗	Einwohner 2030 = 19.155	+ 5,5 %

HA Hessen Agentur Gemeindedatenblatt Kronberg, St. (434006)

Die aktuelle Bevölkerungsprognose der HA Hessen Agentur geht für Kronberg von einer Steigerung von +4,3 % zwischen 2015 und 2020 aus. Von 2020 – 2030 schwächt das Bevölkerungswachstum auf +0,2 % ab. Insgesamt verläuft die Bevölkerungsentwicklung von 2015 bis 2030 also deutlich positiv (+4,5 %). Im Vergleich zur Entwicklung des gesamten Landkreises liegt Kronberg mit dieser Entwicklung bis 2020 genau im Durchschnitt. Im Landkreis ist von 2015 – 2020 mit einer ähnlich hohen Steigerung von +4,2 % zu rechnen, von 2020 – 2030 fällt diese auf +1,3 % ab, was im Endeffekt eine höhere Steigerungsrate von +5,5 % bis 2030 entspricht.

3.1.4 Haushaltsentwicklung

Im Jahr 2015 betrug die durchschnittliche private Haushaltsgröße in Deutschland 2,00 Personen. In Hessen lag der Wert mit 2,04 Personen pro Privathaushalt leicht darüber. Es wird ein Absinken auf eine Größe von 1,9 im Jahr 2030 erwartet[3].

In Kronberg lag die durchschnittliche Haushaltsgröße 2015 bei ca. **2,1** Personen pro Haushalt. Tabelle 1 veranschaulicht die Entwicklung der Haushalte mit unterschiedlichen Haushaltsgrößen.

		Annahme I	Annahme II
	Einwohnerzahl	Haushalte (2,1)	Haushalte (2,0)
2015	**18.330**	**8.729**	
2017	**18.465**	**8.793**	
2020	**19.118**	**9.104**	**9.559**
2030	**19.155**	**9.121**	**9.577**

Tabelle 1: Übersicht Entwicklung der Haushalte (eigene Darstellung)

[3] Statistisches Bundesamt (2017): Entwicklung der Privathaushalte bis 2035, Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2017. S. 10.; ders. (2017): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Haushalte und Familien 2016. S. 56.

In Annahme I wird von einer konstanten Haushaltsgröße von 2,1 Personen pro Haushalt von 2015 bis 2030 ausgegangen. Nach dem Szenario würde die Anzahl der Haushalte von 2015 bis 2030 um 392 auf 9.121 Haushalte zunehmen.

In Annahme II wird davon ausgegangen, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße gemäß des Bundestrends auf 2,0 Einwohner pro Haushalt verkleinern wird. Dies bedeutet für das Szenario, dass im Jahr 2030 9.577 Haushalte existieren würden, was einem Plus von 848 Haushalten entspräche.

Die Szenarien bilden somit einen Korridor, innerhalb dessen sich die zukünftige Anzahl der Haushalte der Stadt Kronberg aller Wahrscheinlichkeit nach befinden wird. Die niedrigste Annahme liegt dabei bei 9.121 Haushalten (2,1 EW/HH im Jahr 2030), die höchste bei 9.577Haushalten (2,0 EW/HH im Jahr 2030). Dies entspricht einer Anzahl von 392 bis 848 neuen Haushalten.

Für diese Haushalte wird in der Zukunft Wohnraum benötigt. Laut IWU-Studie ist in Kronberg – im Gegensatz zu den Nachbarkommunen – kein Wohnraumdefizit festzustellen (Abbildung 8). Vielmehr gab es in Kronberg im Jahr 2015 einen Überschuss von 2,1 % (+185 Wohnungen)[4]. Allerdings greift die Studie auf Zahlen aus 2015 zurück. Die aktuelle Immobilienmarkt Entwicklung verweist auf steigende Mietpreise und eine Verknappung von bezahlbaren Wohnraum (vgl. Kapitel 4), was einen Handlungsbedarf auf dem Wohnungsmarkt und eine Aufnahme in die Baulandoffensive Hessen nach sich zieht.

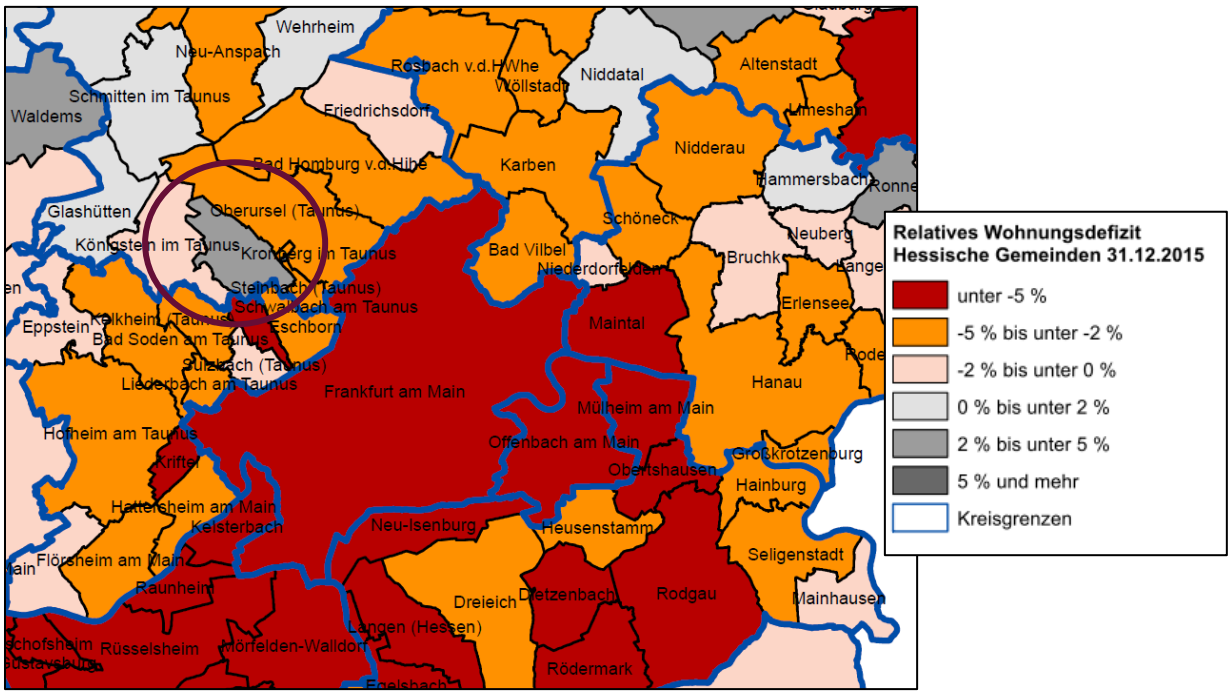


Abbildung 8: Relatives Wohnungsdefizit in den Hessischen Gemeinden 31.12.2015 (Institut für Wohnen und Umwelt (2017): Wohnungsdefizit in den hessischen Gemeinden 2015, S. 13.)

[4] Quelle: Institut für Wohnen und Umwelt (2017): Wohnungsdefizit in den hessischen Gemeinden 2015, S. 15.

Zusammenfassung:

- Kontinuierliches Bevölkerungswachstum durch Wanderungsgewinn
- Die Prognosen gehen bis 2030 von einem stetigem Bevölkerungswachstum aus (+4,5%)
- Anstieg der Bevölkerung und Trend zu kleineren Haushalten führt zu erhöhtem Bedarf an Wohnraum in Kronberg (auf Basis der Prognosen zwischen ca. 392 bis 848 WE).
- Verschiebung der Altersstruktur (starker Anstieg der Gruppe der Arrivierten, Starterhaushalte und Kinder & Jugendliche)→ Konsequenzen für die qualitative Veränderung der Wohnraumnachfrage
- Es ergibt sich Bedarf nach seniorengerechten Wohnen, aber auch eine erhöhte Nachfrage nach preisgünstigen Wohnraum für die Starterhaushalte sowie Angebote für Familien.

3.2 Arbeitsmarkt und Wirtschaft

3.2.1 Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort nach Branche

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Kronberg konnte sich über die Beobachtungsdekade von 2007 – 2017 steigern (Abbildung 9). Die Zahl der beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer am Arbeitsort ist deutlich höher als die am Wohnort, was Kronbergs Bedeutung als Arbeitsstandort unterstreicht. Seit 2010 ist eine deutlich positive Beschäftigtenentwicklung am Arbeitsort auszumachen (+22 %). auch die Zahl er Beschäftigten am Wohnort nahm in derselben Zeitspanne deutlich zu (+16 %).

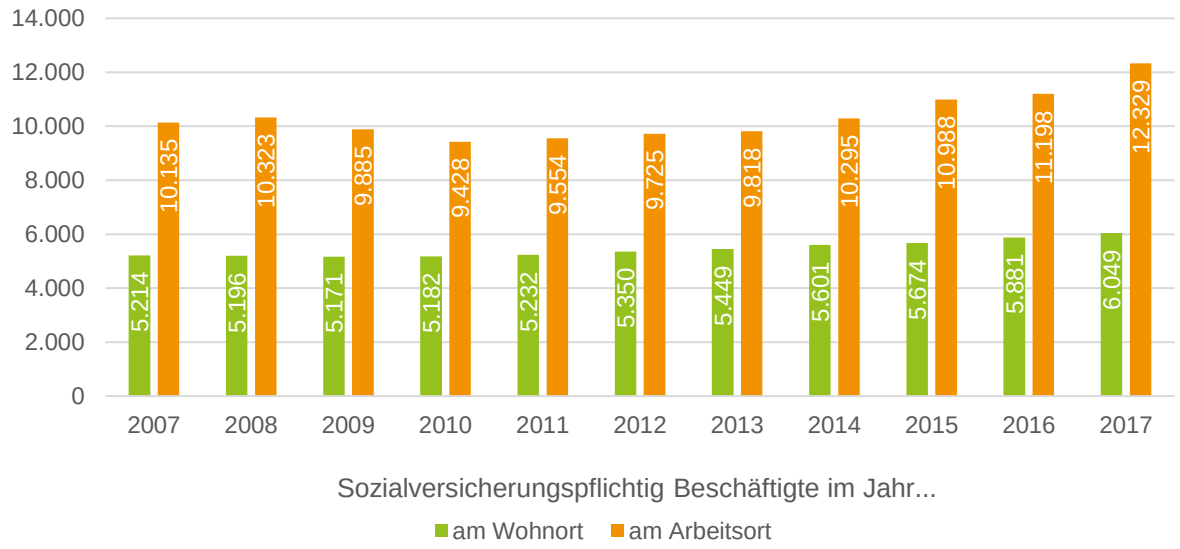


Abbildung 9: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort im Vergleich von 2007 – 2017 (HSL; eigene Darstellung)

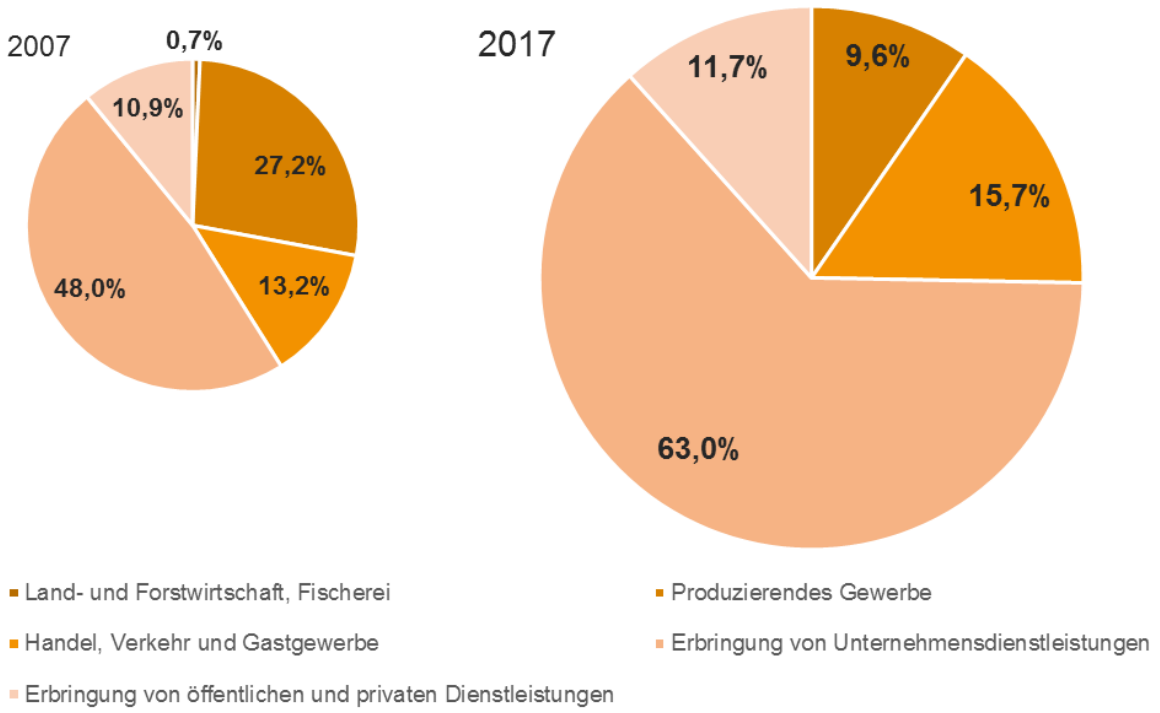


Abbildung 10: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen 2006 und 2016 im Vergleich (HSL; eigene Darstellung)

In der Beschäftigtenentwicklung Kronbergs spiegelt sich der wirtschaftsstrukturelle Wandel des Arbeitsstandortes wider (Abbildung 10):

- 63 % der Beschäftigten in Kronberg arbeitet im Bereich der Unternehmensdienstleitungen. Dieser Bereich profitierte besonders vom Arbeitsplatzzuwachs am Arbeitsort Kronberg und konnte seit 2007 seinen Anteil um 15 % steigern.
- Während die Erbringung von öffentlichen und privaten Dienstleistungen ebenfalls ihren Anteil leicht erhöhten, nahm der Anteil des produzierenden Gewerbe deutlich ab (-17,6 %)
- In absoluten Zahlen ausgedrückt wurden im Bereich des produzierenden Gewerbes 1.571 Stellen abgebaut. Der Unternehmensdienstleistungsbereich vergrößerte sich hingegen um 2.910 Stellen.
- „Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei“ war 2007 noch mit einem Anteil von 0,7 % vertreten. 2017 geht dieser Bereich nicht mehr in die Statistik ein.
- Es lässt sich feststellen, dass der Arbeitsplatzzuwachs lediglich auf Bereiche, die eher dem Dienstleistungssektor zuzuordnen sind, ausgewirkt hat. Das produzierende Gewerbe weißt hingegen einen deutlichen Arbeitsplatzrückgang auf.

3.2.2 Pendlerbewegungen

Kronberg zeichnet sich durch starke Pendlerbewegungen aus, ein Ausdruck der starken wirtschaftsräumlichen Verflechtung in der Rhein-Main-Region (Abbildung 11). Die Zahl der Auspendler ist deutlich niedriger als die Zahl der Einpendler, worin sich der Charakter eines bevorzugten Arbeitsstandortes in der Region widerspielt. Seit 2011 nehmen die Pendlerströme

in die Kommune hinaus und aus der Kommune hinein mit verstärkter Dynamik zu. Die Einpendlerquote liegt dabei mit 69 % deutlich über der des Kreises mit 53 % (Abbildung 12). Kronberg zeigt den Charakter eines bedeutenden Mittelzentrums im Hochtaunuskreis auf.

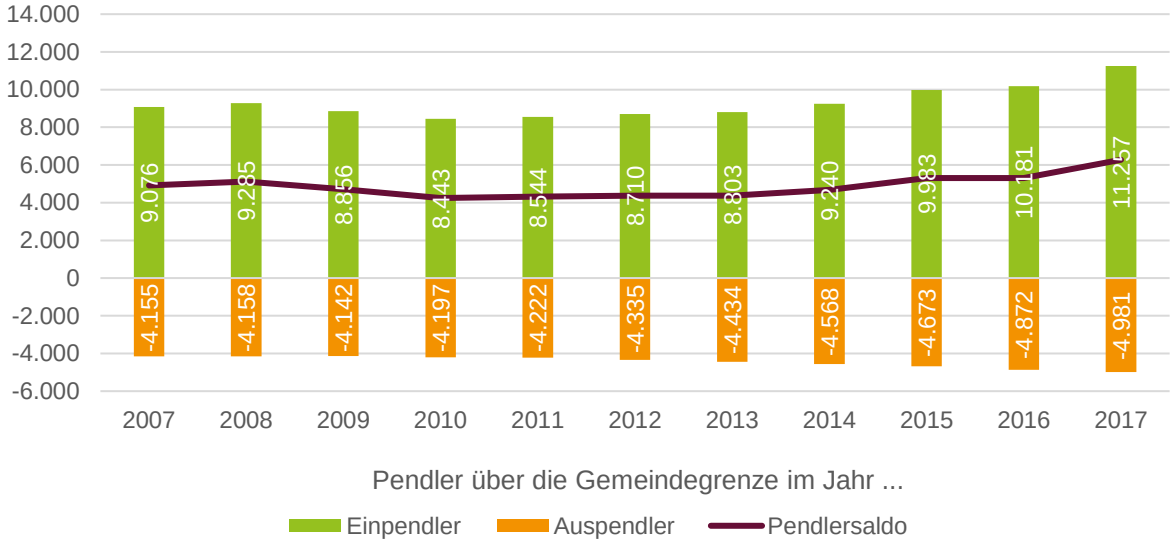


Abbildung 11: Ein- und Auspendler von 2007 – 2017 (HSL; eigene Darstellung)

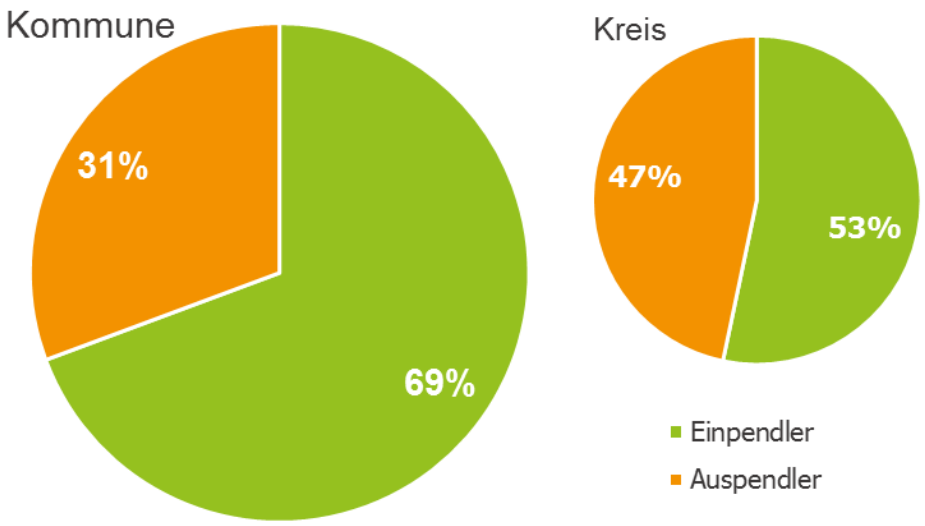


Abbildung 12: Vergleich Pendler über die Gemeindegrenzen Kommune und Kreis (HSL; eigene Darstellung)

Zusammenfassung:

- Kronberg hat eine steigende Bedeutung als Mittelzentrum.
- Größter Wirtschaftszweig ist der Dienstleistungssektor.
- Die hohe Einpendlerquote deutet darauf hin, dass Wohnen in Kronberg nicht mehr für alle Einkommensklassen erschwinglich ist.

3.3 Wohnraumanalyse

3.3.1 Flächenanalyse

Die Gesamtfläche der Kommune Kronberg beträgt 1.862 ha. Mit einer Waldfläche von 700 ha, dies entspricht 38 % des Stadtgebietes (49 % im Hochtaunuskreis). Die Siedlungsfläche beträgt rund 28 % der Gesamtfläche.

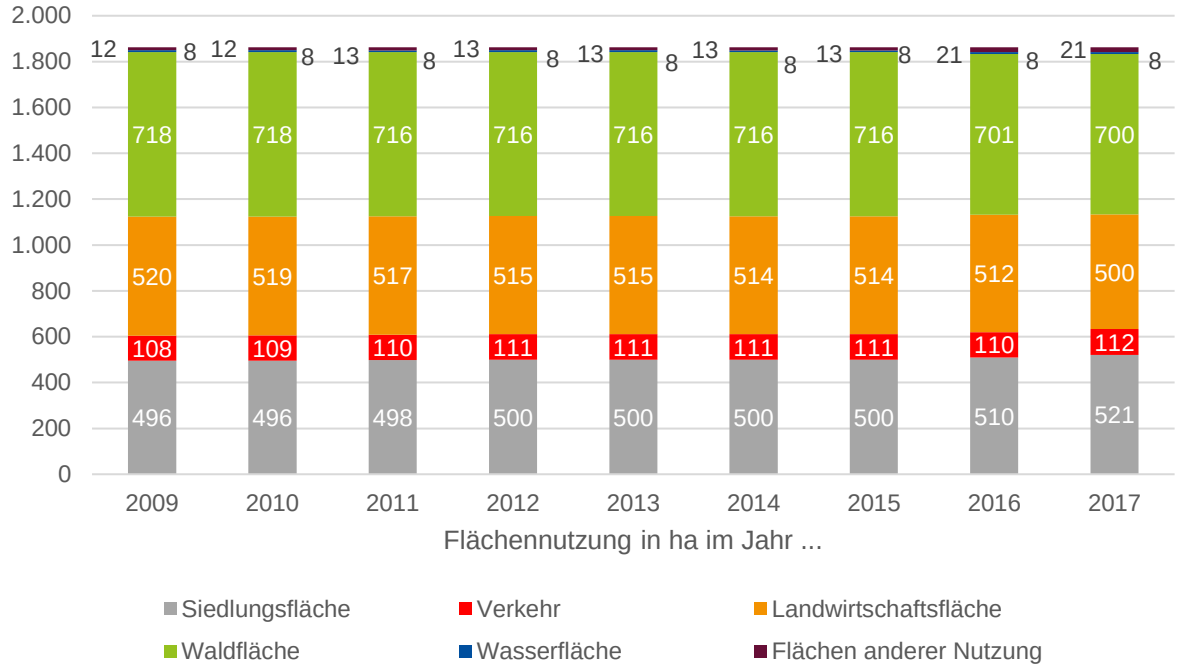


Abbildung 13: Verteilung der Flächennutzung von 2009 bis 2017 (HSL; eigene Darstellung)

Zwischen 2009 und 2017 wurde die Siedlungsfläche um rund +25 ha vergrößert (Abbildung 13), die Verkehrsfläche um insgesamt +4 ha. Die Erweiterung dieser Flächen ging vor allem auf Kosten der Landwirtschaftsfläche und der Waldfläche vonstatten (-20 bzw. -18 ha)[5]. Im Jahr 2017 wurden etwa 12 ha Landwirtschaftsfläche in Siedlungsfläche umgewandelt. Weitere Flächenzugewinne waren bei Flächen anderer Nutzung zu verzeichnen. Die Wohnbaufläche im Stadtgebiet beträgt im Jahr 2017 267 ha, was 51 % der Siedlungsfläche entspricht. Damit dient ein großer Teil der Siedlungsfläche in Kronberg nicht dem Wohnzweck.

3.3.2 Bestand an Wohnraum

Der in Kronberg verfügbare Wohnraum konnte in den vergangenen zehn Jahren kontinuierlich ausgebaut werden. Diese Aussage trifft gleichermaßen auf den Anstieg der Anzahl der Wohngebäude und Wohneinheiten sowie der Menge an Wohnfläche zu (Abbildung 14 bis Abbildung

[5] Die teils deutlichen Veränderungen von 2015 auf 2016 sind vermutlich das Ergebnis der Umstellung auf das bundeseinheitliche Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) zur Erfassung der Nutzungs-flächen. Seit dem Jahr 2016 werden Gebäude- und Freiflächen, Erholungsflächen sowie Betriebsflächen zusammengefasst als Siedlungsfläche erfasst. Häufig schließt diese allerdings auch Teile ein, die zuvor den anderen Flächenkategorien zugeordnet worden waren.

16). Lediglich von 2012 auf 2013 ist ein Rückgang zu verzeichnen, der vermutlich Ergebnis einer statistischen Bereinigung ist.

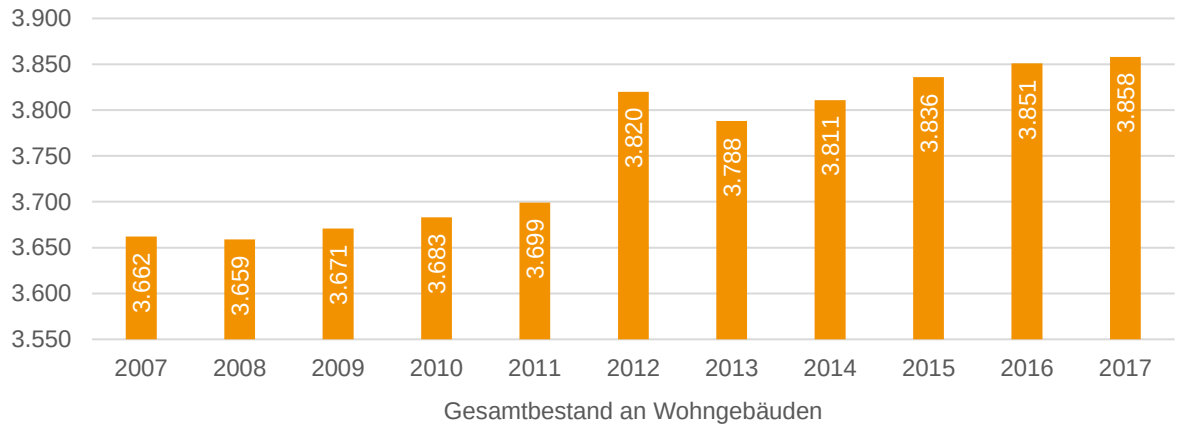


Abbildung 14: Gesamtbestand an Wohngebäuden von 2007 – 2017 (HSL; eigene Darstellung)

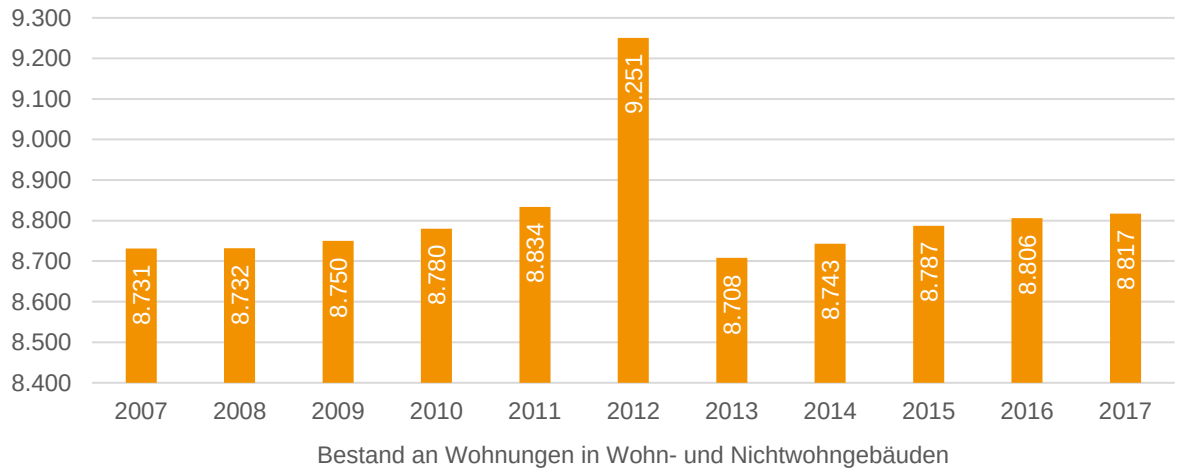


Abbildung 15: Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden von 2007 – 2017 (HSL; eigene Darstellung)

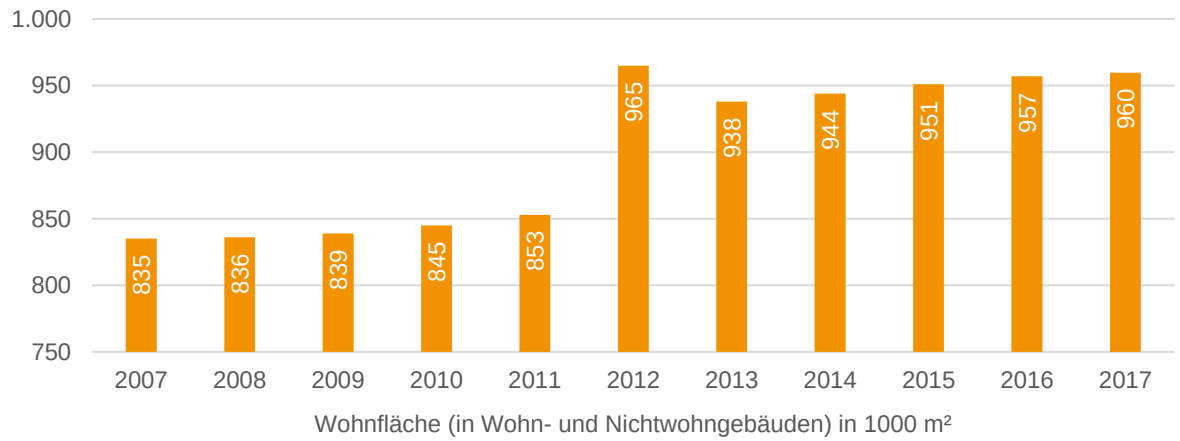


Abbildung 16: Entwicklung des Wohnflächenbestands in Wohn- und Nichtwohngebäuden von 2007 – 2017 (HSL; eigene Darstellung)

Die Indikatoren zur Wohnraumentwicklung können für die Jahre 2007 bis 2017 wie folgt zusammengefasst werden[6]:

- Zuwachs im Gebäudebestand um rund +3,4 % (Hessen: +4,0 %, Hochtaunuskreis +3,4 %)
- Zuwachs an Wohneinheiten um rund +3,1 % (Hessen +4,6 %, Hochtaunuskreis +3,6 %)
- Zuwachs an Wohnfläche um rund +5,7 % (Hessen +5,5 %, Hochtaunuskreis +5,0 %)

Mit dem absoluten Zuwachs an Wohnfläche und Bevölkerung geht ein Wachstum der verfügbaren Wohnfläche je Einwohner einher:

- Jahr 2007: 51,7 m²/Ew (Hessen: 42,9 m²/EW; Hochtaunuskreis 49,3 m²/EW)
- Jahr 2017: 52,0 m²/Ew (Hessen: 46,7 m²/EW; Hochtaunuskreis 49,6 m²/EW)

Bei steigenden Bevölkerungszahlen und gleichzeitig im geringeren Maß wachsender Wohnfläche nimmt die Wohnfläche pro Einwohner seit 2012 ab, nachdem sie zuvor zugenommen hatte. Von 2012 bis 2017 war eine Abnahme von -0,2 % zu verzeichnen.

3.3.3 Baufertigstellungen

Der Blick in die Wohnraumstatistik zeigt eine hohe Schwankung bei der Baufertigstellungen von Wohneinheiten (Abbildung 17 und Abbildung 18). 2015 wurde der höchste Wert innerhalb der letzten 10 Jahre mit jeweils 48 fertiggestellten Wohnungen (in Wohngebäuden) und 7.719 m² realisierter Bruttowohnfläche erreicht. Im gesamten Zeitraum 2007 bis 2017 wurden 340 Wohneinheiten in Wohngebäuden mit einer Gesamtbruttowohnfläche von 52.062 m² fertiggestellt. Das entspricht 31 WE mit 4.733 m² Wohnfläche pro Jahr. Hinzu kamen über den gesamten Zeitraum betrachtet 25 Wohnungen, die sich in Nichtwohngebäuden befinden[7].

In den letzten Jahren (2013 bis 2017) wurden 190 Wohnungen mit 29.571 m² Wohnfläche fertiggestellt. Im Vergleich zu den Vorjahren bedeutet dies ein deutliches Plus. Im Jahr 2017 ist die Zahl jedoch wieder auf 25 Baufertigstellungen gesunken. Nach Maßgabe von 45 m² Wohnfläche/Einwohner entspräche dies neu geschaffenem Wohnraum für rund 653 Personen; ein Wert, der deutlich über dem absoluten Bevölkerungswachstum im gleichen Zeitraum liegt (+396 EW). Diese Entwicklung kann im Zusammenhang mit dem Wohnungsüberschuss in Kronberg gesehen werden (vgl. Kapitel 3.1.4).

[6] Bei der Berechnung der Zuwachsraten wurde die Berichtigung der Zahlenwerte durch den Mikrozensus 2011 berücksichtigt. Ausgangswert für die Schätzungen der Werte für die Jahre 2005 bis 2011 war der jeweils im Mikrozensus ermittelte Wert im Jahr 2012. Über die jährlichen Zuwachsraten (2005 bis 2011) wurden die Werte neu berechnet.

[7] Mit Nichtwohngebäuden sind Gebäude gemeint, die nicht den Hauptzweck des Wohnens erfüllen. Damit ein Gebäude als Wohngebäude in die Statistik eingeht, müssen über 50 % der Gesamtnutzfläche dem Wohnzweck dienen (vgl. HSL 2017).

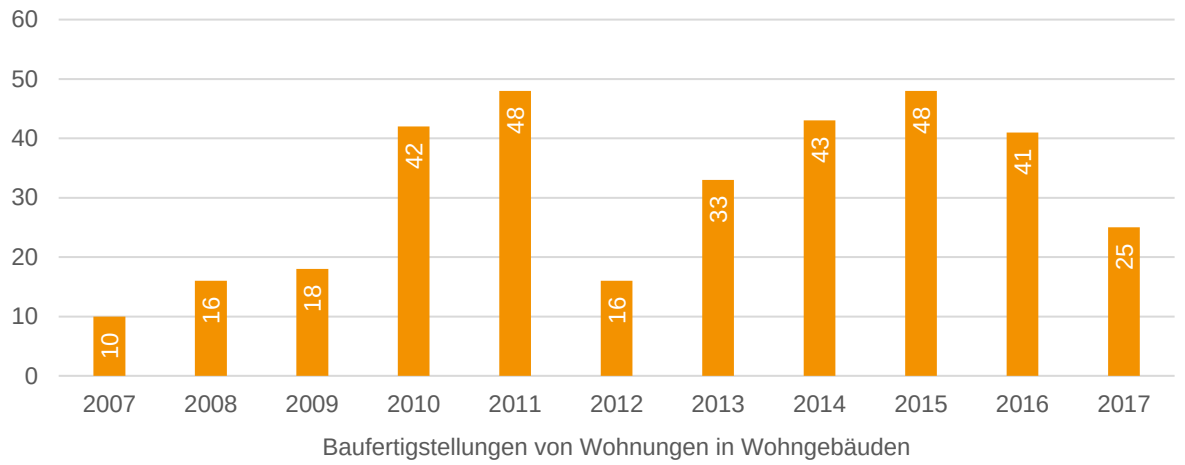


Abbildung 17: Entwicklung der Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden (HSL; eigene Darstellung)

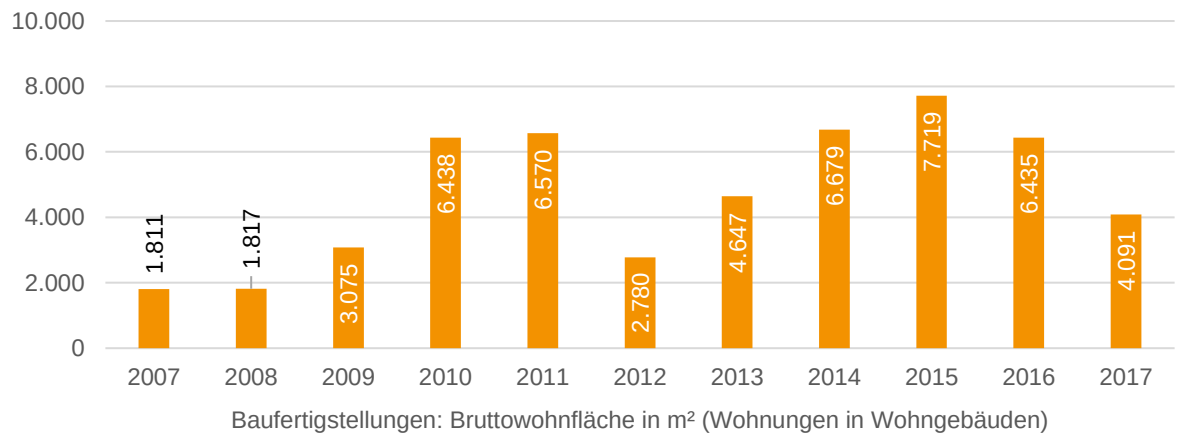


Abbildung 18: Entwicklung der fertiggestellten Bruttowohnfläche in Wohngebäuden (HSL; eigene Darstellung)

Zusammenfassung:

- Relativ hohe Schwankungen bei den Baufertigstellungen und der damit einhergehenden Wohnfläche.
- Die verfügbare Wohnfläche pro Einwohner liegt mit rund 52 m²/EW über dem Durchschnitt des Hochtaunuskreises und über dem Mittel im Land Hessen
- Zwar deutet die Entwicklung auf einen Wohnungsüberschuss hin, jedoch sind hier die Faktoren sozialer und preisgünstiger Wohnraum nicht berücksichtigt.

3.4 Fazit

Die Erkenntnisse aus der Strukturdatenanalyse können wie folgt zusammengefasst werden:

- In den vergangenen Jahren war ein Bevölkerungswachstum zu beobachten, das sich laut Prognose bis 2030 fortsetzen wird. Das Wachstum nährt sich vor allem aus Wanderungsgewinnen, ist also auf den Zuzug neuer Bevölkerung in die Stadt zurückzuführen.
- Die Altersstruktur der Bevölkerung in Kronberg ist deutlichen Veränderungen ausgesetzt. Viele Personen gingen in den letzten Jahren von der Familienphase in die Altersklasse der Arrivierten über. Damit verbunden kann eine Veränderung hinsichtlich der Wohnpräferenzen sein. Während generell der Anteil der älteren Bevölkerung vergleichbar hoch ist, dies betrifft vor allem die Altersklasse der Hochbetagten, fällt die kontinuierlich steigende Zahl an Kindern und Jugendlichen auf, die eine weitere Entwicklung der Überalterung der Stadtgesellschaft ausbremst.
- Die Zahl der Haushalte wird voraussichtlich steigen – neben dem Bevölkerungswachstum wird sich die Wandlung von Wohnformen hin zu kleineren Haushaltsgrößen positiv auf diese auswirken. In dieser Studie wird auf Grundlage unterschiedlicher Annahmen zur Haushaltsentwicklung davon ausgegangen, dass sich die Zahl der Haushalte bis zum Jahr 2030 in einem Spektrum von ca. **393 bis 849** vergrößern wird (Basisjahr 2015).
- Die in den letzten Jahren steigenden Zahlen der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer vor Ort sprechen für eine positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadt. Darüber hinaus verfügt Kronberg über eine hohe Attraktivität als Wohnort in einer stark prosperierenden Wirtschaftsregion. Es kann davon ausgegangen werden, dass Kronberg auch zukünftig eine gehobene Anziehungskraft für potentielle neue Einwohnerinnen und Einwohner hat.
- Die Bautätigkeit in Kronberg hat in den letzten fünf Jahren den Baufertigstellungen nach zwar zugenommen, jedoch wurden im Jahr 2017 wieder weniger Wohngebäude fertig gestellt.

4 Wohnungsmarktanalyse

Die durchschnittlichen Miet- und Kaufpreise werden aus dem Maklernetzwerk der Immobilienscout 24 GmbH auf Grundlage tatsächlich realisierter Vermietungs- bzw. Kaufpreisabschlüsse auf dem freien Immobilienmarkt ermittelt. Hierbei ist zu unterscheiden zwischen

a) dem durchschnittlichen Mietpreis von Neuvermietungen im Bestand[8] über das Jahr gerechnet,
b) dem aktuellen Mietpreis von Neuvermietungen im Bestand bzw. im Neubau im jeweiligen Quartal und
c) dem aktuellen Angebotsmietpreis zum jeweiligen Stichtag.

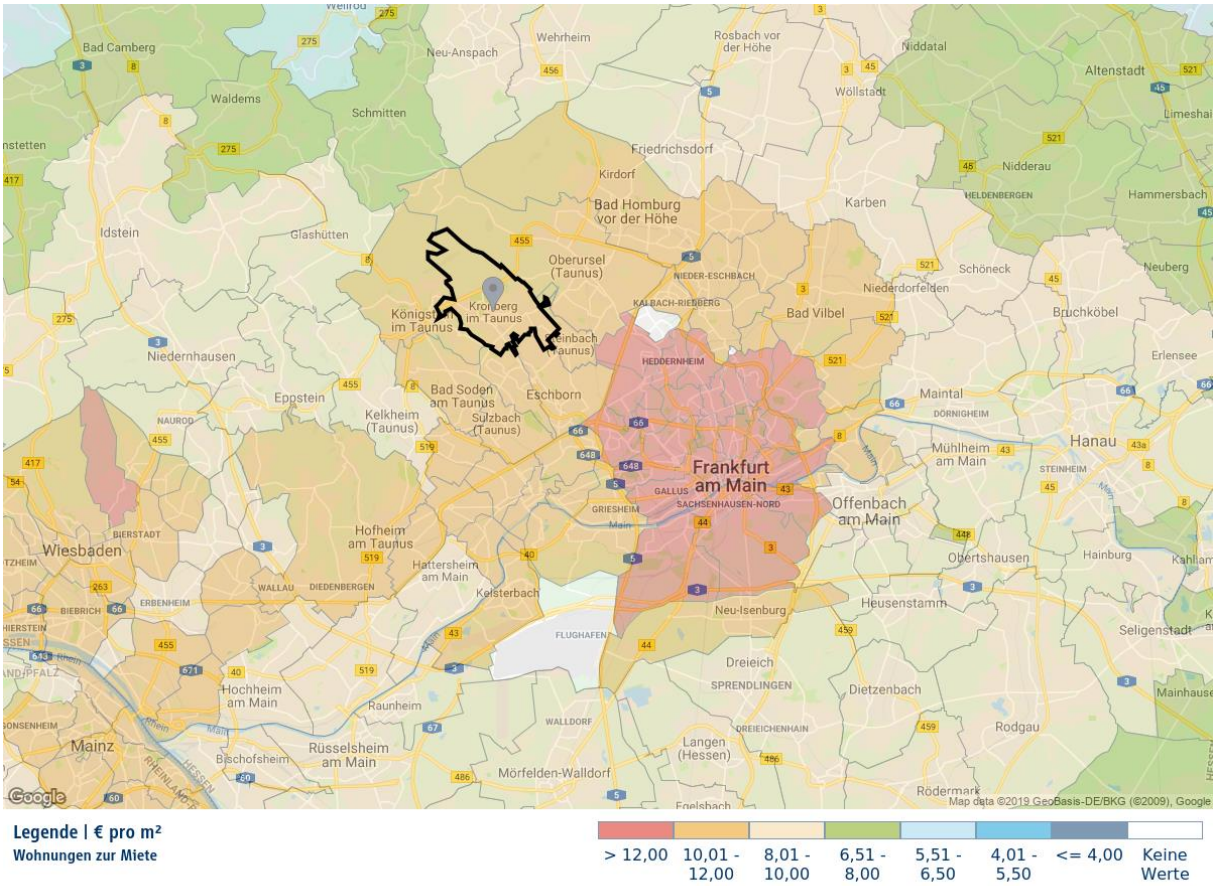
Es können sich ggfs. abweichende Durchschnittswerte ergeben, wenn das lokale Wohnungsmarktgeschehen durch andere Wohnungsteilmärkte maßgeblich mitbeeinflusst wird, die nicht über diese Immobilienmarktplattform abgebildet werden. Beispielsweise können Neuvermietungen von öffentlichen oder kommunalen Wohnungsbaugesellschaften tendenziell dämpfend auf die lokalen Mietpreise einwirken. Aufgrund der hohen Marktdurchsetzung des Portals Immobilienscout 24 können die hier dargestellten Werte jedoch als belastbare Indikatoren für das allgemeine Preisniveau und aktuelle Preistrends herangezogen werden. Ein Mietpreisspiegel liegt für die Stadt Kronberg nicht vor.

4.1 Vermietungsmarktanalyse

Wohnungen

Die Mietpreisentwicklung spiegelt die allgemein angespannte Lage in der Rhein-Main-Region wider. Der durchschnittliche Mietpreis für Neuvermietungen von Wohnungen im Bestand liegt mit 11,31 €/m² im Jahr 2018 deutlich über dem Durchschnitt im Hochtaunuskreises (9,92 €/m²) und damit über den restlichen Kommunen im Landkreis (Abbildung 19). Die Abbildung zeigt zudem, dass der durchschnittliche Mietpreis lediglich in den im Südosten von Kronberg gelegenen Frankfurter Stadtteilen höher ist. Zudem war zwischen 2007 und 2018 ein deutlicher Mietpreisanstieg um +28 % zu verzeichnen, der sich etwas über dem Durchschnitt des Landkreises bewegt (Abbildung 20).

[8] Zum Bestand zählen alle vor 2013 fertiggestellten Objekte. Nach 2013 fertiggestellte Objekte werden als Neubau erfasst.



Legende | € pro m²
Wohnungen zur Miete

> 12,00	10,01 - 12,00	8,01 - 10,00	6,51 - 8,00	5,51 - 6,50	4,01 - 5,50	<= 4,00	Keine Werte

Die Karte zeigt die regionale Preisverteilung für die ausgewählte Region. Die Preisangaben sind auf der Grundlage von realen Abschlusspreisen aus dem Maklernetzwerk von Immobilienscout24 validiert.

Abbildung 19: Übersicht Vermietungsmarkt (Immobilienscout24 GmbH)

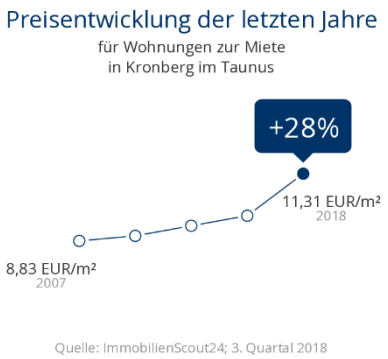


Abbildung 20: Mietpreisentwicklung 2007 - 2018 (Immobilienscout24 GmbH)

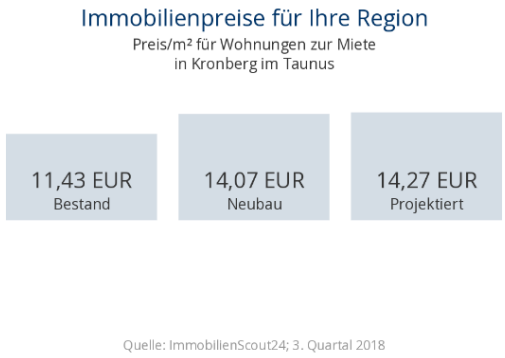


Abbildung 21: Mietpreis im Neubau und Bestand im 3. Quartal 2018 (Immobilienscout24 GmbH)

Der Mietpreisanstieg konzentriert sich im Besonderen auf die letzten Jahre (Abbildung 20). Der für das gesamte Jahr 2018 aus Vertragsmieten ermittelte Mietpreis für Wohnungen im Bestand von 11,31 €/m² wurde im dritten Quartal 2018 mit 11,43 €/m² bereits überschritten, noch höhere Mieten wurden im dritten Quartal 2018 bei Vermietungen von Neubauobjekten

erzielt, nämlich im Schnitt 14,07 €/m² (Abbildung 21). Dies deutet darauf hin, dass die Mietpreise weiterhin steigen werden.

Wohnfläche	Anzahl	durchschnittlicher Quadratmeterpreis	Preisspektrum	Baujahre	Zimmeranzahl
25 - 55 m²	6	13,98 €/m²	9,43 – 20,81 €/m²	1958 - 1976	1 – 2 Zimmer
56 - 80 m²	14	12,68 €/m²	9,57 – 17,50 €/m²	1965 - 2016	2 – 3 Zimmer
81 - 120 m²	3	13,54 €/m²	7,27 – 21,12 €/m²	1975 -1984	2 – 4 Zimmer
121 - 208 m²	11	13,40 €/m²	10,29 – 20,90 €/m²	1967 - 2011	3 – 7 Zimmer
25 – 208 m² (∅ 98,2 m²)	**34**	**13,22 €/m²**	**7,27 – 21,12 €/m²**	**1958 - 2016**	**1 – 7 Zimmer**

Tabelle 2: Übersicht über Mietangebote für Wohnungen zum Stichtag 13.03.2019 (Immobilienscout24 GmbH; eigene Darstellung)

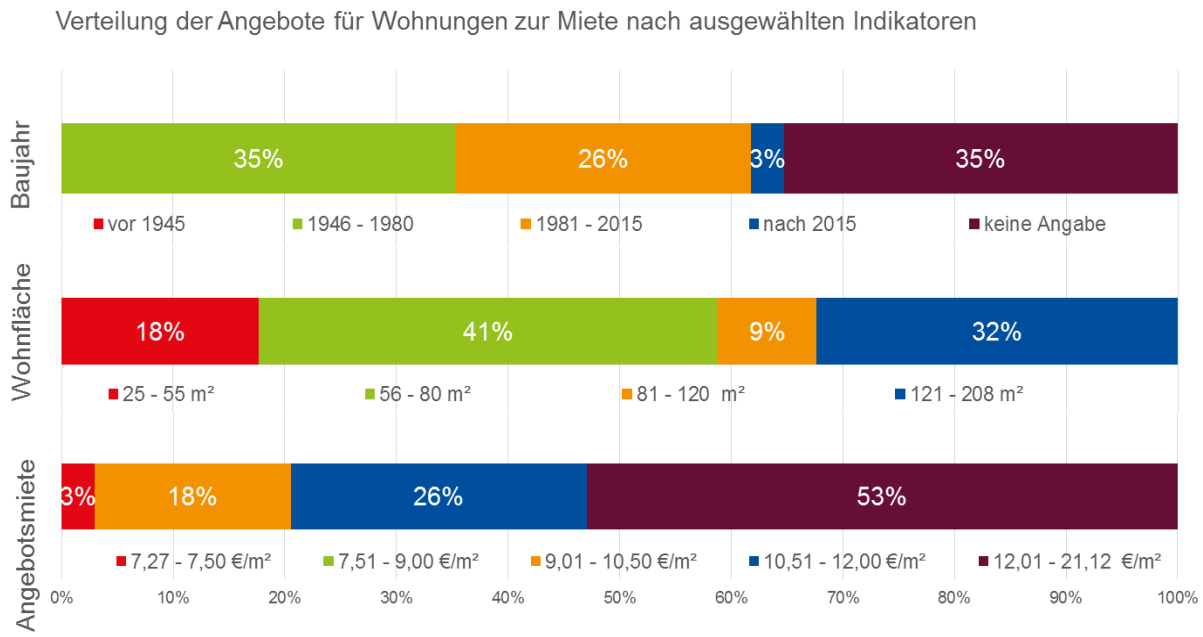


Abbildung 22: Struktur des Vermietungsmarktes (Immobilienscout24 GmbH; Eigene Darstellung)

Der Blick auf die Angebote auf dem freien Markt am Stichtag 13.03.2019 zeigt ebenfalls den Trend zu einer deutlichen Verteuerung der Mietpreise: Über 50 % der Angebote weisen einen Mietpreis über 12,00 €/m² auf, der durchschnittliche Angebotspreis liegt bei 13,22 €/m². Lediglich 21 % der Angebote liegen unter 10,50 €/m², nur ein einziges Angebot liegt noch unter 9,00 €/m² und damit im für einen großen Teil der Bevölkerung bezahlbaren Bereich. Damit ist der freie Wohnungsmarkt auf ein hochpreisiges Segment ausgelegt und eine deutliche Verknappung von bezahlbarem Wohnraum anzunehmen. Die Wohnungsgrößen variieren, wobei ein

großer Teil der angebotenen Wohnungen im Bereich 56 – 80 m² liegt und mit zwei bis drei Zimmer ausgestattet ist. Der Anteil besonders großer Wohnungen mit über 120 m² liegt bei 32 % und ist damit im Vergleich zu anderen hessischen Kommunen sehr hoch.

Häuser

Für Häuser werden in Kronberg in der Regel deutlich höhere Quadratmetermieten abgerufen als für Wohnungen. So liegt der Bestandsmietpreis mit 14,97 €/m² im dritten Quartal 2018 auf einem deutlich höheren Niveau, die Preise im Neubau liegen noch darüber (Abbildung 24). Die Mietpreise steigen mit +27 % innerhalb der letzten elf Jahre stark an (Abbildung 23). Mit 11,67 €/m² waren die Mietpreise für Häuser schon vor zehn Jahren vergleichbar hoch.

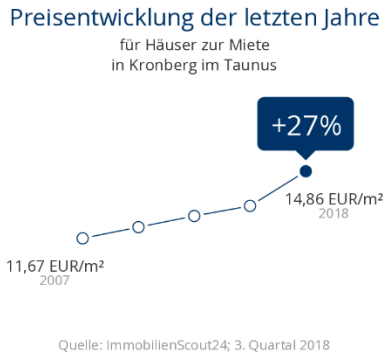


Abbildung 23: Mietpreisentwicklung 2007 - 2018

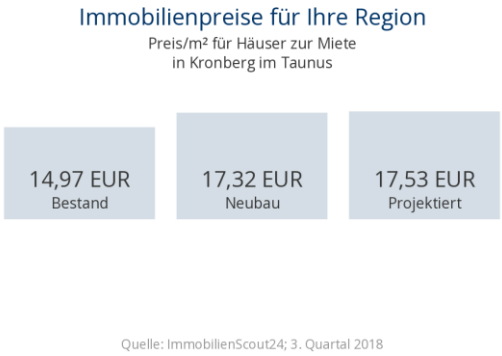


Abbildung 24: Mietpreis im Bestand, Neubau und Projektiert im 3. Quartal 2018 (Immobilienscout24 GmbH)

Baujahr	Zimmer	Wohnfläche	Quadratmeterpreis	Preis	Detailtyp
1968	5	165 m²	14,24 €/m²	2350	Einfamilienhaus
	5	195 m²	20,26 €/m²	3950	Wohnimmobilie (sonstige)
	6,5	258 m²	18,99 €/m²	4900	Einfamilienhaus
1936	7	340 m²	25,00 €/m²	8500	Haus
∅	**5,875**	**239,5 m²**	**19,62 €/m²**	**4925**	

Tabelle 3: Übersicht über Mietangebote für Häuser zum Stichtag am 13.03.2019 (Immobilienscout24 GmbH; eigene Darstellung

Am Stichtag wurden lediglich 4 Häuser zur Miete angeboten, für die allesamt Mieten im sehr hohen Bereich abgerufen werden. Für ein Haus aus dem Jahr 1936 mit 7 Zimmern wird gar ein monatlicher Mietpreis von 8.500 Euro verlangt. Die anderen Angebote liegen ebenfalls im hochpreisigen Bereich, sodass der durchschnittliche Quadratmeterpreis mit 19,62 €/m² sehr hoch ausfällt.

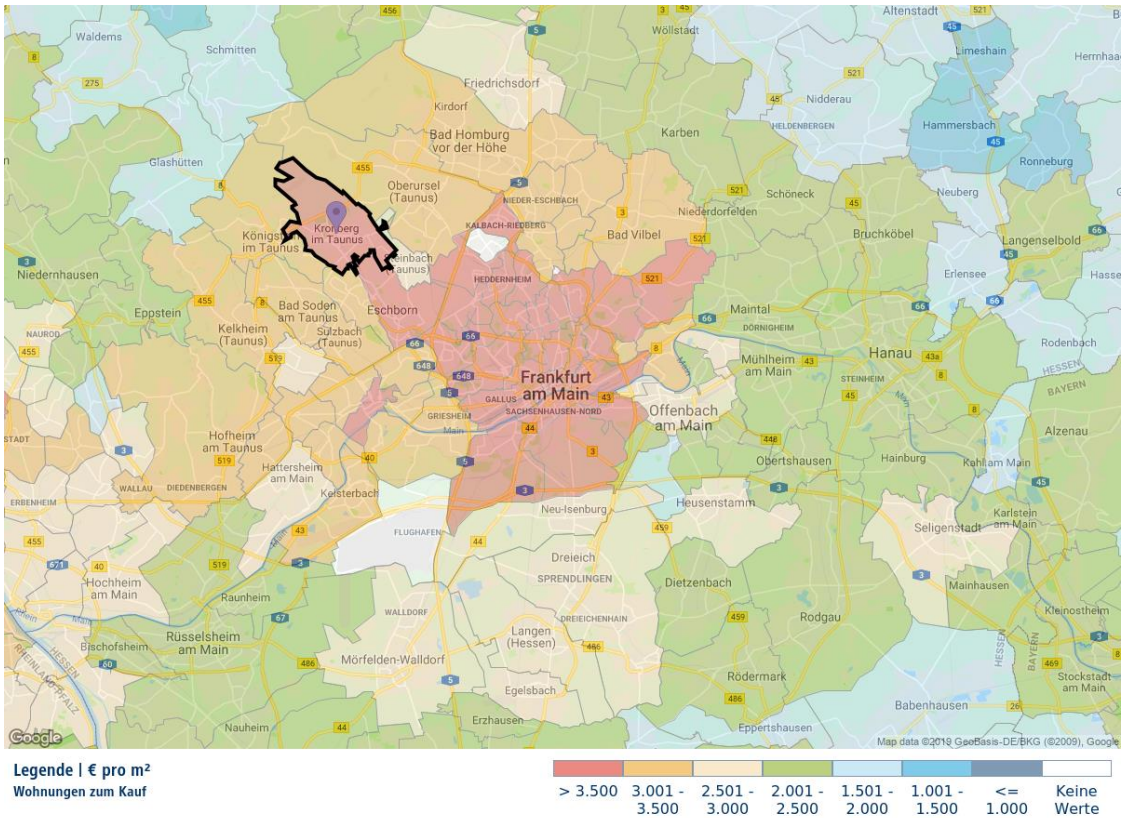
Aus der Vermietungsmarktanalyse lassen sich folgende Schlüsse ziehen:

- Es sind deutliche Mietpreissteigerungen innerhalb der letzten zehn Jahre auszumachen, die auf einen zunehmend angespannten Markt hinweisen.
- Das Mietpreisniveau und die Mietpreisentwicklung entsprechen der angespannten Lage in der Rhein-Main-Region.
- Der durchschnittliche Mietpreis bei Neuvermietungen von Wohnungen im Bestand liegt im dritten Quartal 2018 bei 11,43 €/m² und damit deutlich über dem Niveau im Hochtaunuskreis.
- Der freie Wohnungsmarkt ist auf Haushalte mit sehr hohen Einkommen ausgerichtet.

4.2 Käufermarktanalyse

Wohnungen

Mit einem Kaufpreisniveau von 3.692 €/m² liegt in Kronberg der durchschnittliche Kaufpreis deutlich über den angrenzenden Kommunen (mit Ausnahme Frankfurt und Eschborn) und des Hochtaunuskreis (HTK: 2.844 €/m²). Die Kaufpreisentwicklung liegt mit +98 % ebenfalls deutlich über dem Mittel des Landkreises.



Legende | € pro m²
Wohnungen zum Kauf

> 3.500	3.001 - 3.500	2.501 - 3.000	2.001 - 2.500	1.501 - 2.000	1.001 - 1.500	<= 1.000	Keine Werte

Die Karte zeigt die regionale Preisverteilung für die ausgewählte Region. Die Preisangaben sind auf der Grundlage von realen Abschlusspreisen aus dem Maklernetzwerk von Immobilienscout24 validiert.

Abbildung 25: Übersicht Käufermarkt (Immobilienscout24 GmbH)

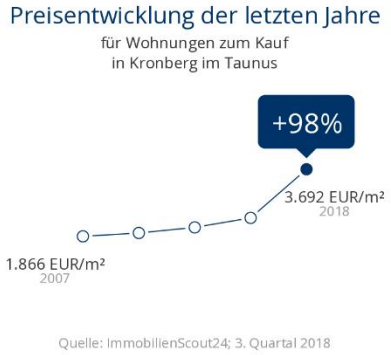


Abbildung 27: Kaufpreisentwicklung 2007 - 2018 (Immobilienscout24 GmbH)

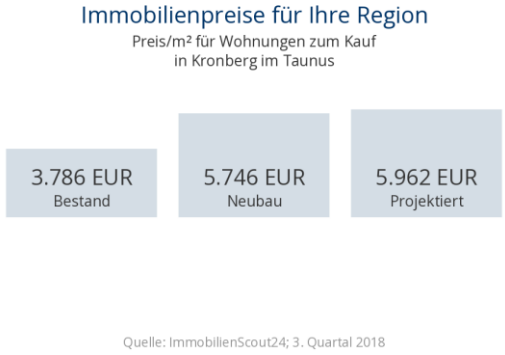


Abbildung 26: Kaufpreis im Neubau und Bestand im 3. Quartal 2018 (Immobilienscout24 GmbH)

Der Kaufpreisanstieg konzentriert sich dabei auf die Jahre seit 2012 (Abbildung 27). Im dritten Quartal 2018 liegt der durchschnittliche Kaufpreis mit 3.786 €/m² bereits deutlich über dem für das gesamte Jahr 2018 ermittelten Wert (3.692 €/m²). Objekte im Neubau haben im dritten Quartal 2018 im Mittel sogar einen Verkaufspreis von 5.746 €/m² erzielt, projektierte Objekte einen Verkaufspreis von 5.962 €/m² (Abbildung 26). Diese Werte liegen sehr deutlich über dem Bestandsniveau und lassen weitere erhebliche Kaufpreisanstiege vermuten. Die Kaufpreise im Neubau und Projektiert liegen im Jahr 2018 auf demselben Niveau, wie in der Stadt Frankfurt.

Tabelle 4 zeigt, dass die durchschnittlich höchsten Kaufpreise bei Objekten bis zu einer Größe von 55 m² erzielt werden. Objekte größer als 80 m² machen deutlich über die Hälfte der Angebote aus (73 %). Beachtlich ist auch die Verteilung der Kaufpreise, so liegen 82 % der angebotenen Objekte über einem Kaufpreis von 4.000 €/m² und damit höher als der durchschnittliche Kaufpreis für das gesamte Jahr 2018.

Wohnfläche	Anzahl	durchschnittlicher Quadratmeterpreis	Preisspektrum	Baujahre	Zimmeranzahl
50 - 55 m²	3	5.940,26 €/m²	5.500-6.360 €/m²	2003 - 2019	2 Zimmer
56 - 80 m²	6	4.206,86 €/m²	3.157,89 - 5.936,57 €/m²	1969 - 2019	2 – 3 Zimmer
81 - 120 m²	13	5.418,56 €/m²	3.291,67 - 6.126,13 €/m²	1968 - 2020	2 - 6 Zimmer
121 - 261 m²	12	5.718,29 €/m²	2.452,11 - 7.644,79 €/m²	1970 - 2020	3 – 9 Zimmer
50 - 261 m² (∅ 114 m²)	**34**	**5.356,55 €/m²**	2.452,11 - 7.644,79 €/m²	**1968 - 2020**	**2 - 9 Zimmer**

Tabelle 4: Übersicht Kaufangebote (Wohnungen) zum Stichtag 13.03.2019 (Immobilienscout24 GmbH; eigene Darstellung)

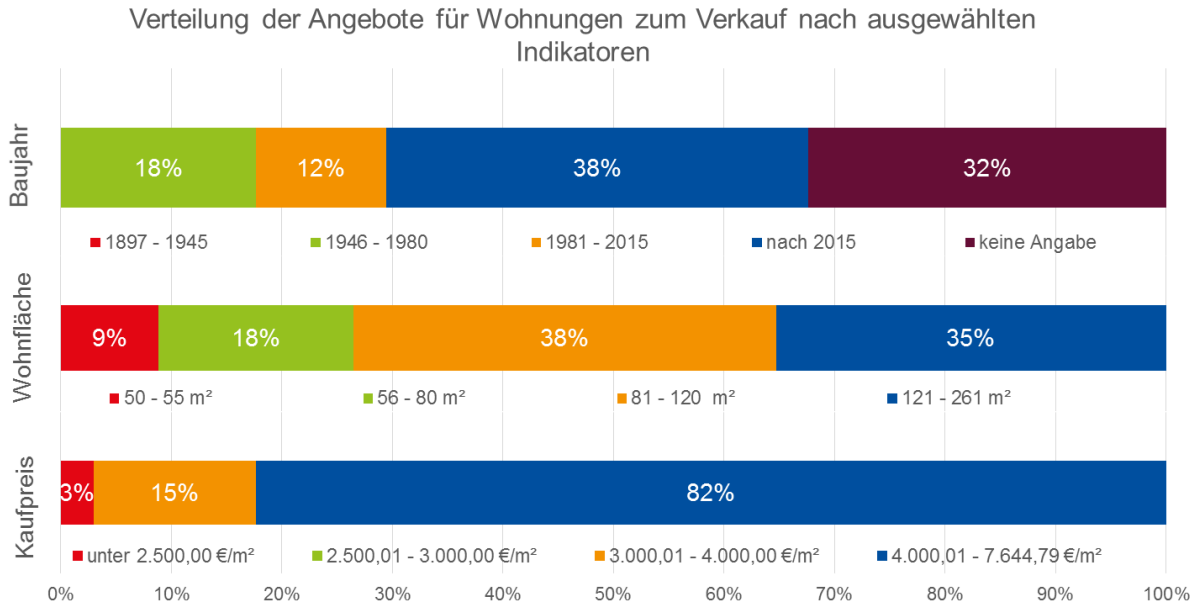


Abbildung 28: Struktur des Käufermarktes (Eigene Darstellung, Immobilienscout24 GmbH)

Häuser

Im Vergleich zu den Kaufpreisen für Wohnungen liegt der aus Vertragskaufpreisen ermittelte Preis für Bestandshäuser im dritten Quartal 2018 mit 6.287 €/m² im sehr hohen Bereich (Abbildung 30). Der Kaufpreisanstieg ist mit 97 % ebenfalls sehr hoch (Abbildung 29). Damit liegen die Kaufpreise pro Quadratmeter für Häuser nicht nur deutlich überm dem Durchschnitt des Hochtaunuskreises (4.307 €/m²), sondern auch über dem Durchschnitt der Stadt Frankfurt (4.814 €/m²). In der näheren Umgebung werden höhere Kaufpreise für Häuser lediglich in den zentrumsnahen Stadtteilen Frankfurts erzielt.

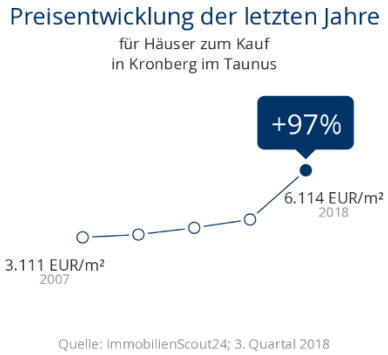


Abbildung 29: Kaufpreisentwicklung 2007 - 2018 (Immobilienscout24 GmbH)

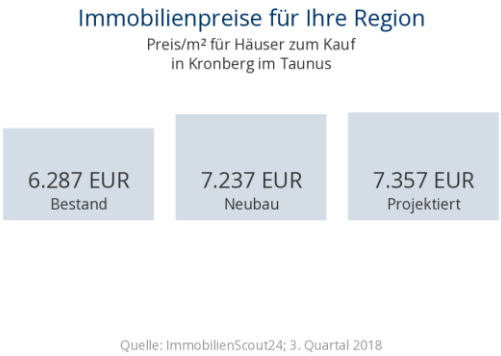


Abbildung 30: Kaufpreis im Neubau und Bestand im 3. Quartal 2018 (Immobilienscout24 GmbH)

Der Angebotskaufpreis am Stichtag liegt mit durchschnittlich 6.120 €/m² im Niveau wie der durchschnittliche Bestandskaufpreis für Häuser im Jahr 2018 (6.114 €/m²) (Abbildung 29, Abbildung 30).

Wohnfläche	Anzahl	durchschnittlicher Quadratmeterpreis	Preisspektrum	Baujahre	Zimmeranzahl
95 – 120 m²	2	8.162,34 €/m²	6.000 – 10.324,68 €/m²	1965 – !979	3 – 5 Zimmer
121 – 180 m²	7	4.770,05 €/m²	3.650 – 6.000 €/m²	1903 – 2019	4 – 7 Zimmer
181 – 260 m²	2	7.592,95 €/m²	6.868,13 – 8.317,76 €/m²	1999	6,5 – 7 Zimmer
über 260 m²	8	6.423,32 €/m²	2.452,11 – 9.428,57 €/m²	1898 – 2002	6 – 11 Zimmer
77 - 435 m² (∅ 217,6 m²)	**19**	**6.120,39 €/m²**	**2.452,11 – 9.428,57 €/m²**	**1898 – 2019**	**3 – 11 Zimmer**

Tabelle 5: Übersicht Kaufangebote zum Stichtag 13.03.2019 (Immobilienscout24 GmbH; eigene Darstellung)

Aus der Käufermarktanalyse lassen sich folgende Schlüsse ziehen:

- Die Kaufpreise steigen deutlicher an als die Mietpreise. Der Markt für Wohnimmobilien zeigt sich insgesamt sehr angespannt.
- Wie auch der Mietmarkt ist der Käufermarkt auf Haushalte mit einem sehr hohen Einkommen ausgerichtet.
- Die höchsten Verkaufspreise werden für kleine Wohnungen bis 55 m² und große Wohnungen zwischen 81 und 120 m² verlangt.
- Objekte ab einer Größe von 80 m² dominieren den Kaufmarkt von Wohnungen.

4.3 Wohn-Zielgruppen und Wohnraumbedarf

Die Strukturdatenanalyse (demografische Entwicklung) und Wohnungsmarktanalyse (Wohnungsangebote) zeigen aus, dass der Bedarf nach Schaffung von bezahlbarem Wohnraum gegeben ist. Die Mietpreis- und Kaufpreissteigerungen der vergangenen Jahre verteuern das Wohnen in Kronberg und erschweren für den Kreis der Bezieher geringer Einkommen zunehmend den Zugang zu adäquatem Wohnraum.

Bei einer Entwicklung des Untersuchungsgebietes Baufeld V wurde seitens der Kommune das Ziel verfolgt hier sowohl geförderten Wohnraum im Sinne der sozialen Wohnraumförderung

und so genannten „gedämpften“ Wohnraum zu realisieren. Der gedämpfte Wohnraum bezieht sich auf die Personengruppen, die gemäß Wohnraumförderung keinen Wohnberechtigungsschein haben und somit eine Wohnung auf dem freien Markt finden müssen.

Über das Thema des bezahlbaren Wohnraums hinaus können dabei aus den Daten auch noch weitere Erkenntnisse über die Wohn-Zielgruppen und den Wohnraumbedarf gewonnen werden. Vor dem Hintergrund einer älter werdenden Wohnbevölkerung und Veränderungen der Haushaltsstrukturen werden sich die Angebote an Wohnformen vor allem an sich verändernden Wohnpräferenzen orientieren müssen.[9] Dabei gilt es zu beachten, dass „neben dem rein quantitativen Mehrbedarf (…) auch noch tiefgreifende Veränderungen der qualitativen Wohnungsnachfrage zu erwarten sind.“[10] Darüber hinaus beeinflusst der Aspekt der Eigentumsbildung unter den gegenwärtig günstigen Rahmenbedingungen (gute Arbeitsmarktlage, niedrige Bauzinsen) die Nachfragesituation nach selbstgenutztem Wohnraum.

Für den Hochtaunuskreis wurden für die Entwicklung der ausdifferenzierten Haushaltstypen bis 2040 prognostiziert. Es wird hier (wie für Südhessen) von:

- einem starken Anstieg des Anteils der Seniorenhaushalte,
- einem leichten bis mittleren Anstieg des Anteils von jungen Haushalten sowie von Single- und Paarhaushalten mittleren Alters und
- einem Rückgang des Anteils von Familien- und Mehrpersonenhaushalten und Single- und Paarhaushalten höheren Alters

ausgegangen. Aus der Zunahme von Single- und Paarhaushalten bzw. Seniorenhaushalten ergibt sich v.a. eine steigende Wohnpräferenz für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Insgesamt wird bezüglich der Wohnpräferenzen prognostiziert, dass bis zum Jahre 2040 im Hochtaunuskreis

- ein Minderbedarf von Angeboten an Einfamilienhäusern zur Miete,
- ein Mehrbedarf von Angeboten an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zur Miete und
- ein hoher Mehrbedarf von Angeboten an Einfamilienhäusern im Eigentum sowie an Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern.

entstehen wird[11].

Für Kronberg lassen sich vor diesem Hintergrund folgende Schlussfolgerungen für zielgruppenspezifische Wohnraumbedarfe ableiten:

- Großer Wohnraumbedarf ist für jegliche Formen des altersgerechten Wohnens zu erwarten. Die im Beobachtungszeitraum 2007 bis 2017 festgestellten Zuwachsraten der Altersklassen 50 - < 65 Jahre (+20,7%) können im Trend fortgeschrieben werden und bringen einen sehr hohen, spezifischen Wohnraumbedarf mit sich. Hierbei sind besondere Anforderungen an eine integrierte Wohnlage, an seniorengerechte Ausstattungsstandards, barrierefreies Wohnen und ggfs. betreute Wohnformen zu berücksichtigen.
- Die Altersklasse der Arrivierten kann nach Lebensform und Lebensstil sehr heterogen sein. Ein Teil dieser Altersklasse zeichnet sich durch Nachfragepräferenzen und hohe

[9] In Anlehnung an Vache & Rodenfels (2017): „Der Wohnbedarf in Hessen nach ausgewählten Zielgruppen und Wohnformen“ (herausgegeben durch Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz)

[10] Vache & Rodenfels (2017), S.9

[11] Vache & Rodenfeld (2017), S 13 ff

Kaufkraft für höherwertigen Wohnraum, auch und gerade in Mehrfamilienhäusern (Etagenwohnungen) und in sehr guten, integrierten Wohnlagen, aus.

- Die Wohnzielgruppe der „Starterhaushalte“ (+19,2%) fragt anteilig ein kleineres Wohnungsmarktsegment nach. Allerdings stellen die jungen Menschen zwischen 20 und 30 Jahren das demografische Fundament einer zukünftigen positiven Kommunalentwicklung dar, ohne dass hierfür erkennbar nach Anzahl und Größe passende Wohnformen (geringere Kaufkraft, kleinere Wohneinheiten, Studio- Appartementwohnungen) im Angebot vorzufinden wären.
- Es bedarf aber auch weiterhin der Angebote für Haushalte in der Familien(gründungs)-Phase, da selbst bei Bevölkerungsrückgang in den mittleren Altersklassen (30 bis 49 Jahre, -9,8%) weiterhin ein großes Nachfragepotenzial gegeben sein wird. Entsprechende Angebote könnten diese Altersklasse in der Familienphase in Kronberg stärken und Zuwachspotenziale z.B. aus den umliegenden Oberzentren ausschöpfen. Hierbei ist auch zu beachten, dass die anwachsende Gruppe der Starterhaushalte in die Familienphase übergehen wird.
- Die Schaffung des perspektivisch notwendigen Wohnraums in Kronberg erfordert wohnungsbaupolitische Maßnahmen, die sowohl die Wohnraumpotenziale im vorhandenen Gebäudebestand als auch die Potenziale in der Siedlungsflächenentwicklung befördern.

Die in Kapitel 6 folgende Standortanalyse und das Bebauungsmodell (Kapitel 8) für das Untersuchungsgebiet sollen aufzeigen, in welcher Form unter Berücksichtigung bekannter städtebaulicher Rahmenbedingungen und nach Maßgabe wohnungspolitischer Überlegungen eine geordnete und wirtschaftlich tragfähige wohnbauliche Entwicklung an diesem Standort grundsätzlich möglich ist.

5 Bezahlbarer Wohnraum

Sowohl die Wohnungsmarktanalyse als auch die Bevölkerungsprognose für die Stadt Kronberg verdeutlichen – mit jeweils unterschiedlichen Schwerpunkten – die Perspektive eines zusehends angespannten Wohnungsmarktes. Das Wohnungsangebot wächst nicht in dem Umfang, in dem es angesichts des prognostizierten Bevölkerungszuwachses notwendig wäre. Die zu erwartende Wohnraumverknappung wird zu weiteren Preisanstiegen führen, die insbesondere zu Lasten der Haushalte mit niedrigem Einkommen gehen. Für diese wird es immer schwieriger werden, auf dem Markt bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Das Auslaufen der Fristen zur Belegungs- und zur Mietpreisbindung führt bundes- und landesweit generell zur Reduzierung von sozial geförderten Wohnraum und trägt zur Verschärfung der Situation auf dem Wohnungsmarkt für die Bevölkerungskreise, die aufgrund ihrer Einkommenssituation Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, bei. Diese Bevölkerungsgruppen drängen zunehmend auf den freien Wohnungsmarkt, so dass es zu einer signifikanten Verknappung von Wohnraum, mit und ohne Belegungsbindung, im bezahlbaren Preissegment führt. Dies gilt angesichts der Situation auf dem Wohnungsmarkt nicht nur für das Segment des Sozialwohnungsbaus, sondern ist insbesondere für das Wohnungsmarktsegment relevant, das auch für sogenannte Schwellenhaushalte bezahlbar ist. Schwellenhaushalte sind Haushalte mit einem verfügbaren Einkommen, das knapp über den Grenzen der sozialen Wohnraumförderung liegt. Diese Haushalte hätten per Definition keinen Anspruch auf eine geförderte Wohnung, sehen sich jedoch zunehmend den stark steigenden Mietpreisen konfrontiert. Auch diese Einkommensschichten haben einen zunehmenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum.

Es obliegt der jeweiligen individuellen Betrachtungsweise, „bezahlbaren Wohnraum“ dem Inhalt und der Höhe nach zu definieren. Neben den sozialen und einkommensorientierten Komponenten können auch die Lage und die Qualität des Vermietungsobjektes eine Rolle bei der Bewertung spielen. Oftmals analog verwendete Begrifflichkeiten sind auch „preisgünstiger Wohnraum“, „sozial verträgliche Mieten“ oder „Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung“.

Da jedoch – zum gegenwärtigen Zeitpunkt – eine Definition bzw. Angabe zur Höhe bezahlbarer Wohnraummieten für die Stadt Kronberg fehlt, sind diese im Rahmen der Machbarkeitsstudie plausibel herzuleiten und in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung anzuwenden.

Bei der Entwicklung eines ausgewogenen Mietniveaus sollte das Ziel sein, neben Wohneinheiten die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, auch Wohnungen anzubieten deren Mieten oberhalb der Richtwerte für Sozialwohnungen, aber deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete im Bestand liegen und dabei als „bezahlbar“ gelten. Für beide Teilmärkte sind daher Ansätze für einen angemessenen Mietzins zu ermitteln.

In Kronberg wurde ein aktueller Mietpreis bei Neuvermietung von Wohnungen im Bestand von ca. 11,31 € ermittelt. Da kein Mietpreisspiegel vorliegt ist zu beachten, dass der tatsächliche Bestandsmietpreis unter den 11,31 € liegen wird, da noch die preisgebunden Wohnungen, Altverträge usw. berücksichtigt werden müssen.

Geht man von den Einkommensgrenzen der Wohnraumförderrichtlinie aus, so sind dort folgende Einkommensgrenzen (netto) festgelegt:

<u>Geringe Einkommen</u>

Einpersonenhaushalt	15.572 €

Zweipersonenhaushalt	23.626 €
Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	5.370 €
Für jedes zum Haushalt rechnende Kind	650 €

Mittlere Einkommen

Einpersonenhaushalt	18.686 €
Zweipersonenhaushalt	28.351 €
Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	6.444 €
Für jedes zum Haushalt rechnende Kind	650 €

Setzt man nun die Leistbarkeit an (1/3 des Nettoeinkommens), kann daraus auf den leistbaren Quadratmeterpreis geschlossen werden (vgl. Anlage 1 und 2).

Dies bedeutet für niedrige Einkommen, dass ein Singlehaushalt mit einem anrechenbaren Einkommen von 15.572 € für eine 45 m² Wohnung einen Mietpreis von 6,06 € aufbringen kann. Für die anderen Haushaltstypen gilt selbiges (Anlage 2). Gemittelt für alle Haushaltstypen ergibt sich ein Wert von gerundet 6,80€/m².

Für mittlere Einkommen müsste ein Singlehaushalt mit einem anrechenbaren Einkommen 18.686 € für eine 45 m² Wohnung einen Mietpreis von 7,27 € aufbringen. Gemittelt für alle Haushaltstypen ergibt sich ein Wett von gerundet 8,15€/m².

Ziel ist es nicht nur geförderten Wohnraum zu generieren, sondern auch Wohnraum für die Haushalte zu schaffen, welche über den Einkommensgrenzen für mittlere Einkommen liegen. Die Stadt Kronberg möchte speziell mit der Entwicklung des Baugebiets „Baufeld V“ einen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auf ihrem Stadtgebiet leisten. Ziel ist es, die Mieten unter 10 €/m² zu halten. Für das Gebiet Altkönigblick werden die gleichen Annahmen getroffen.

Bei einem angestrebten Mietpreis von ~ 9,00 € müsste ein Singlehaushalt für ein 45 m² Wohnung bereits über ein Einkommen von 23.143 € verfügen usw. (vgl. Anlage 1).

Zusammengefasst werden für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung folgende Werte und Quoten angenommen:

Mietpreis niedrige Einkommen	6,80 €	20% der WE
mittlere Einkommen	8,15 €	20% der WE
„gedämpft“	9,00 €	60% der WE

6 Standortanalyse

6.1 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in direkter Nähe zur Kronberger Altstadt und direkt am S-Bahnhof Kronberg. Im Südwesten wird das Gebiet von den Bahngleisen begrenzt, im Nordosten verläuft als Grenze die Ludwig-Sauer-Straße, an die Wohnbebauung anschließt. Die Fläche ist derzeit ein größerer Parkplatz und ehemaliger Bereich des Güterbahnhofs. Das Baufeld V ist Teil der Rahmenplanung des neuen Quartiers am Bahnhof.

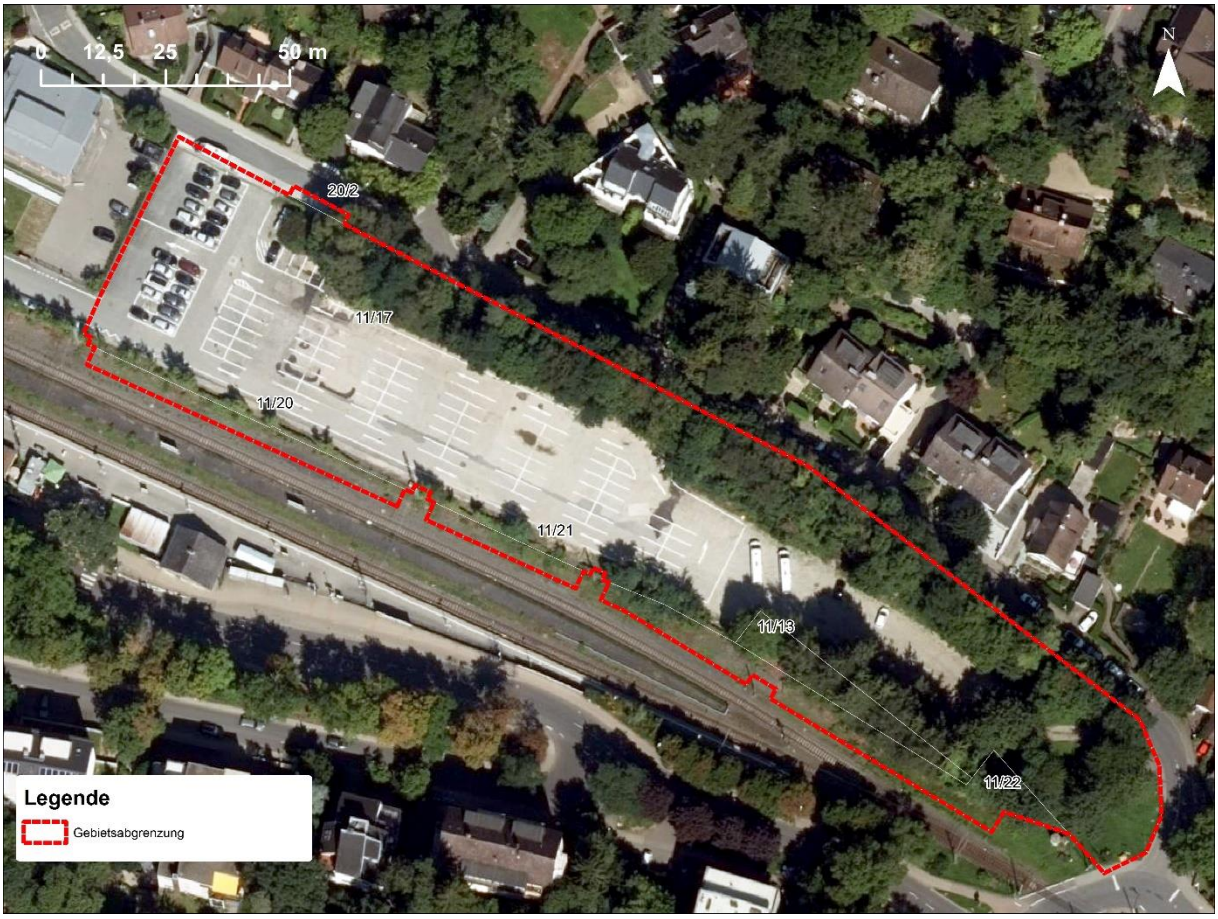


Abbildung 31: Übersicht Untersuchungsgebiet (Eigene Darstellung)

Das Untersuchungsgebiet mit einer Gesamtfläche von rund 1,0 ha setzt sich insgesamt aus sechs Flurstücken zusammen. Einzige Eigentümerin im gesamten Untersuchungsgebiet ist die Stadt Kronberg am Taunus.

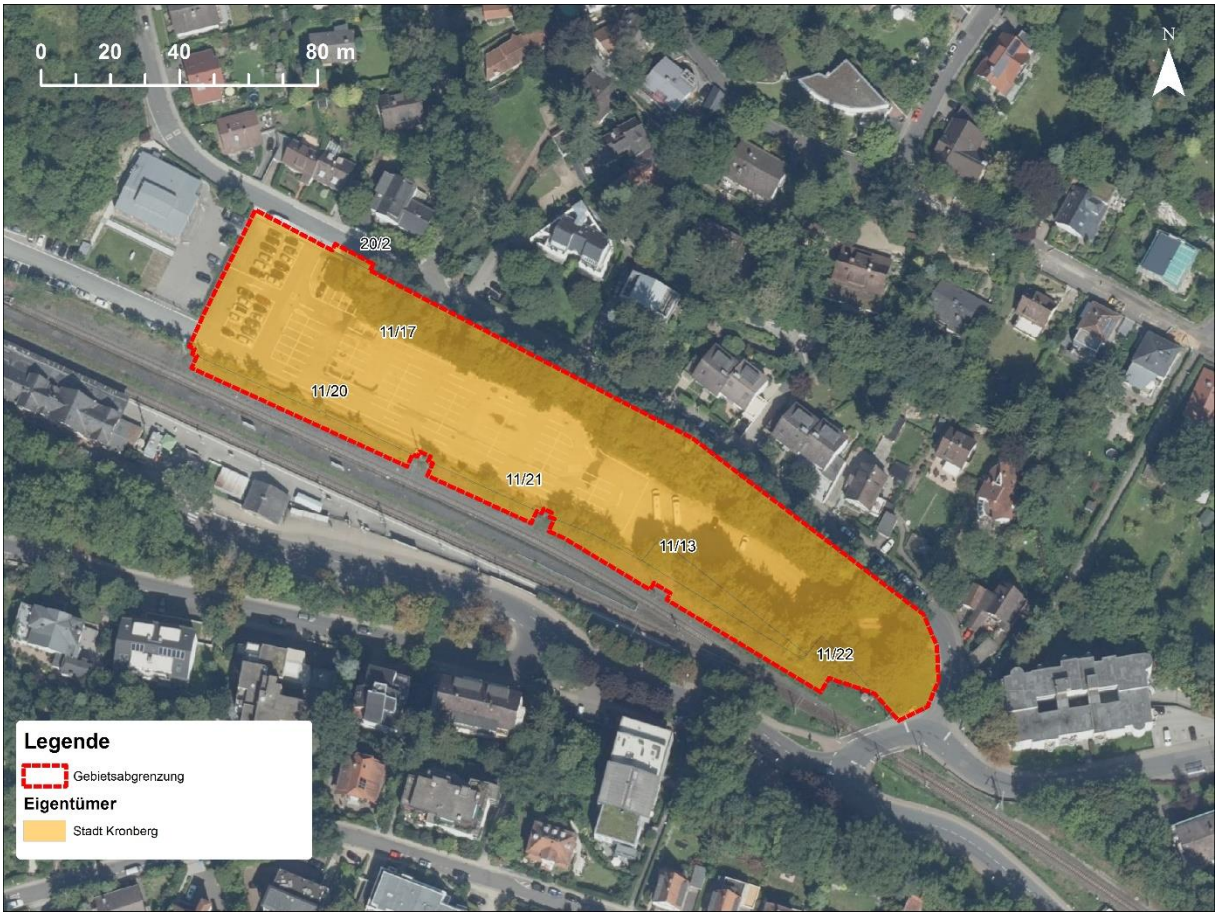


Abbildung 32: Eigentümer im Untersuchungsgebiet (Eigene Darstellung)

6.2 Rechtliche und planerische Gegebenheiten

6.2.1 Planungsrecht

Das Projektgebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalen Flächennutzungsplans Frankfurt-Rhein Main 2010. Die 1 ha große Fläche „Baufeld V – am Bahnhof“ in Kronberg ist als „Wohnbaufläche geplant“ ausgewiesen (Abbildung 33). Durch das Projektgebiet verläuft ein Vorranggebiet für den Regionalparkkorridor sowie ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz. Angrenzend an das Gebiet liegen vor allem Wohnbauflächen im Bestand vor sowie gemischte Bauflächen.

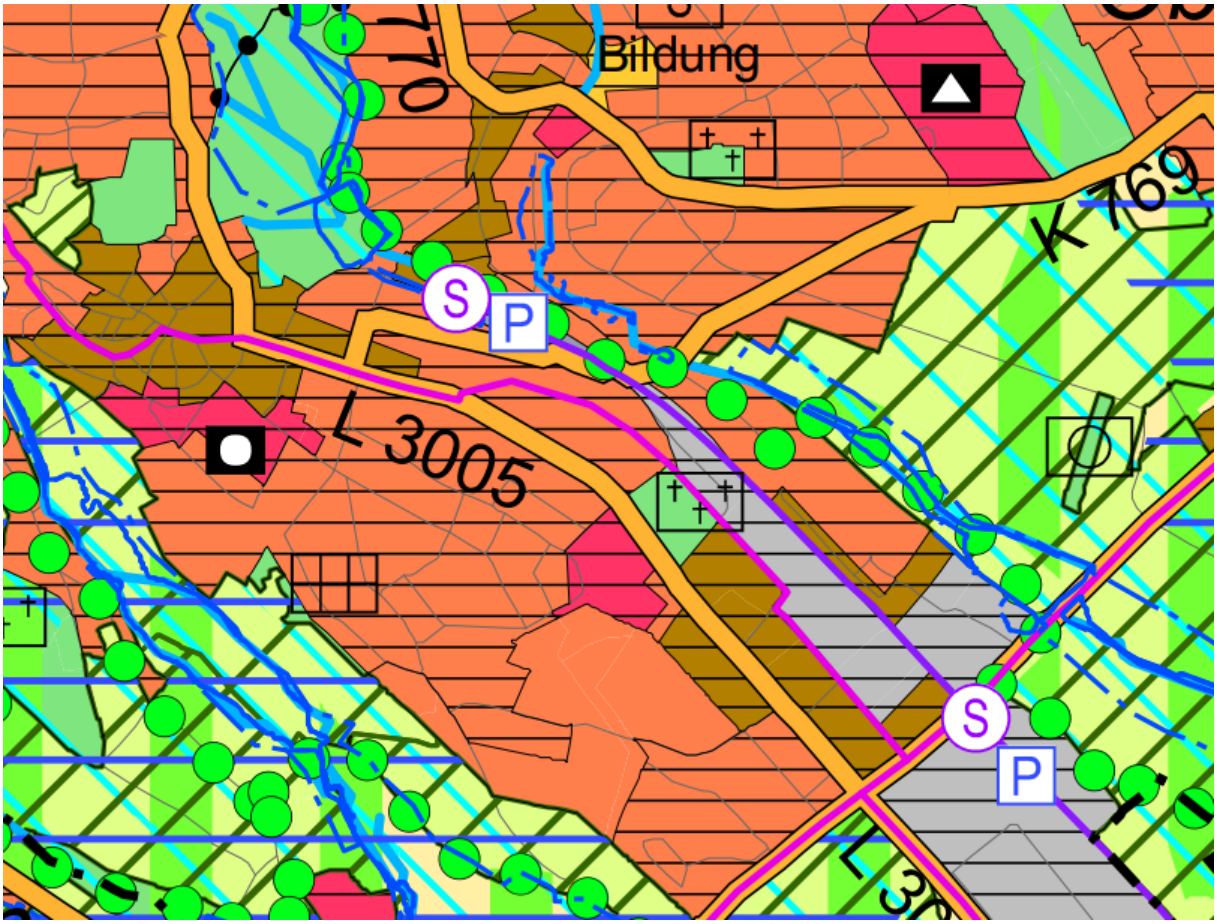


Abbildung 33: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain)

6.2.2 Grundbuch und Baulasten

Belastungen der Grundstücke durch Grunddienstbarkeiten oder Baulasten sind der Verwaltung nicht bekannt und bleiben im Rahmen der Machbarkeitsstudie unberücksichtigt.

6.2.3 Altlasten

Das Vorkommen von Altlasten ist der Verwaltung nicht bekannt und im weiteren Verlauf zu prüfen.

6.2.4 Kampfmittel

Von der Verwaltung wurden keine Kenntnisse über Kampfmittelverdacht übermittelt. Es liegt kein näherer Verdacht vor.

6.2.5 Denkmalschutz

In der Beikarte 1 des RegFNP ist kein Denkmalschutz ausgewiesen.

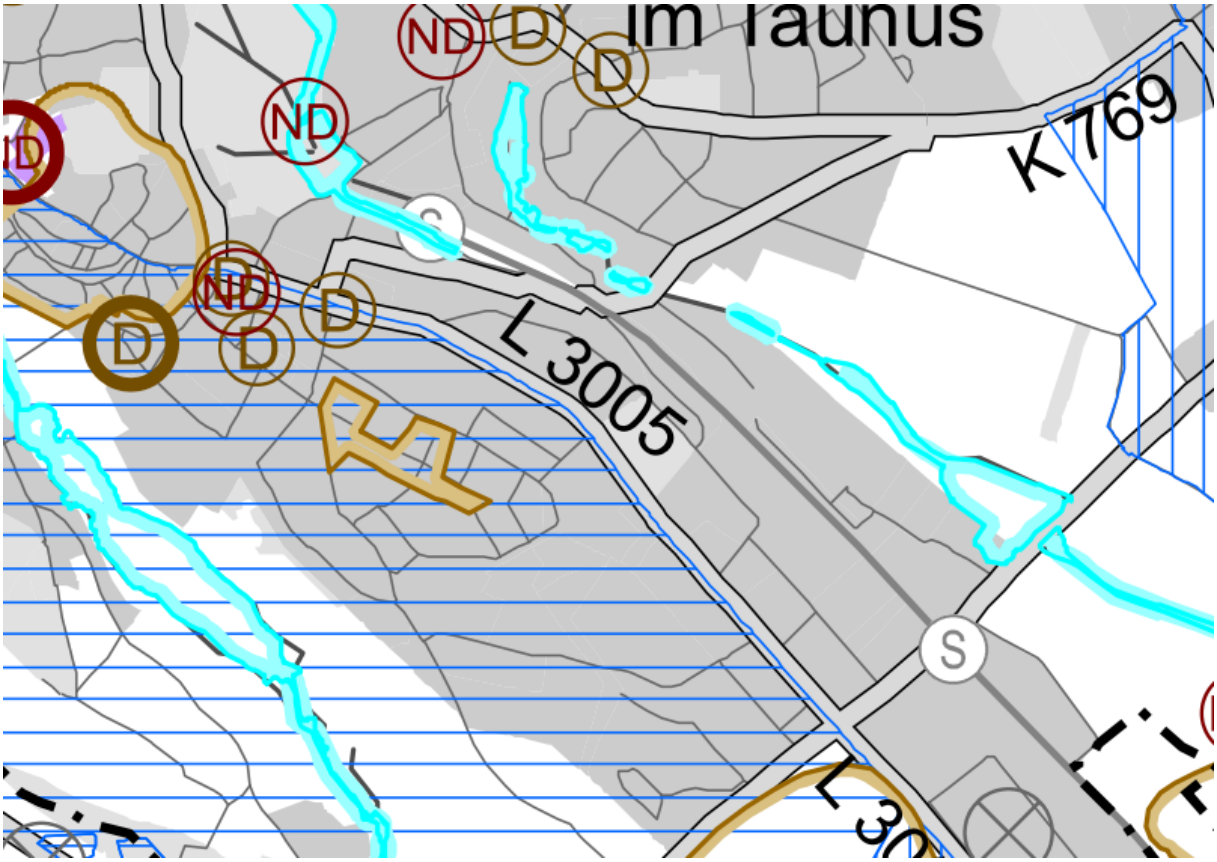


Abbildung 34: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Beikarte 1 (Quelle: Regionalverband Frankfurt-RheinMain)

6.2.6 Sonstiges Material

<u>Lärmimmissionen</u>

Es liegen zwei Schallgutachten für die an das Baufeld V angrenzenden Gebiete Baufeld VI und II vor[12][13]. Zwar ersetzten diese keine spezifische Schalluntersuchung am Standort, jedoch können daraus schon erste Rückschlüsse für etwaige Maßnahmen gezogen werden, welche bei der Erstellung des Bebauungsmodells und der Wirtschaftlichkeitsberechnung berücksichtigt werden.

<u>Imissionsgutachten Nr. 1706 für die Bauleitplanung Bahnhofsquartier Baufeld VI von Winfried Seinert, Büro für Schallschutz (2017):</u>

Aus dem Immissionsgutachten für das Baufeld VI geht hervor, dass der Immissionsgrenzwert nach 16. BImSchV sowohl zur Tag als auch zur Nachtzeit an der Ludwig-Sauer-Straße nicht

[12] Winfried Seinert, Büro für Schallschutz (2017): Imissionsgutachten Nr. 1706 für die Bauleitplanung Bahnhofsquartier Baufeld VI

[13] Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH (2015): Schalltechnische Untersuchung zum Bahnhofsquartier Baufeld II

überschritten wird. Der Orientierungswert nach DIN 18005 wir nur in unmittelbarer Nähe zur Straße leicht überschritten. Hinsichtlich des Bahnverkehrs sind für Baufeld VI Pegel errechnet worden, die nicht die Grenzwerte überschreiten. Das Baufeld V liegt allerdings näher an den Gleisen. Es ist daher anzunehmen, dass passive Schallschutzmaßnahmen erfolgen müssen.

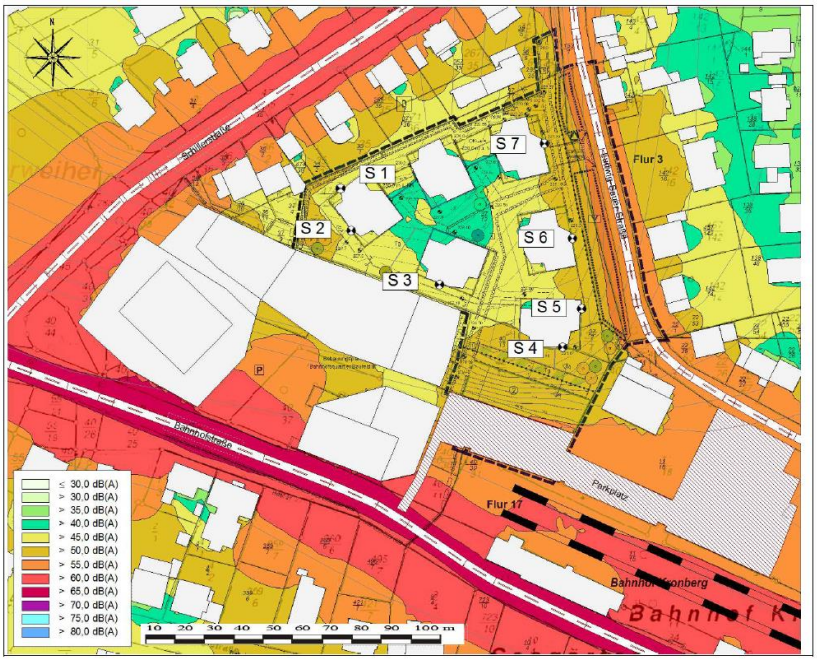


Abbildung 35: Lärmkarte mit Beurteilungspegel, Tagzeit, Obergeschosshöhe (Quelle: W. Steinert, S. 35)

Abbildung 36: Lärmkarte mit Beurteilungspegel, Nachtzeit, Obergeschosshöhe (Quelle: W. Steinert, S. 36)

<u>Schalltechnische Untersuchung zum Bahnhofsquartier Baufeld II durch die Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH (2015):</u>

Ähnlich wie beim Baufeld VI kommt auch dieses Gutachten zu dem Schluss passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen. Tagsüber werden die Orientierungswerte von 60 dB (A) entlang der Bahnhofstraße eingehalten.

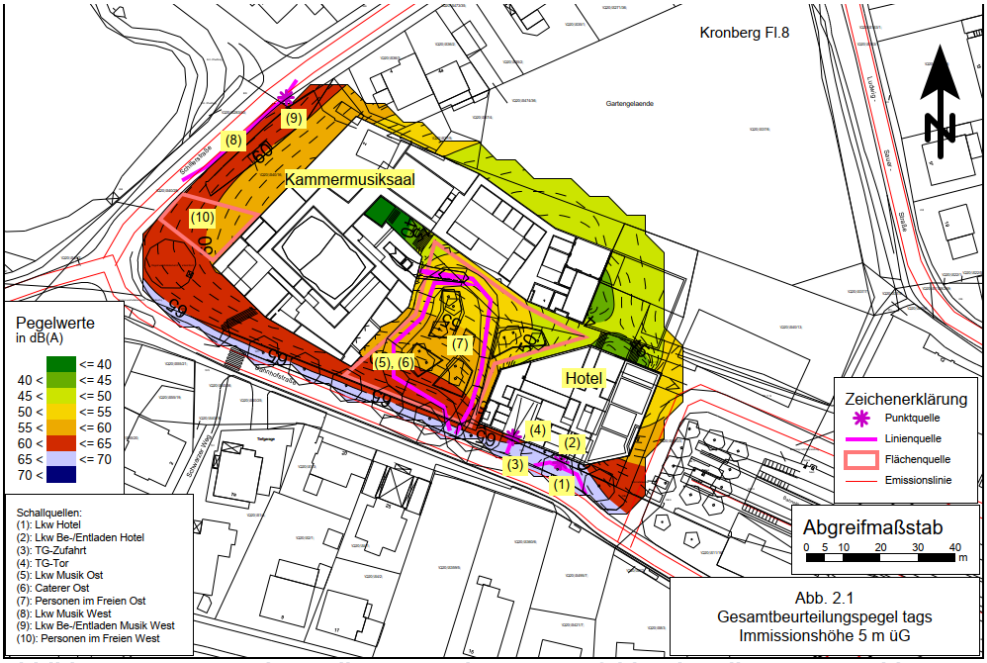


Abbildung 37: Gesamtbeurteilungspegel Tags Baufeld II (Quelle Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH)

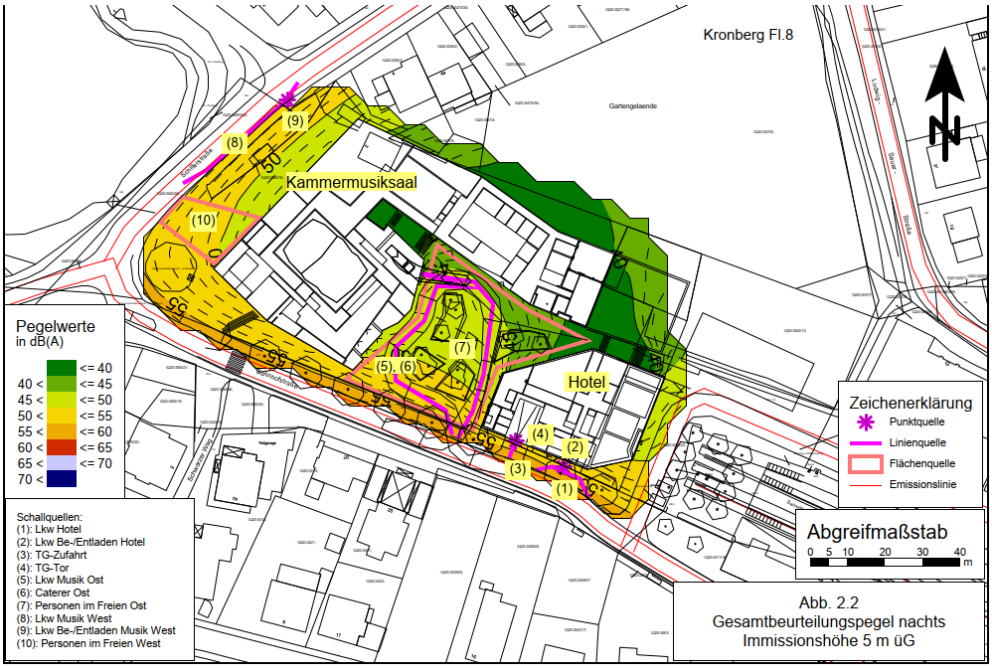


Abbildung 38: Gesamtbeurteilungspegel nachts Baufeld II (Quelle Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH)

Verkehrsgutachten und P&R Bedarfsanalyse

Es liegt eine Verkehrsuntersuchung zum „Rahmenplan Bahnhof“[14] sowie eine P+R/B+R Bedarfsermittlung für den Bahnhof Kronberg im Taunus durch die R+T Ingenieure für Verkehrsplanung aus dem Jahr 2017[15] vor.

Laut Gutachten sind derzeit im Bestand an keinem untersuchten Knotenpunkt Probleme im Verkehrsablauf zu vermerken. Aus der Verkehrsuntersuchung geht allerdings hervor, dass durch die Entwicklung des Bahnhofsquartiers ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 1.310 Kfz-Fahrten pro Tag durch die geplanten Nutzungen auf den unterschiedlichen Baufeldern erzeugt wird. Insgesamt entfallen hierbei rd. 590 Kfz-Fahrten/Tag auf die Baufelder I, V, und VI, die jeweils über die Ludwig-Sauer-Straße erschlossen werden.

Bei der Berechnung des Verkehrsaufkommens der geplanten Nutzung wird für das Baufeld V von einer Wohn- und Gewerbenutzung ausgegangen, welche täglich rd. 135 Kfz-Fahrten für die Gewerbe- und rd. 165 Kfz-Fahrten für die Wohnnutzung erzeugen würde (Annahme 50 Wohneinheiten; rd. 95 Einwohner).

Die vorliegende Leistungsfähigkeitsuntersuchung für die Entwicklung aller Baugebiete verdeutlicht, dass der Zusatzverkehr an den angrenzenden Knotenpunkten fast immer mit einer guten bis sehr guten Verkehrsqualität (Verkehrsqualitätsstufe A oder B) abgewickelt werden kann. An dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Knotenpunkt „Jacques-Reiss-Straße/Bahnhofstraße“ und „Ludwig-Sauer-Straße/ Oberhöchstädter Straße“ wird die Leistungsfähigkeit für das Prognosejahr 2025 zu allen Tageszeiten mit einer Verkehrsqualitätsstufe A eingeordnet.

Des Weiteren wurde der Stellplatzbedarf für das Baufeld II ermittelt. Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kronberg sind hier 185 Stellplätze erforderlich, die aufgrund der Lage und guten ÖPNV-Anbindung des Baufeldes um ca. 25% abgemindert werden könnten. Folglich sind für Baufeld II rd. 139 Stellplätze herzustellen. Der vorliegende P+R Bedarfsermittlung zu Folge sollen im Westen des Baufeldes V zukünftig 29 öffentliche Parkmöglichkeiten entstehen (vgl. Abbildung 39). Insgesamt wird für Kronberg ein Bedarf von 200-220 P+R-Parkständen prognostiziert (S-Bahnhaltestellen Kronberg Bahnhof und Kronberg Süd).

[14] R+T Verkehrsplanung (2017): Rahmenplan Bahnhof.

[15] R+T Verkehrsplanung (2017): Bedarfsermittlung Bahnhof

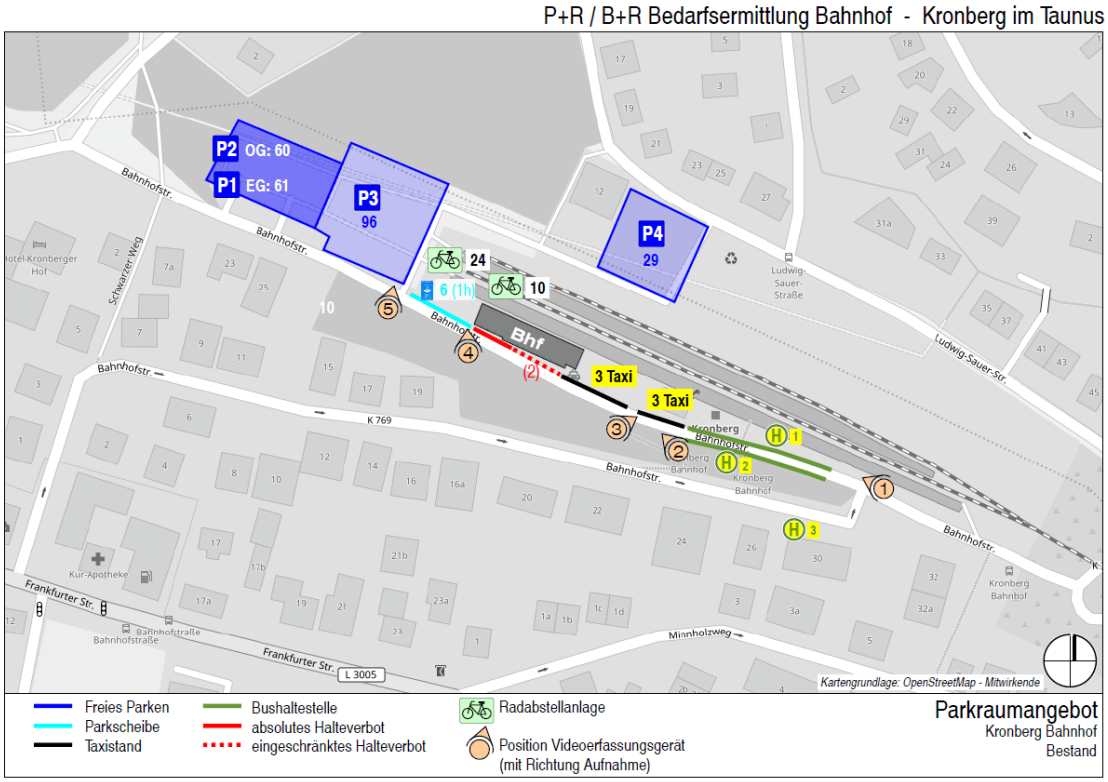


Abbildung 39: P+R Bedarfsermittlung (Quelle: R+T Verkehrsplanung, S. 39)

Bodengutachten

Es liegt eine Bodengrunduntersuchung bzw. ein geotechnisches Gutachten durch die Dr. Hug Geoconsult GmbH aus dem Jahr 2015 für die im Westen des Planungsgebietes angrenzende Fläche vor[16]. Aufgrund der Nähe zum Untersuchungsgebiet wird angenommen, eine ähnliche Bodenbeschaffung im Baufeld V anzutreffen.

Demzufolge besteht das untersuchte Gelände zu großen Teilen aus Auffüllungen bzw. ungleichmäßiger Baugrundschichtung, die z.T. keine ausreichende Verdichtung aufweisen. Zudem ist das Geländerelief des Gebietes stark ausgeprägt. Basierend auf den Annahmen des Gutachtens ist eine Berechnung der geplanten Gründung in Anlehnung an DIN 4018 wesentlich.
Des Weiteren ist das Projektgebiet in die Erdbebenzone 0 einzustufen. Laut Gutachten liegt das Gebiet außerdem innerhalb eines festgesetzten Heilquellenschutzgebietes der Zone D.

6.3 Umfeldanalyse

Die Fläche des Baufeldes V ist als gemischte Nutzung gekennzeichnet. Der südliche bis südwestliche Rand des Untersuchungsgebiets grenzt direkt an eine Bahnverkehrsfläche an, daran

16 Dr. Hug Geoconsult GmbH (2015): Musikquartier Kronberg, Hotel und Kammermusiksaal sowie Studien- und Verwaltungszentrum. Baugrunduntersuchung, geotechnisches Gutachten.

anschließend befindet sich ein Wohngebiet mit vereinzelten Misch- und Gewerbenutzungen. Im Nordwesten des Gebiets befindet sich mit dem Victoriapark eine größere Sport- und Freizeitfläche mit einem stehenden Gewässer. Im Norden bis Nordosten erstreckt sich ein Gebiet, das fast ausschließlich Wohnnutzungen ausweist.

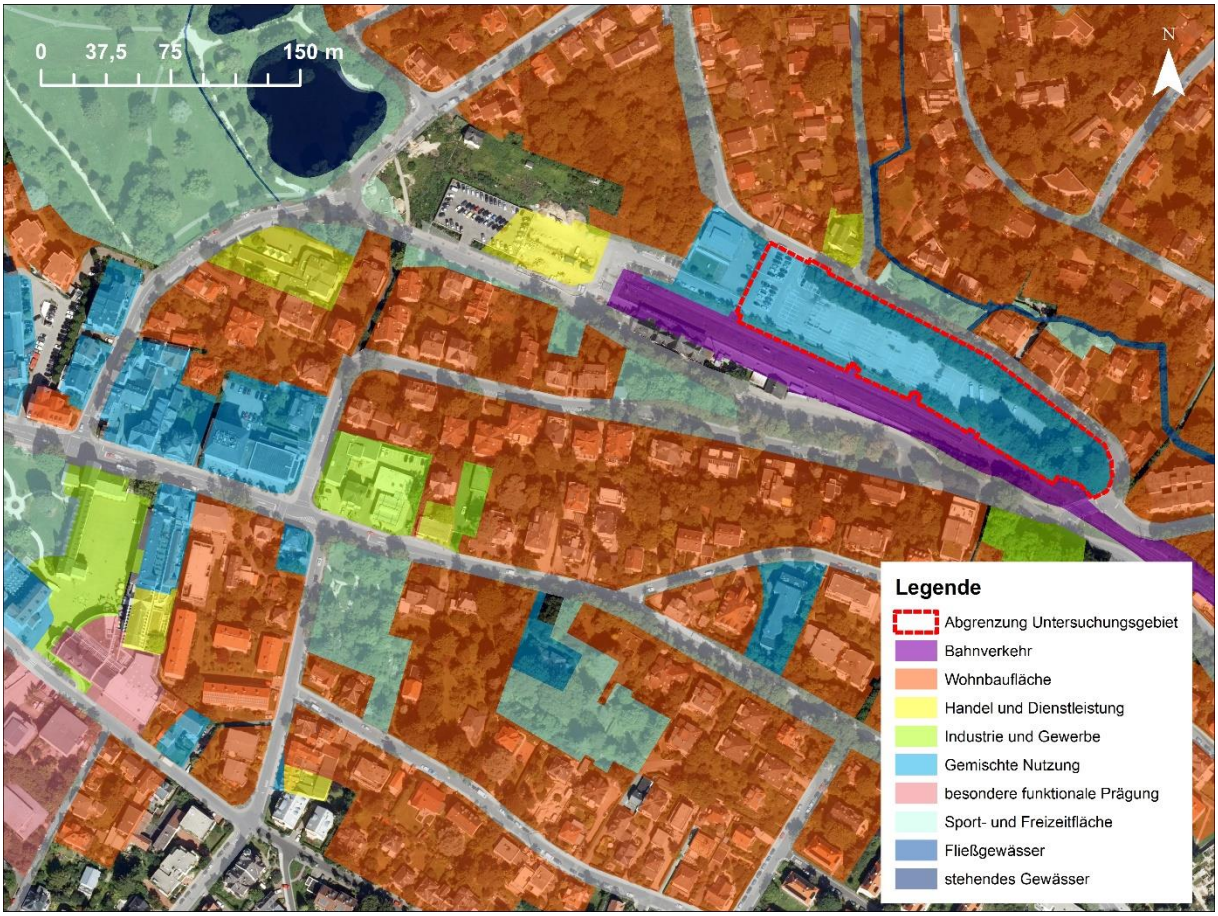


Abbildung 40: Umfeldanalyse (Eigene Darstellung)

6.4 Bodenrichtwert

Entsprechend der Bodenrichtwerte des Geoportals Hessen ist das Untersuchungsgebiet als Wohnbaufläche gekennzeichnet. Daraus ergibt sich ein Bodenrichtwert von 810,00 €/m². Die umliegenden Wohngebiete weisen in nordöstlicher Richtung deutlich höhere Bodenrichtwerte in der Höhe von 920 €/m² auf, in südöstlicher Richtung sinkt der Bodenrichtwert auf 710 €/m².

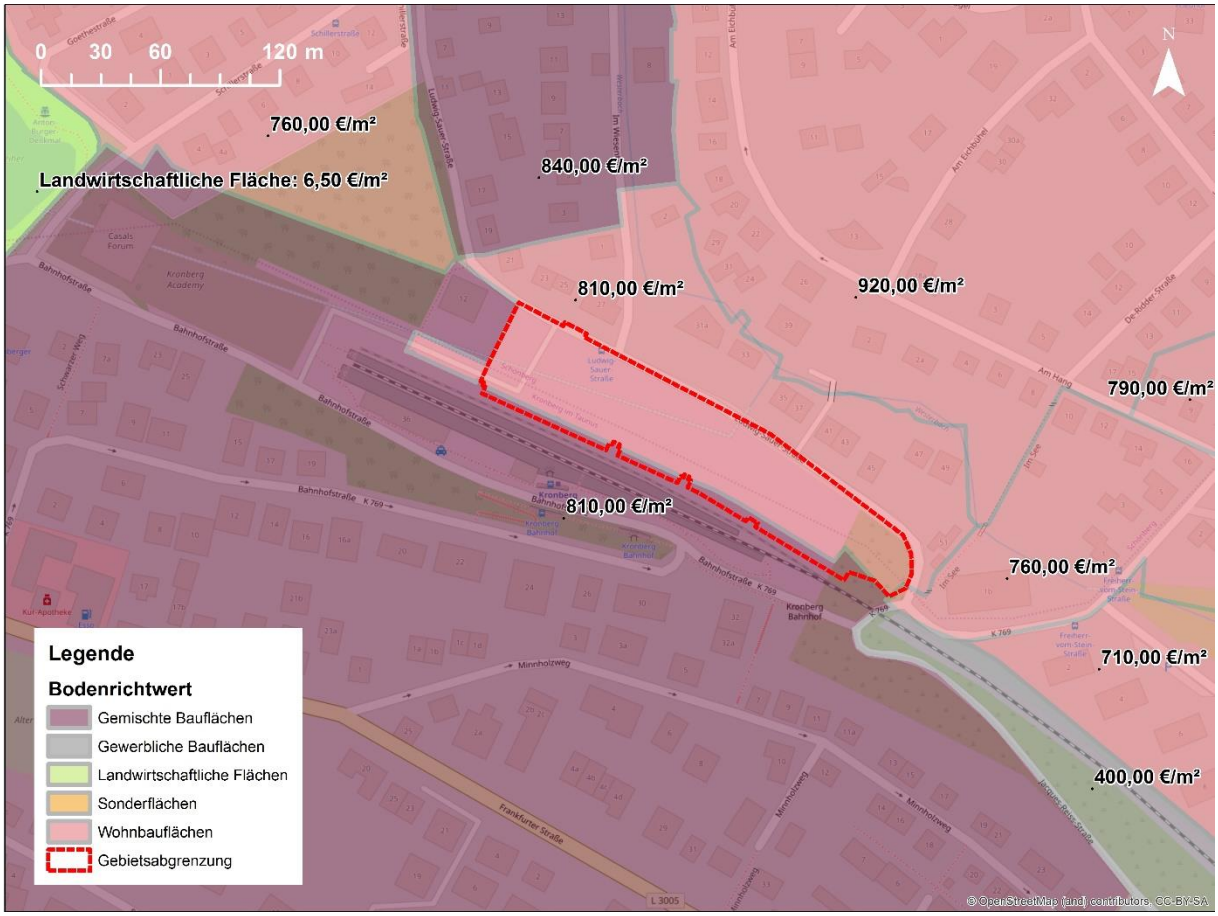


Abbildung 41: Bodenrichtwert (Eigene Darstellung; Datengrundlage siehe Abbildung)

6.5 Flächenanalyse

Mit ca. 0,44 ha ist in etwa die Hälfte des Gebiets versiegelte Fläche, die als Parkplatz genutzt wird. Versiegelte Fläche, die von Bäumen überragt wird, wird bei dieser Methode als Baumbestand identifiziert. 0,42 ha des Gebietes wird als Baumbestandsfläche identifiziert. Zu der Schotterfläche werden 0,10 ha des Gebiets gezählt und lediglich 0,02 ha wurden als Grünfläche identifiziert. Bestandsgebäude befinden sich nicht auf der Fläche.

Bei den Werten handelt es sich um Annäherungen, die aus einer überwachten, interaktiven Klassifizierung auf Grundlage des hochauflösenden Luftbildes gebildet wurden.

Für Rodung und Entsiegelung werden in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung entsprechende Ansätze gebildet.

Abbildung 42: Flächenanalyse (Eigene Darstellung)

7 Stärken-Schwächen-Analyse

Stärken	Schwächen
➢ Nähe zur Kronberger Altstadt S-Bahnhof Kronberg ➢ Sehr gute Anbindung an FFM ➢ Zentrale Lage in der Metropolregion Rhein-Main. ➢ Grundstücke im städtischen Besitz ➢ Fläche im FNP ausgewiesen ➢ Schaffung von Aufenthaltsqualitäten durch Freilegung des Winkelbaches	➢ Lärmbelastung (Verkehrslärm durch S-Bahn-Schienen)
Chancen	**Risiken**
➢ Schaffung von Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen im Rahmen einer ausgewogenen sozialen Mischung im Gebiet ➢ Möglichkeit reinen Mietwohnungsbau zu generieren, um somit „Dämpfende“ Wirkung auf den Wohnungsmarkt über Erbbauzins auszuüben ➢ Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebots für unterschiedliche Nachfragepräferenzen ➢ Qualitätswachstum des Wohnungsangebotes insgesamt ➢ Umwandlung einer Brachfläche in Wohnungsbau	➢ Wiederstand der Anwohner gegen Geschosswohnungsbau ➢ Ggf. reichen passive Schallschutzmaßnahmen nicht aus → Klärung durch Gutachten

8 Bebauungskonzeption

8.1 Allgemeines

Bei den Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen der Machbarkeitsstudie stehen im Allgemeinen die Dichte und die Mischung verschiedener Wohnungstypen sowie die Flächeninanspruchnahme für die erforderlichen Infrastrukturen, z.B. die Verkehrs- und Grünflächen, im Vordergrund. Die städtebauliche Konzeption ist somit als Grundlage eines Berechnungsmodells zu verstehen und stellt keinen städtebaulichen Entwurf im klassischen Sinne dar. Grundlage der Planung sind seitens der Stadt Kronberg zur Verfügung gestellte Unterlagen sowie mit der Stadtverwaltung abgestimmte Vorgaben. Bestimmte Fragestellungen können erst im Zuge einer vertiefenden Rahmenplanung oder im Bauleitverfahren geklärt werden. Soweit im Vorfeld kostenrelevante Randbedingungen nicht hinreichend geklärt werden können, wird in dem städtebaulichen Modell in der Regel von einer kostenintensiveren Variante ausgegangen.

8.2 Bestand

Ausgangslage

Das ca. 1,0 ha große Untersuchungsgebiet liegt nördlich des S-Bahnhofes im Stadtkern von Kronberg i. Ts.. Bei der Fläche handelt es sich um ein ehemaliges Bahngelände, das von der Stadt erworben wurde. Das Gelände liegt derzeit brach und wird interimsweise als öffentliche Stellplatzanlage genutzt.

Die Fläche fällt leicht von Westen nach Osten ab. Entlang der nördlich gelegenen Ludwig-Sauer-Straße befindet sich eine bis zu ca. 3 m hohe Böschung, die in nordwestliche Richtung ausläuft, sodass die Möglichkeit besteht von dort höhengleich auf das Gelände zu fahren.

Nördlich der Ludwig-Sauer-Straße befindet sich, in Tallage des Westerbachs, ein Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhäusern. Das westlich gelegene Gebäude des ehemaligen Güterbahnhofes wurde einer Büronutzung zugeführt. Über eine ausgebaute Straße gelangt man von hier in Richtung. Bahnhofstraße. Südlich des Geländes grenzen zwei Bahngleise mit Bahnsteigen sowie das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude an.

Das Untersuchungsgebiet ist eine Teilfläche einer Gesamtentwicklungsfläche in der u.a. ein Hotel, eine Konzerthalle und Wohngebäude errichtet werden bzw. bereits wurden. Die Stadt Kronberg i. Ts. beabsichtigt nun das sog. Baufeld 5 einer Wohnbebauung zuzuführen. Hierbei steht insbesondere der kostengünstige Mietwohnungsbau im Vordergrund. Weiterhin wird das Ziel verfolgt, einen Parkplatz für 40 PKW zu errichten, der überwiegend die Funktion als P+R-Parkplatz für den S-Bahnhaltepunkt übernimmt. Ein weiteres Ziel ist es den das Gebiet durchquerenden und derzeit verrohrten, Winkelbach freizulegen.

Im Regionalen Flächennutzungsplan Südhessen 2010 ist die Fläche als „Wohnbaufläche geplant“ und als „Vorranggebiet für Regionalparkkorridor“ dargestellt.

8.3 Planung

Verkehrliche Erschließung

Der P+R-Parkplatz mit 40 Stellplätzen wird nahe dem Zugang zum Bahnsteig, im Westen des Plangebietes angeordnet. Die Erschließung erfolgt über eine neue Verbindungstraße zwischen der vorhandenen Verlängerung der Bahnstraße (Bereich Bürogebäude ehemaliger Güterbahnhof) zur Ludwig-Sauerstraße. Durch diese Verbindung ist es möglich den östlich des Gebiets liegenden Bahnübergang in der Oberhöchstädter Straße in einem gewissen Umfang zu entlasten.

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Wohngebäude soll weitmöglich vom Süden aus erfolgen. Zum einen soll die zusätzliche verkehrliche Belastung der Ludwig-Sauer-Straße minimiert werden, zum anderen ist es Ziel, die mit Bäumen bestandene Böschung weitgehend zu erhalten.

Der Ausbau des geplanten Wohnwegs erfolgt in Form einer Mischverkehrsfläche. Im Westen wird dieser an die neue Verbindungsstraße angebunden. Im Osten wird der Weg in Form eines Fuß- und Radwegs an den Bahnübergang geführt, sodass eine Verbindung im Sinne des Regionalparkkorridors hergestellt wird. In Gebietsmitte ist, entlang des freizulegenden Winkelbaches, ein weiterer Fußweg in Richtung der Ludwig-Sauer-Straße vorgesehen.

Bebauung

Das Programm der hessischen Baulandoffensive soll dazu beizutragen kostengünstigen Wohnraum zu schaffen. Als Eigentümerin beabsichtigt die Stadt Kronberg i. Ts. auf dem gesamten Areal ausschließlich Mietwohnungen, insbesondere auch für den kostengünstigen Wohnungsbau, zu errichten.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur S-Bahn ist es vertretbar den Stellplatzschlüssel für die Geschosswohnungsbauten von 1,5 (Stellplatzsatzung) auf 1,2 Stellplätze / WE abzusenken.

Kostengünstiger oder auch teilweise geförderter Wohnungsbau lässt sich insbesondere bei Geschosswohnungsbauten mit oberirdischen Stellplatzflächen realisieren. Die oberirdischen Parkplätze gehen mit einem größeren Flächenbedarf einher, sodass aufgrund der Lage des freizulegenden Winkelbachs eine Anordnung im östlichen Planbereich sinnvoll ist. Geplant sind hier drei Dreispänner mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss auf einer Grundstücksgröße von insgesamt ca. 3.300 m². Die Gebäude nehmen jeweils neun kleinere und zwei mittgroße Wohnungen auf, sodass insgesamt 33 Wohnungen für den kostengünstigen Mietwohnungsbau entstehen können.

Die verbleibende Grundstücksfläche zwischen dem Winkelbach und der P+R-Anlage verfügt über eine Fläche von ca. 2.500 m². Hier sind ebenfalls drei Dreispänner mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant. Die kleinere Grundstücksfläche erfordert hier jedoch die Errichtung einer Tiefgarage, sodass hier mit höheren Mietkosten zu kalkulieren ist.

Lärmschutz

Lärmschutzuntersuchungen von benachbarten Planbereichen lassen den Rückschluss zu, dass durch den S-Bahnverkehr Lärm entsteht, der Schallschutzmaßnahmen erforderlich macht. Aus städtebaulichen Gründen scheiden aktive Maßnahmen, wie die Errichtung von

Lärmschutzwänden oder Lärmschutzwälle, aus. Damit werden passive Maßnahmen an den Gebäuden erforderlich. Deshalb wird eine Ost-Westausrichtung der Wohnungen Vorrang eingeräumt. Zudem kann es sinnvoll bzw. notwendig werden, die Freisitze vor Lärmauswirkungen (z.B. durch kleinere Lärmschutzverglasungen oder Mauerscheiben) abzuschirmen. Genauere Aussagen hierzu können erst auf Basis eines Lärmschutzgutachtens getroffen werden, welches im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens erforderlich wird.

Grünordnung

Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Norden sollen weitmöglichst erhalten bleiben. Inwieweit dies umsetzbar sein wird oder ob Ersatzpflanzungen erforderlich werden, kann erst nach einem genauen Aufmaß und einer Baumbegutachtung festgelegt werden. Neben einer Parkplatzeingrünung sind weitere Bepflanzungen, entlang des Winkelbaches und entlang des Bahngleises, vorgesehen. Bei letzterer ist aufgrund der Hochspannungsleitung der Bahn davon auszugehen, dass die Wuchshöhe zu begrenzen ist und größere Bäume nicht gepflanzt werden können.

Im Zentrum des Plangebiets ist zudem eine Grünfläche vorgesehen. die einen Kleinkinderspielplatz gemäß den Auflagen nach der HBO aufnehmen kann.

Städtebauliche Kennziffern

Das überplante Gesamtgebiet verfügt, über eine Größe von ca. 1,0 ha. Gemäß dem Planungskonzept entstehen 66 Wohneinheiten für ca. 145 Einwohner. Unter Einbeziehung eines rechnerisch zu berücksichtigenden Flächenanteiles der Ludwig-Sauer-Straße errechnet sich eine Wohndichte von ca. 62 Wohneinheiten / ha Bruttowohnbauland.

Nach der Zielvorgabe Z3.4.2-9 der Regionalplanung soll in Nähe von U- und S-Bahnhaltepunkten von 45 – 60 Wohneinheiten / ha Bruttowohnbauland erreicht werden. Somit werden nach diesem Konzept die Zielvorgaben knapp überschritten.

BEBAUUNGSKONZEPTION

PLANZEICHENERKÄRUNG

- Plangebiet
- Flurstück mit Bezeichnung
- Hohenlinie mit Angabe der Höhe über N.N.
- Mischverkehrsfläche
- Fuß- / Radweg
- P+R - Parkplatz
- Grundstücksgrenzen
- Allgemeines Wohngebiet Geschosswohnungsbau 3-Spänner III Vollgeschosse + Staffelgeschoss
- Stellplätze privat
- Wege, Zufahrten, Terrassen privat
- Tiefgarage privat
- Kleinkinderspielplatz
- Verkehrsbegleitgrün
- Grünstrukturen, Bäume
- Erhaltung Grünstrukturen, Bäume
- Bach

BAULANDOFFENSIVE HESSEN
EINE TOCHTER DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

IM AUFTRAG DER
STADT
KRONBERG A.TS.

UNTERSUCHUNGSGEBIET
BAUFELD 5

BEBAUUNGSKONZEPT

PLAN-Nr. 1	M. 1: 500	AZ. S 750	1
DATUM 05.06.2019	BEARBEITER UH	PLANFERTIGSTELLUNG	

PLANERGRUPPE ASL

BEBAUUNGSKONZEPTION

PLANZEICHENERKÄRUNG

- Plangebiet
- Straßenverkehrsfläche
- Mischverkehrsfläche
- P+R-Parkplatz
- Fuß- und Radweg
- Grundstücksgrenzen
- Allgemeines Wohngebiet
  Geschosswohnungsbau 3-Spänner
  III Vollgeschosse + Staffelgeschoss, Parken oberirdisch
- Allgemeines Wohngebiet
  Geschosswohnungsbau 3-Spänner
  III Vollgeschosse + Staffelgeschoss, Tiefgarage
- Spielplatz und Parkanlage
- Verkehrsbegleitgrün
- Bach

FLÄCHENBILANZIERUNG

	m²	m²	%
Allgemeines Wohngebiet		**5.790**	**58,6**
Geschosswohnungen 3-Spänner Parken oberirdisch	3.281		
Geschosswohnungen 3-Spänner Tiefgarage	2.509		
Öffentliche Verkehrsflächen		**2.371**	**24,0**
Straße - Fahrbahn	385		
Straße - Gehweg			
Mischverkehrsflächen	802		
Parkplatz	844		
Fuß- und Radwege	175		
Öffentliche Grünflächen		**1.476**	**14,9**
Verkehrsbegleitgrün	1.094		
Wasserflächen		**1.094**	**0,0**
Bach	251		
Gesamtfläche		**9.637**	**100,0**

STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

BGF Wohnen		7.425	
Anzahl Wohneinheiten		66	
Einwohner		145	
Bruttobauland in ha		0,96	
Addition Flächenanteile Ludwig-Sauer-Straße		0,11	
Anrechenbares Bruttobauland gem. Zielvorgabe Regionalplan		1,07	
Anzahl Wohneinheiten / ha Bruttowohnbauland Zielvorgabe Regionalplan (45 - 60 WE / ha)		62	

BAULANDOFFENSIVE HESSEN
EINE TOCHTER DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

IM AUFTRAG DER
STADT
KRONBERG A.TS.

UNTERSUCHUNGSGEBIET
BAUFELD 5

FLÄCHENBILANZIERUNG

PLAN-Nr. 1	M. 1: 500	AZ. S 750	1
DATUM 05.06.2019	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG	

PLANERGRUPPE ASL

9 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

9.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung verfolgt den Ansatz, die Entwicklung des Baugebietes Baufeld V unter der Prämisse einer zeitnah umzusetzenden, neuen Siedlungsflächenerweiterung zu bewerten. Besonderes Augenmerk gilt hierbei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Der umfänglichen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung liegt das Modell zu Grunde, dass

a) die Stadt bzw. ein zu beauftragender Entwicklungsträger oder ein Dritter mit geeigneten Modellen der Baulandentwicklung das Areal zu baureifem Land entwickelt,
b) die baureifen Baufelder über ein Erbbaurechtsvertrag zur Bebauung an Dritte (Projektentwickler, Bauträger, Bestandshalter, private Bauherren) übergeben werden und
c) ein Großteil der Geschosswohnungsbauten mit bezahlbarem Wohnraum durch Bestandshalter (Wohnungswirtschaft) dauerhaft vermietet wird.

Ausgehend von den in a) - c) beschriebenen Verfahrensschritten kommen mehrere, sachlogisch aufeinander aufbauende bzw. ineinandergreifende Instrumente der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zur Anwendung.

1. Ermittlung der Projektaufwendungen und -erlöse: In einem ersten Schritt werden alle relevanten und erkennbaren Entwicklungskosten auf dem Weg zur Baureifmachung des Areals ermittelt. Anschließend werden Szenarien entwickelt, die in Wechselwirkung zwischen Erbbauzins und Erbbaurechtslaufzeit die Erlöse im Hinblick auf die Zielvorgabe der Amortisation der Entwicklungskosten betrachtet.

2. Die Projektentwickler-Kalkulation nimmt die Perspektive eines Investors ein, in der bei vorgegebenem Grundstückspreis (= erwarteter Neuordnungswert) und projektspezifischen Gestehungskosten überprüft wird, inwieweit mit der Realisierung des Wohnungsbauprojektes die unternehmenseigenen Renditeerwartungen erfüllt werden können. Das Ergebnis der Projektentwickler-Kalkulation obliegt in besonderem Maße den unternehmensseitigen Kostenansätzen und Erwartungswerten.

3. Im Rahmen einer Immobilien-Investitionsrechnung wird die Perspektive eines langfristigen Bestandhalters eingenommen. Mit der Investitionsrechnung soll überprüft werden, ob sich mit der Vermietung über eine lange Zeitdauer eine angemessene Rendite erwirtschaften lässt. Dieser Perspektive kommt insbesondere unter der Vorgabe, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, eine besondere Bedeutung zu. Die Aussagen zur Rentierlichkeit der Investitionsrechnung sind nicht zwingend deckungsgleich mit den Ergebnissen einer Projektentwicklerkalkulation.

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung soll aus der Perspektive der Stadt mit der Zielvorgabe, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, folgende Fragestellungen beantworten:

- Welche Kosten und welche Grundstückerlöse sind nach Maßgabe der bekannten Rahmenbedingungen im Zuge der Gebietsentwicklung zu erwarten?
- Kann das Baugebiet so entwickelt werden, dass eine Weitergabe der Flächen zu vergünstigten Erbbauzinssätzen realisierbar ist?

- In welchem Zeitraum können die Entwicklungskosten durch die Einnahmen aus Erbbaurechten gedeckt werden?
- Wie stellt sich die Wirtschaftlichkeit aus Sicht von Projektentwicklern/Investoren dar, die die Fläche unter der Maßgabe der Schaffung bezahlbaren Wohnraums wohnbaulich entwickeln und die Objekte mit Projektgewinn veräußern wollen?
- Können Akteure der Wohnungswirtschaft (Bestandshalter) bei der Umsetzung von Wohnbauprojekten zur langfristigen Vermietung eine angemessene Projektrendite erzielen, insbesondere unter der Vorgabe, bezahlbaren Wohnraum neu zu schaffen?

9.2 Flächenbilanzierung

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung basiert auf einer Flächenbilanz, in der aus dem gegeben Bruttowohnbauland das Nettobauland für die Bebauung abgeleitet wird. In der Flächenbilanz werden neben den Baufeldern des Nettobaulandes die öffentlichen Verkehrsflächen, Wege, Plätze, Grün- und Freiflächen aufgeführt. Nach Neukonzeption gemäß Bebauungskonzept werden von der Gesamtfläche (Bruttowohnbauland 8.886 m²) rund 35% für öffentliche Flächen herangezogen, rund 65% verbleiben für die Baufelder des Nettobaulandes (5.790 m²). Der Flächenbeitrag liegt damit über der im Rahmen von gesetzlichen Umlegungsverfahren anerkannten maximal 30% Flächenabtretung für öffentliche Bedarfe.

In der hier vorgelegten Modellbetrachtung werden die nicht zur Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen (Siedlungsrandeingrünung, Parkanlage) in das Bruttobauland mit aufgenommen. Dadurch erhöht sich in der Flächenbilanz der öffentliche Flächenanteil, was zur Reduzierung des Nettobaulandes führt. Im Gegenzug gehen diese Flächen jedoch nicht als Unland in die Bewertung ein, sondern erfahren im Ankauf die gleiche Wertigkeit wie alle anderen späteren Bebauungsflächen. Hiermit soll dem Prinzip der Solidargemeinschaft und des gerechten Ausgleichs zwischen allen Grundstückseigentümern Rechnung getragen werden.

9.3 Ermittlung der Projektaufwendungen und -erlöse

Projektaufwendungen	Fläche	Kosten EP	Gesamtkosten
Erschließungskosten			
Öffentliche Verkehrsfläche (Straßen)	550,00 m²	180,00 €/m²	99.000,00 €
Öffentliche Verkehrsfläche (Fuß- und Radwege)	175,00 m²	120,00 €/m²	21.000,00 €
Mischverkehrsfläche	802,00 m²	160,00 €/m²	128.320,00 €
Verkehrsbegleitgrün	1.094,00 m²	70,00 €/m²	76.580,00 €
Spielplatz	382,00 m²	180,00 €/m²	68.760,00 €
Straßenbeleuchtung			21.500,00 €
Freilegung Bachlauf			80.000,00 €
Brücke über Bachlauf			154.000,00 €
Gesamt netto			**649.160,00 €**
Baustelleneinrichtung			51.932,80 €
Baunebenkosten			71.407,60 €
Zwischensumme			**772.500,40 €**
Mehrwertsteuer			146.775,08 €
Gesamt brutto			**919.275,48 €**

Herrichtungskosten			
Abtrag Oberboden	1.019,00 m²	15,00 €/m²	15.285,00 €
Flächenentsiegelungen	4.428,00 m²	25,00 €/m²	110.700,00 €
Rodungsarbeiten	0,00 m²	0,00 €/m²	- €
Gebäudeabbrüche	0,00 m³	0,00 €/m³	- €
Gesamt netto		0,00 €/m³	**125.985,00 €**
Mehrwertsteuer			23.937,15 €
Gesamt brutto			**149.922,15 €**
Naturschutzrechtlicher Ausgleich	0,00	1,00 €/Pkt	**- €**
Gemeinbedarfseinrichtung (Kita)			**- €**
Verpflichtungen aus städtebaul. Verträgen			**- €**
Verfahrenskosten (inkl. Vermarktung)		8%	**375.192,00 €**
Risikoabschlag (Unvorhergesehenes)		2%	**93.798,00 €**
Summe der Projektaufwendungen			**1.538.187,63 €**

Die Summe der Projektaufwendungen beträgt rund 1,54 Mio. €.

Die Projektaufwendungen umfassen die Kosten der Erschließung aller öffentlichen Flächen, alle Verfahrenskosten zur Neuordnung (inkl. Projektmanagement und Vermarktungsleistungen eines Entwicklungsträgers, städtebaulicher Planung, Leistungen der Bodenneuordnung und der Vermessung) sowie einen Risikoabschlag für Unvorhergesehenes.[17]

Die im deduktiven Verfahren anrechenbaren, d.h. abzugsfähigen Erschließungskosten beziehen sich auf Erschließungskosten gem. §127 und §128 BauGB. Kosten der Straßenentwässerung können hierbei in Ansatz gebracht werden (in Kostenansatz „Öffentliche Verkehrsflächen enthalten“). Nicht in Ansatz gebracht werden die Kosten für Schmutzwasser-, Brauchwasser- und Teile der Regenentwässerung sowie der leitungsgebundenen technischen Infrastruktur (Strom, Gas, Fernwärme). Die Sicherstellung der technischen Erschließung ist von den Versorgungsträgern (z.B. Stadtwerke u.a.) zu gewährleisten und wird vom Endverbraucher über die Anschlussbeiträge finanziert, sie gehen insofern nicht in die deduktive Bodenwertermittlung mit ein.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich muss nicht geschaffen werden, da die geplanten Maßnahmen aus naturschutzrechtlicher Sicht eine Verbesserung darstellen (u.a. werden mehr Versickerungsflächen geschaffen).

Ertragsseitig werden die Einnahmen aus den zu vergebenen Erbbauzinsverträgen betrachtet. Der Erbbauzinssatz soll unter der Prämisse der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum unter marktüblichen Erbbauzinssätzen angesetzt werden. Als typische Erbbauzinssätze können vor

17 Zu benennen sind vorrangig die weitere Berücksichtigung (noch offener) fachplanerischer Belange sowie mögliche, nicht absehbare Verzögerungen im Flächenerwerb und bei der Schaffung von Baurecht.

dem Hintergrund der aktuellen Niedrigzinsphase für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke zwischen 2-3% und für Mehrfamilienhausgrundstücke zwischen 3-4% benannt werden.[18]

Die in der Praxis am häufigsten zu findende Dauer für Erbbaurechtsverträge beträgt 99 Jahre. Im Hinblick auf die (in der Theorie beschriebene) Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für Wohnimmobilien können aber auch kürzere Laufzeiten sinnvoll sein. Es werden in der Berechnung Laufzeiten von sowohl 80 als auch 99 Jahren betrachtet.

Die jährliche Anpassung des Erbbauzinssatzes über eine Wertsicherungsklausel ist allgemein üblich. Sie orientiert sich zumeist an der Entwicklung des Verbraucherpreisindexes. Dieser stieg in den Monaten Januar bis Juni 2019 im Vergleich zu den Vorjahresmonaten um 1,3 bis 2,0%. Es wird eine durchschnittliche Wertsteigerung von 1,5% zu Grunde gelegt.

Die Abzinsung der jährlichen Erbbauzinserträge erfolgt gemäß Wertermittlungsrichtlinie (WertR 06) über den Liegenschaftszinssatz. Er spiegelt die angemessene Bodenwertverzinsung wider und bewegt sich ähnlich wie der Erbbauzinssatz im Spektrum zwischen 2,0% und 4,0%.[19] Da für die Berechnung ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (für Reihen-, Doppel-, Ein- und Mehrfamilienhäuser) gesucht wird, ist davon auszugehen, dass der angemessene Liegenschaftszinssatz zwischen 3% und 4% liegt.

Liegenschaftszinssatz		4,00%	
jährliche Wertsteigerung		1,50%	
Erbbauzins	Laufzeit des Erbbaurechts	Dauer der Amortisation	Barwert der Erbbauzinserträge
0,50%	80 Jahre	- / -	803.556,64 €
	99 Jahre	- / -	853.094,42 €
1,00%	80 Jahre	71 Jahre	1.607.113,29 €
	99 Jahre	71 Jahre	1.706.188,84 €
1,50%	80 Jahre	33 Jahre	2.410.669,93 €
	99 Jahre	33 Jahre	2.559.283,26 €
2,00%	80 Jahre	22 Jahre	3.214.226,57 €
	99 Jahre	22 Jahre	3.412.377,68 €
2,50%	80 Jahre	17 Jahre	4.017.783,22 €
	99 Jahre	17 Jahre	4.265.472,10 €
3,00%	80 Jahre	14 Jahre	4.821.339,86 €
	99 Jahre	14 Jahre	5.118.566,53 €

Liegenschaftszinssatz		3,00%	
jährliche Wertsteigerung		1,50%	
Erbbauzins	Laufzeit des Erbbaurechts	Dauer der Amortisation	Barwert der Erbbauzinserträge

[18] vgl. Tillmann, Kleiber, Seitz (2017), S. 647.

[19] Der Erbbauzinssatz soll dem Grundstückseigentümer eine angemessene Verzinsung für sein Grundstückswert bieten. Im Idealfall entspricht er daher genau dem Liegenschaftszinssatz.

0,50%	80 Jahre	- / -	1.079.163,51 €
	99 Jahre	- / -	1.196.690,59 €
1,00%	80 Jahre	47 Jahre	2.158.327,03 €
	99 Jahre	47 Jahre	2.393.381,17 €
1,50%	80 Jahre	28 Jahre	3.237.490,54 €
	99 Jahre	28 Jahre	3.590.071,76 €
2,00%	80 Jahre	20 Jahre	4.316.654,06 €
	99 Jahre	20 Jahre	4.786.762,34 €
2,50%	80 Jahre	15 Jahre	5.395.817,57 €
	99 Jahre	15 Jahre	5.983.452,93 €
3,00%	80 Jahre	13 Jahre	6.474.981,08 €
	99 Jahre	13 Jahre	7.180.143,52 €

Unter der Annahme eines Liegenschaftszinssatzes von 4% zeigt sich, dass sich der Erbbauzinssatz zwischen 0,5% und 1,0% bewegen muss, damit die Projektaufwendungen der Höhe nach innerhalb der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages wieder eingenommen werden. Der Zinssatz, bei dem die Amortisation nach genau 80 Jahren eintritt, liegt bei 0,96% und nach 99 Jahren bei 0,90%. Würde man den Erbbauzinssatz durchschnittlich auf 3% festlegen, wären die Kosten nach 14 Jahren refinanziert und die Einnahmen betrügen insgesamt rund 5,12 Mio. €.

Ein veränderter Liegenschaftszinnsatz von 3% führt dazu, dass die Amortisation früher gelingt bzw. bei niedrigeren Erbbauzinssätzen eintritt. Hier liegt der Erbbauzinssatz, bei dem die Projektaufwendungen nach genau 80 Jahren gedeckt werden bei 0,71% und nach 99 Jahren bei 0,64%.

Die angenommenen Liegenschaftszinssätze definieren somit eine zeitliche Spanne, in der die Amortisationsdauer der Entwicklungskosten anzusiedeln ist. Bei einem durchschnittlichen Erbbauzinssatz von 2% ist mit einer Amortisation in 20 bis 22 Jahren zu rechnen.

9.4 Projektentwickler-Kalkulation (PE-Kalkulation)

Die Projektentwickler-Kalkulation betrachtet die generelle Wirtschaftlichkeit des Projekts aus Sicht eines Projektentwicklers. Grundgedanke dabei ist, dass ein Entwickler sämtliche Grundstücke bebaut und die entstehenden Gebäude anschließend an Private bzw. Dritte weiterverkauft (die damit einhergehend ein Erbbaurechtsverhältnis mit der Stadt Kronberg begründen). Dafür werden in einem ersten Schritt die Kosten für den Projektentwickler ermittelt und anschließend den Projekterlösen gegenübergestellt. Aus der Differenz lässt sich der Gewinn bzw. Verlust des Projektentwicklers ablesen und eine Projektrendite berechnen.

Die Kosten des Hochbaus nehmen i.d.R. die weitaus größte Kostenposition ein. Die in der Bebauungskonzeption dargestellten Nutzungsarten bzw. Gebäudetypen werden aufgenommen und mit jeweils spezifischen Kostenkennziffern untersetzt.[20] Die Kostenansätze des Hochbaus sind ausdrücklich noch keine Kostenschätzung oder Kostenberechnung nach DIN 276. Die Vertiefung bzw. Verfeinerung der Kosten erfolgt im Laufe der fortschreitenden Konkretisierung der städtebaulichen und architektonischen Planung.

[20] eigener Kostenansatz der NH Projektstadt und Kosten gem. BKI Baukostenkatalog 2017.

Die Kostenposition „Projektmanagementkosten“ beinhaltet die Beauftragung einer externen Projektsteuerung, die in Bauherrenvertreterfunktion alle diesbezüglichen Aufgaben in der planerischen und baulichen Wertschöpfungskette bis zur Vorbereitung der Vermarktung der baufertigen Wohneinheiten erbringt.[21]

Es wird im Berechnungsmodell unterstellt, dass der Projektentwickler ca. 20% Eigenkapital für die Gesamtinvestition einbringt. Die Finanzierungskosten belaufen sich auf einen Fremdkapitalzinssatz von 2,8%.

Da der Projektentwickler die Objekte an einen Bestandshalter veräußert, fallen keine Kosten für die Vermietung an. Etwaige Vermarktungskosten die im Zuge der Veräußerung an den Bestandshalter anfallen, werden nicht berücksichtigt.

Die Einnahmen des Projektentwicklers ergeben sich aus dem Veräußerungserlös der Gebäude. Der Verkaufspreis ist so anzusetzen, dass er die Projektaufwendungen deckt und (in der Regel) zusätzlich einen Trading Profit generiert. Die Mieteinnahmen in Form des Jahresrohertrags dienen zur Berechnung der sog. statischen Rendite, die eine Bewertung des Verkaufspreises im Hinblick auf die Marktfähigkeit zulässt.

Ausgangsdaten

Allgemein	Vermietung	Verkauf
Projektgebiet Bruttobauland	8.886 m²	
Grundstücke Wohngebiet	5.790 m²	0 m²
Nutz-/Wohnfläche Geschosswohnung 3-Spänner ohne TG	2.822 m²	0 m²
Nutz-/Wohnfläche Geschosswohnung 3-Spänner mit TG	2.822 m²	0 m²
Außenanlage	3.223 m²	0 m²
Stellplätze Tiefgarage	33	0
Stellplätze oberirdisch	47	0

Kosten		
Grundstückskosten Wohngebiet	0 €/m²	
Grunderwerbsnebenkosten	7,50%	
Baukosten MF Geschosswohnung 3-Spänner ohne TG	1.680 €/m²	
Baukosten MF Geschosswohnung 3-Spänner mit TG	2.150 €/m²	
Herstellungskosten Außenanlage	112 €/m²	
Baukosten je Stellplatz Tiefgarage	24.000 €	
Baukosten je Stellplatz oberirdisch	2.000 €	
Gemeinbedarfskostenanteil	0 €	
Planungskosten	17,50%	von Baukosten
Projektmanagementkosten	6,00%	von Baukosten
Sonstige Baunebenkosten	1,80%	von Baukosten
Maklerprovision in Monatsmieten	0	
Maklerprovision in % des Verkaufspreises	0,00%	

[21] Es gilt in Abhängigkeit vom jeweiligen Entwicklungsmodell zu erörtern, ob und inwieweit die Kosten der planerischen Baureifmachung (inkl. Rahmenplanung) bereits mit dem Grunderwerb zum Neuordnungswert vollständig abgegolten sind oder dem Projektentwickler gesonderte Kosten (über städtebauliche Verträge) zugeordnet werden können.

Unvorhergesehenes	2,00%	von Bau- und Baunebenkosten

Erlöse	Mietpreis (pro Monat)	Verkaufspreis
Wohnen untere Einkommen	6,80 €/m²	0 €/m²
Wohnen mittlere Einkommen	8,15 €/m²	0 €/m²
Wohnen "gedämpfter Mietpreis"	9,00 €/m²	0 €/m²
Reihenhaus	0,00 €/m²	0 €/m²
Doppelhaus	0,00 €/m²	0 €/m²
Einfamilienhaus	0,00 €/m²	0 €/m²
Stellplatz Tiefgarage	80 €	0 €
Stellplatz oberirdisch	40 €	0 €

Finanzierung	
Fremdkapitalzinssatz (Soll)	2,80%
Habenzinssatz (Alternativinvestment)	0,00%

Dauer	
Haltedauer Grundstück (in Monaten)	22
Bauzeit (in Monaten)	18
Leerstand (in Monaten)	0

PE-Kalkulation

Ausgaben	Vermietung
Grundstücksankauf	0,00 €
Erwerbsnebenkosten	0,00 €
Grunderwerbskosten	0,00 €
Gemeinbedarfskostenanteil	0,00 €
Nutz-/Wohnfläche Geschosswohnung 3-Spänner ohne TG	4.740.960,00 €
Nutz-/Wohnfläche Geschosswohnung 3-Spänner mit TG	6.067.300,00 €
Herstellungskosten Außenanlagen	360.920,00 €
Kosten Tiefgarage	792.000,00 €
Kosten Stellplätze oberirdisch	94.000,00 €
Baukosten	12.055.180,00 €
Planungskosten	2.109.656,50 €
Projektmanagementkosten	723.310,80 €
Sonstige Baunebenkosten	216.993,24 €

Unvorhergesehenes	302.102,81 €
Vermarktungskosten	0,00 €
Zwischenfinanzierung Grundstück	0,00 €
Zwischenfinanzierung Baukosten	258.841,69 €
Zwischenfinanzierung Leerstand	0,00 €
Zwischenfinanzierung	258.841,69 €
Gesamtinvestition	15.666.085,04 €
gerundet	15.666.100,00 €
Kosten pro m²	2.775,71 €

Einnahmen	
Wohnen mittlere Einkommen	92.126,40 €
Wohnen untere Einkommen	110.416,20 €
Wohnen "gedämpfter Mietpreis"	365.688,00 €
Stellplätze	22.560,00 €
Mieteinnahmen p.a.	**590.790,60 €**
Statische Rendite/Einstandsfaktor	3,77%
Einstandsfaktor	26,52
angestrebter Trading Profit	5,00%
angestrebter Trading Profit absolut	783.304,25 €
angestrebter Verkaufspreis	**16.449.389,29 €**
Statische Rendite	**3,59%**
Verkaufsfaktor	27,84
Erlös pro m²	**2.914,49 €**

Das Gesamtinvestitionsvolumen umfasst ca. 15,7 Mio. €. Dem gegenüber stehen Einnahmen von ca. 590.000 € jährlich, die sich aus den angegebenen Mietpreisen ergeben. Im Verhältnis zwischen Gesamtkosten und dem sog. Jahresrohertrag ergibt sich eine statische Rendite von 3,77% bzw. ein Einstandsfaktor von 26,5 (die Gesamtkosten sind überschlägig gerechnet nach 26,5 Jahren durch die Mieteinnahmen gedeckt). Beide Kennzahlen geben eine schnelle Einschätzung hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit des Projekts. Sowohl aus Sicht des Projektentwicklers als auch aus der Sicht eines Käufers ist jedoch entscheidend, wie sich die Rendite nach Einpreisung des Gewinns des Projektentwicklers verhält.

Die minimale Renditeerwartung eines Projektentwicklers kann mit 5% der Investitionssumme angesetzt werden, dies entspricht rund 780.000 €. Der Verkaufspreis, der unter dieser Vorgabe seitens eines Projektentwicklers angestrebt wird, beläuft sich auf ca. 16,4 Mio. €. Im Verhältnis zum Jahresrohertrag sinkt die statische Rendite auf 3,59%. Zur Beurteilung ihrer Wirtschaftlichkeit sollte sie in einer Größenordnung liegen, die dem Liegenschaftszinssatz für Immobilien dieser Art und an diesem Standort entspricht. In Kapitel 9.3 wurden vor dem Hintergrund der aktuellen Marktlage Liegenschaftszinssätze von 2% (Villa/Einfamilienhaus) bis 4% (Mehrfamilienhaus) benannt. Insbesondere vor dem Hintergrund der Bebauung mit preisgünstigem Wohnraum ist ein höherer Liegenschaftszins zwischen 3,5% und 4% realistisch. Die statische Rendite bewegt sich auf den ersten Blick somit an der Grenze der Wirtschaftlichkeit. Eine nähergehende Betrachtung aus Sicht des Käufers (Bestandshalter) erfolgt im nachfolgenden Kapitel.

9.5 Dynamische Investitionsrechnung

In der dynamischen Investitionsrechnung wird die generelle Vorteilhaftigkeit (Wirtschaftlichkeit) einer Investition aus der Sicht eines langfristigen Bestandshalters (oder institutionellen Anlegers) untersucht. Anders als in der Projektentwickler-Kalkulation steht nicht die einmalige Realisierung eines finanziellen Projekterfolgs durch Entwicklung und Verkauf im Vordergrund, sondern positive jährliche Zahlungsrückflüsse aus der Vermietung (Cash Flows) und ein positives wirtschaftliches Ergebnis nach Beendigung einer langen Haltedauer der Immobilie[22].

Für die Investitionsrechnung der Geschosswohnungsbauten zur Vermietung in Kronberg wird eine Finanzierungsstruktur mit 30% Eigenkapitaleinsatz (in Höhe von ca. 4,70 Mio. €) und 70% Fremdkapitaleinsatz (in Höhe von ca. 10,97 Mio. €) angenommen. Der 70-prozentige Fremdkapitalanteil teilt sich zu 22,34% in ein Förderdarlehen des Landes (3,50 Mio. €) und zu 43,66% in Kapitalmarktmittel (6,84 Mio. €) auf. Hinzu kommt außerdem ein Zuschuss von etwa 0,63 Mio. € (4,00%), der ebenfalls vom Land geleistet wird. Die Höhe des Zuschusses sowie des Förderdarlehens ergeben sich aus der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung, deren Inanspruchnahme angenommen wird.

Ein weiterer Finanzierungsbaustein der Richtlinie sieht eine kommunale Darlehensgewährung vor (10.000 € je geförderter Wohneinheit für niedrige Einkommensbezieher und 6.000 € je geförderter Wohneinheit für mittlere Einkommensbezieher). Sie entfällt jedoch, wenn die Kommune die Grundstücke in Form des Erbbaurechts bereitstellt. Voraussetzung ist, dass der Erbbauzins für die Dauer der Belegungs- und Mietpreisbindung (20 Jahre) höchstens 1% für Wohnungen für geringe Einkommensbezieher und höchstens 1,4% für Wohnungen für mittlere Einkommensbezieher beträgt. Da eine grundstücksgenaue Zuordnung der geförderten Wohnungen noch nicht erfolgen kann bzw. nicht vorgesehen ist, wird insgesamt ein Erbbauzinssatz von 1% angenommen.

Das Förderdarlehen des Landes läuft entsprechend der Belegungsbindungen 20 Jahre und besitzt einen Zinssatz von 0,6% p.a. Nach Ablauf dieses Zeitraums müssen die Restmittel auf dem Kapitalmarkt weiterfinanziert werden. Für die Kapitalmarktzinssätze werden in den Jahren 1 – 20 2,8% und ab dem 21. Jahr 5,5% Zinsen p.a. angenommen.

[22] detailliert betrachtet wird ein Zeitraum von 30 Jahren. Darüber hinausgehende Zeiträume unterliegen so vielen Unwägbarkeiten, dass eine seriöse Berechnung nicht mehr möglich ist. Die Zahlungsströme des 30. Jahres werden im Sinne einer ewigen Rente für weitere 50 Jahre fortgeschrieben. Nach 80 Jahren endet in der Theorie der Lebenszyklus einer Immobilie.

Die Mieterträge, aus denen die jährlichen Einnahmen (Cash-Flow) generiert werden, können der Berechnungstabelle entnommen werden. Die geförderten Mietpreise zu 6,80 €/m² und 8,15 €/m² unterliegen für zwanzig Jahre der Mietpreisbindung, erst danach wird die Miete regelmäßig angepasst. Die Mieterhöhungen sind mit 5% alle drei Jahre moderat angesetzt. Ein Prozent der jährlichen Mieterträge werden als Erlösschmälerung angesetzt, die in erster Linie den Mietverzichten durch Mieterwechsel und den damit verbundenen Leerständen Rechnung tragen. Die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten werden im üblichen Umfang in die Berechnung mit einbezogen[23]. Alle angesetzten Kosten werden mit einer Steigerung von 1,50% pro Jahr fortgeschrieben.

Von entscheidender Bedeutung für das Ergebnis der dynamischen Investitionsrechnung ist der Diskontierungszinssatz. Er gibt an, mit welchem Zinssatz die jährlichen Zahlungsströme auf den Bewertungsstichtag abgezinst werden. Je länger der Betrachtungszeitraum und je größer die Zahlungsströme sind, desto größer ist sein Einfluss auf das Ergebnis.

Der Wert des Diskontierungszinssatzes richtet sich nach einer möglichen Alternativverzinsung, die im gleichen Zeitraum und mit gleichem Mitteleinsatz durch ein alternatives Investment erzielbar wäre. Eingepreist wird zudem ein erhöhtes oder vermindertes Risiko im Vergleich zur Alternativinvestition, die Kapitalbindungsfrist sowie die generelle Inflation. Es wird ein Wert von 5% angesetzt.

Investitionsrechnung

Ausgangsdaten	

Finanzierung	
Projektkosten	15.666.100,00 €
Eigenkapital	4.699.830,00 €
Fremdkapital	10.339.675,00 €
- davon Förderdarlehen Land	3.499.900,00 €
Zinssatz (Laufzeit 20 Jahre)	0,60%
Anfängl. Tilgungssatz	2,00%
- davon Förderdarlehen Kommune	0,00 €
Zinssatz (Laufzeit 20 Jahre)	0,00%
Anfängl. Tilgungssatz	0,00%
- davon Kapitalmarktdarlehen	6.839.775,00 €
Zinssatz (Jahr 1 - 20)	2,80%
Zinssatz (Jahr 21 - Ende)	5,50%
Anfängl. Tilgungssatz	2,00%
Zuschüsse	626.595,00 €
Diskontierungszinssatz	5,00%

Bewirtschaftung	
Ausgangsmiete Wohnen 1	6,80 €/m²
Ausgangsmiete Wohnen 2	8,15 €/m²

[23] Die Kostenansätze orientieren sich an der II. BV. Die Instandhaltungskosten steigen mit zunehmender Bewirtschaftungsdauer.

Ausgangsmiete Wohnen 3	9,00 €/m²
Ausgangsmiete TG-Stellplätze	80,00 €/m²
Ausgangsmiete Stellplätze	40,00 €/m²
Mietpreisentwicklung Wohnen 1	5,00% alle 3 Jahre*
Mietpreisentwicklung Wohnen 2	5,00% alle 3 Jahre*
Mietpreisentwicklung Wohnen 3	5,00% alle 3 Jahre*
Erbbauzinssatz	1,00%
Kostenentwicklung (pro Jahr)	1,50%
Verwaltungskostensatz im 1. Jahr	420,00 €/Einheit

Ergebnisse	
Barwert der Cashflows	-2.944.091,25 €
Barwert der Cashflows inkl. Finanzierung	-469.784,01 €
Gesamtkapitalrendite	3,85%
Eigenkapitalrendite	4,45%

* bzw. maximal bis zur Erreichung der Marktmiete
(Marktmiete im Jahr 2019 bei 12,00 €/m²; Marktmietentwicklung 1,5 % €/m²/Jahr)

Im Ergebnis ergibt sich eine Gesamtkapitalrendite von 3,85% und ein Barwert von -2,94 Mio. €. Der Bestandshalter macht jedoch ausdrücklich keinen Verlust. Der negative Barwert drückt aus, dass die Rendite hinter der gesetzten Zielmarke von 5% zurückbleibt und auf Sicht der gesamten Bewirtschaftungsdauer der Immobilien 2,94 Mio. € weniger verdient.

Von größerer Bedeutung für den Bestandshalter als Investor ist allerdings ohnehin die Eigenkapitalrendite, die die Finanzierungsstruktur berücksichtigt. Sie liegt mit 4,45% zwar ebenfalls unter der Benchmark, der Barwert liegt jedoch nur ca. 470.000 € unter der Alternativverzinsung. Letztlich unterliegt es der individuellen Renditeerwartung eines Investors/Bestandshalters, inwieweit die Eigenkapitalrendite als lohnende Investition eingestuft werden kann. Wohnungsbauunternehmen in öffentlicher bzw. teilöffentlicher Hand sowie genossenschaftliche Wohnungsbauunternehmen, die im Sinne eines großen Bestandshalters an einer langfristigen und nachhaltigen Bewirtschaftung eines großen Wohnungsbaubestandes interessiert sind, dürften im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsprüfung jedoch geringere Prozentsätze für eine Eigenkapitalrendite als Benchmark voraussetzen.

10 Schlussfolgerungen

Das Gebiet „Baufeld V“ in Kronberg soll zu einem neuen Wohnquartier entwickelt werden, die Entwicklung mit dem vorgesehenen Fokus auf bezahlbaren Wohnraum kann wirtschaftlich abgebildet werden. Hierzu lassen sich insbesondere die folgenden Sachverhalte und Ergebnisse zusammenfassen:

Schlussfolgerungen aus der Analyse und dem Konzept

- Auf Grund der Prognosen und der derzeitigen Entwicklung ist davon auszugehen, dass in Kronberg zukünftig vermehrt Wohnraum nachgefragt wird und dass insbesondere der Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum steigen wird.
- Die äußeren Rahmenbedingungen aus Mikrostandort, Erschließungsgegebenheiten und städtebaulichem Umfeld stehen einer wohnbaulichen Erstentwicklung nicht entgegen. Standortrestriktionen können fachplanerisch und städtebaulich ausgeräumt werden.
- Auf der Entwurfsebene einer Bebauungskonzeption kann illustriert werden, in welcher Form und in welchem baulichen Umfang die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers im Gebiet „Baufeld V“ unter dem vorgesehenen Fokus auf bezahlbaren Wohnraum denkbar erscheint.
- Die Bebauungskonzeption sieht 66 Wohneinheiten für ca. 145 Einwohner vor. Dabei sollen 40% der Wohnungen im Geschosswohnungsbau der Schaffung von geförderten Wohnraum (20% für niedrige und 20% für mittlere Einkommen) vorbehalten sein. 60 % der WE sollen dem bezahlbaren Wohnraum mit einem „gedämpften“ Mietpreis zugeschrieben werden.
- Die Definition des bezahlbaren Wohnraums orientiert sich an den Einkommensgrenzen aus der sozialen Wohnraumförderung und der anzunehmenden Leistbarkeit. Zusammengefasst werden für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung folgende Werte und Quoten für den Geschosswohnungsbau angenommen:
    - Niedrige Einkommen 6,80 € 15% der WE
    - Mittlere Einkommen 8,15 € 15% der WE
    - „Gedämpft“ (Haushalte ohne Wohnberechtigungsschein) 9,00 € 60% der WE
    - Frei 11,31 € 10% der WE
    - Die Einfamilienhäuser werden zum Marktpreis angeboten

Schlussfolgerungen aus der Wirtschaftlichkeit

- Die Kosten für die Entwicklung des Baugebiets Baufeld V belaufen sich schätzungsweise auf 1,54 Mio. €.
- Die Entwicklungskosten sind bei einer Weitergabe der Grundstücke über Erbbaurechtsverträge über mehrere Jahre von der Stadt Kronberg vorzufinanzieren. Die Dauer der Amortisation der Entwicklungskosten richtet sich nach dem Erbbauzinssatz und dem zu Grunde liegenden Liegenschaftszinssatz. Der geringste anzusetzende Erbbauzinssatz beträgt 0,64%. In diesem Fall wären die Entwicklungskosten nach 99 Jahren refinanziert (bei 3% Liegenschaftszinssatz und der Annahme, dass ein Erbbaurecht nicht länger als 99 Jahre bestellt wird).
- Die Förderung des Landes Hessen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sieht in Bezug auf das Erbbaurecht Zinssätze von 1,0% für Grundstücke mit Wohnungen für

niedrige Einkommensbezieher und 1,4% für Grundstücke mit Wohnungen für mittlere Einkommensbezieher für die Dauer der Belegungsbindung (je nach Förderung 20-25 Jahre) vor.

- Zur Finanzierung der vergünstigten Erbbauzinssätze im geförderten Geschosswohnungsbau sind höhere Erbbauzinssätze im freifinanzierten Geschosswohnungsbau ratsam (bei einem durchschnittlichen Erbbauzinssatz von 2% beträgt die Amortisationsdauer der Entwicklungskosten noch immer 20-22 Jahre).
- Die Bebauung und anschließende Bewirtschaftung der Mietwohngebäude unter Berücksichtigung der vergünstigten Mietpreise (20% der WE für 6,80 €/m², 20% der WE für 8,15 €/m² und 60% der WE für 9,00 €/m²) ist wirtschaftlich abbildbar. Es bietet sich an, Bestandshalter zu suchen, die die Bebauung und Bewirtschaftung aus einer Hand übernehmen, um Kosten und Gewinnerwartungen eines Bauträgers/Projektentwicklers zu sparen.

Angebotsmix

Aus Basis des erarbeiteten Bebauungskonzepts mit 66 WE ergibt sich folgender Angebotsmix:

- 13 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (20% der entstehenden Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau) mit ca. 1.129 m² Wohnfläche (rd. 20% der entstehenden Wohnfläche) werden als geförderter Wohnraum für niedrige und mittlere Einkommen für 6,80 €/m² bzw. 8,15 €/m² vermietet.
- 3 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (20% der entstehenden Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau) mit ca. 1.129 m² Wohnfläche (rd. 20% der entstehenden Wohnfläche) werden als geförderter Wohnraum mittlere Einkommen für 8,15 €/m² vermietet.
- 40 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (60% der entstehenden Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau) mit ca. 3.386 m² Wohnfläche (rd. 60% der entstehenden Wohnfläche) werden als bezahlbarer Wohnraum mit einem „gedämpften“ Mietpreis von 9,00 €/m² vermietet.

Empfehlungen für die Umsetzung

Für die Umsetzung der Entwicklung muss eine geeignete Strategie der Baulandentwicklung gewählt werden. Die städtebaulich erwünschte, stringente und wirtschaftlich erfolgreiche Umsetzung einer Baulandstrategie bedarf zuallererst der politischen Verständigung über die wesentlichen Ziele, die mit der angestrebten Baulandentwicklung in Verbindung gebracht werden. Nur auf der Basis von politisch und gesellschaftlich tragfähigen Leitlinien für bezahlbaren Wohnraum kann eine transparente und sachgerechte Entscheidung für eine Strategie erfolgen. So sollte beispielsweise eine mehrheitlich getragene Einigkeit über Miethöhen, Wohnformen, Wohn-Zielgruppen, Sozialquoten u. ä. herbeigeführt werden (Grundsatzbeschluss zur Baulandentwicklung), um die Ziele der Entwicklung zu konkretisieren. Eine Strategie ist dann maßgeschneidert zu definieren.

Neue Strategien und Modelle, die sich in den vergangenen Jahren in der kommunalen Praxis der Baulandentwicklung etabliert haben, stehen unmittelbar in Zusammenhang mit den Erfordernissen zur Schaffung von neuem, bezahlbarem Wohnraum. Die Strategien der Baulandentwicklung können im Allgemeinen umschrieben werden als

- hoheitliche Strategien,

- Kooperationsstrategien und als
- Zwischenerwerbsstrategien.

Hoheitliche Strategien

- Bei einer **hoheitlichen Strategie der reinen Angebotsplanung** (auf der Basis von Bebauungsplänen sowie ggf. eines Umlegungsverfahrens nach § 45ff. BauGB mit Abschöpfung des Umlegungsvorteils und anschließend einer Erschließung nach § 127 ff. BauGB mit Erhebung von Erschließungsbeiträgen) sind die Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde sehr begrenzt. Die Entwicklung erfolgt hier durch die Eigentümer bzw. durch Bauherren/ Bauträger, die von diesen die Grundstücke erwerben. Bei einer reinen Angebotsplanung können viele städtische Forderungen (z.B. Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, Übernahme von Gemeinkosten etc.) kaum fixiert bzw. durchgesetzt werden.
- Umfassende Steuerungsmöglichkeiten hat die Kommune hingegen bei der **hoheitlichen Strategie einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme**, diese wird gemeinhin auch als „schärfstes Schwert“ der Baulandmobilisierung bezeichnet. Zunächst einmal kann die Kommune im Satzungsgebiet einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme die von ihr festgelegten Entwicklungsziele besser sichern als bei einer konventionellen Baulandentwicklung: Nicht nur Baumaßnahmen, sondern zum Beispiel auch Veräußerungen oder Teilungen von Grundstücken benötigen im Satzungsgebiet einer besonderen entwicklungsrechtlichen Genehmigung. Die eigentliche Besonderheit liegt jedoch in der bodenpolitischen Grundkonzeption der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Sie sieht als Regelfall vor, dass die Kommune alle im Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücke von den privaten Eigentümern erwirbt, entwickelt und im Anschluss an private Bauherren veräußert. Zur Finanzierung der für die Entwicklung notwendigen Maßnahmen (Bauleitplanung, Erschließung, Bodenordnung etc.) kann die Kommune die Bodenwerterhöhungen, die durch die Entwicklungsmaßnahme bedingt sind, abschöpfen. Diese erfolgt durch den An- und Verkauf der Grundstücke: Die Gemeinde erwirbt die Grundstücke zum entwicklungsunbeeinflussten Verkehrswert, der Verkauf nach Abschluss der Entwicklung erfolgt zum Neuordnungswert als Bauland. Um dieses Finanzierungskonzept auch ohne Zustimmung der Grundstückseigentümer umsetzen zu können, besteht in städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten der Gemeinde. Aufgrund der starken Wirkung auf die Eigentümerrechte darf dieses Instrument aber auch nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen eingesetzt werden. Eine der Voraussetzungen ist, dass seitens der Eigentümer nicht die Bereitschaft besteht, die Grundstücke zum entwicklungsunbeeinflussten Wert zu verkaufen oder in anderer Art zu kooperieren, um die Entwicklung zu ermöglichen. Für das Untersuchungsgebiet scheint die Verkaufs- bzw. Kooperationsbereitschaft seitens der Eigentümer allerdings gegeben, so dass alleine deshalb der Einsatz einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nicht in Frage kommen dürfte.

Kooperationsstrategien

- Kooperationsstrategien können einerseits mit den Eigentümern und andererseits mit Projektentwicklern in Betracht gezogen werden. Die kommunale Baulandentwicklung in Kooperation mit Privaten zielt darauf ab, bereits frühzeitig einen Interessensausgleich zwischen Kommune und Alteigentümern zu finden und zwar zu einem Zeitpunkt

bevor möglicherweise langwierige Planungsverfahren (zu Lasten der Stadt) initiiert wurden.

- Im Rahmen von **städtebaulichen Verträgen** können insbesondere **Regelungen zur Folgekostenübernahme** (insbesondere Kosten der sozialen Infrastrukturen) getroffen werden. Damit sollen die „planungsbegünstigen" Alteigentümer eine faire Ausgleichszahlung dafür leisten, dass sie im Gegenzug monetär von neuem Baurecht bzw. der Baureifmachung profitieren können.
- Damit in Zusammenhang steht der Abschluss städtebaulicher Verträge bei einer sog. „privaten" oder „**freiwilligen Umlegung"** an. Anders als in der hoheitlichen Umlegung wird der legitime Ansatz verfolgt, die mitwirkungsbereiten Alteigentümer zu einer freiwilligen Kostenübernahme zu bewegen.
- Die Durchführung einer Baulanderschließung in Kooperation mit einem Projektentwickler erfolgt in der Praxis mittels eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplans** (oder mehrerer Pläne). Über den Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB), der verbunden ist mit der Durchführung und Kostenübernahme der Erschließung durch den Projektentwickler, steuert die Kommune die Zulässigkeit von Vorhaben. Dieses Modell kann für eine zügige Durchführung sorgen. Das Durchführungs- und Kostenrisiko der Erschließung obliegt dem Entwickler.

Zwischenerwerbsstrategien

- Die dritte strategische Ausrichtung stellt schließlich der kommunale Zwischenerwerb der zu entwickelnden Flächen dar. Dabei kann der Zwischenerwerb durch die Kommune selbst erfolgen, häufig bedient sich die Kommune jedoch eines geeigneten Unternehmens, das als Treuhänder der Gemeinde die Grundstücke erwirbt und entwickelt. Dabei sind zwecks zügiger Erschließung von einzelnen Bauabschnitte auch Teilveräußerungen an Bauträger in Zusammenhang mit Vorhaben- und Erschließungsplänen denkbar. Die Steuerung städtebaulicher Qualitäten und sozialer sowie wohnungspolitischer Zielvorgaben kann in mehrerlei Hinsicht gewährleistet werden: durch die informelle und formelle städtebauliche Planung, durch Festlegungen in den Verträgen zum Grundstücksverkauf und damit zusammenhängender städtebaulicher Verträge und der Grundstücksvergabe z.B. auf Grundlage von Konzeptvergaben. Bei Treuhandmodellen wird die Gesamtmaßnahme zudem über ein Treuhandkonto außerhalb des städtischen Haushaltes geführt, was die Handlungsspielräume der Kommune weiter erhöht.

Neben den hier in Kurzform umschriebenen Strategien der Baulandentwicklung stehen **Instrumente der Baulandentwicklung**, die sowohl für sich genommen als auch als Instrumente in Verbindung mit Baulandstrategien von Bedeutung sein können:

- Vereinbarungen im Rahmen städtebaulicher Verträge
- Vereinbarungen im Rahmen von Grundstückskaufverträgen
- freiwilliges Umlegungsverfahren (in Verbindung mit städtebaulichen Verträgen)
- Vorhabenbezogene Bebauungspläne
- Konzeptvergabe und wettbewerblicher Dialog

Gerade nach Maßgabe der politischen Vorgabe zur planungsrechtlichen Vorbereitung und Umsetzung von Formen des bezahlbaren Wohnraums ist es geboten, die Eignung dieser Instrumente über diese Machbarkeitsstudie hinaus in der konkreten Anwendung zu prüfen.

Weitere Schritte für eine Entwicklung des Gebietes „Baufeld V“

Das Gebiet Baufeld V befindet sich bereits im Eigentum der Kommune. Die Kommune möchte das Grundstück in Erbpacht vergeben und die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung hat ergeben, dass sich das Gebiet unter der Prämisse bezahlbaren Wohnraum zu schaffen gut entwickeln lässt. Aus der Studie ergeben sich einige Punkte, welche im Zuge einer weiteren Entwicklung abgeprüft werden sollten:

- Die Kommune verfolgt das Ziel, eine weitere Entwicklung über eine Konzeptvergabe voranzutreiben.
- Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung hat ergeben, dass direkt nach einem Bestandshalter gesucht werden sollte, da ein Projektentwickler mit seinem angestrebten Profit unnötige Kosten verursachen wurde.
- Im Laufe der weiteren Entwicklung, sollte die Möglichkeit variablerer Erbbauzinssätzen nach Leistbarkeit/Förderung geprüft werden.

11 Quellenverzeichnis

Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH (2015): Schalltechnische Untersuchung zum Bahnhofsquartier Baufeld IIR

Hessen Agentur (HA) (2018): Gemeindedatenblatt: Kronberg, St. (434006)

Hessisches Statistisches Landesamt (HSL) (2007 bis 2018): Hessische Gemeindestatistik. Ausgewählte Strukturdaten aus Bevölkerung und Wirtschaft. Wiesbaden.

Immobilienscout (2018): Marktnavigator.

Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) (2017): Wohnungsdefizit in den hessischen Gemeinden 2015. Eine Untersuchung im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Darmstadt.

Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) (2016): Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städt. Eine Untersuchung im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Darmstadt.

Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) (2016): Struktur und Entwicklung der Wohnungsmärkte in Hessen. Darmstadt.

Linke/Wittig (2013): Baulandumlegung unter veränderten Rahmenbedingungen.

Regionalverband Frankfurt Rhein Main (2011): Regionaler Flächennutzungsplan 2010.

Regionalverband Frankfurt Rhein Main (2016): Wohnungsbedarfsprognose für das Gebiet des Regionalverbandes bis 2030 (Stand März 2016)

R+T Verkehrsplanung (2017): Rahmenplan Bahnhof.

R+T Verkehrsplanung (2017): Bedarfsermittlung Bahnhof

Statistisches Bundesamt (2017): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Haushalte und Familien 2016. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2017): Entwicklung der Privathaushalte bis 2035. Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2017. Wiesbaden.

Tillmann, Kleiber, Seitz (2017): Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts. Reguvis - Bundesanzeiger Verlag. Köln.

Vache & Rodenfeld (2017): Der Wohnbedarf in Hessen nach ausgewählten Zielgruppen und Wohnformen. Hrsg.: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Wiesbaden.

Winfried Seinert, Büro für Schallschutz (2017): Imissionsgutachten Nr. 1706 für die Bauleitplanung Bahnhofsquartier Baufeld VI

ALKIS-Daten:
Datengrundlage für die eigens erstellten Karten der Standortanalyse: ALKIS®, mit Genehmigung der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation,© HVBG ALKIS®

12 Anlagen

Anlage 1: Leistbarkeit von Quadratmeterpreisen nach unterschiedlichen Wohnungs- und Haushaltsgrößen

	Anrechenbares Jahreseinkommen (€)						Entspricht ca. Bruttoeinkommen (€)					
Nettokaltmiete	Singlehaushalt (45 m²)	Singlehaushalt (60 m²)	2 Personen-Haushalt (60 m²)	2-Personen-Haushalt (75 m²)	Familie (84 m²)	Familie (120 m²)	Single-haushalt (45 m²)	Single-haushalt (60 m²)	2 Personen-Haushalt (60 m²)	2-Personen-Haushalt (75 m²)	Familie (84 m²)	Familie (120 m²)
5,00	12.857	17.143	17.143	21.429	24.000	34.286	19.190	25.586	25.586	31.983	35.821	51.173
5,50	14.143	18.857	18.857	23.571	26.400	37.714	21.109	28.145	28.145	35.181	39.403	56.290
6,00	15.429	20.571	20.571	25.714	28.800	41.143	23.028	30.704	30.704	38.380	42.985	61.407
6,50	16.714	22.286	22.286	27.857	31.200	44.571	24.947	33.262	33.262	41.578	46.567	66.525
7,00	18.000	24.000	24.000	30.000	33.600	48.000	26.866	35.821	35.821	44.776	50.149	71.642
7,50	19.286	25.714	25.714	32.143	36.000	51.429	28.785	38.380	38.380	47.974	53.731	76.759
8,00	20.571	27.429	27.429	34.286	38.400	54.857	30.704	40.938	40.938	51.173	57.313	81.876
8,50	21.857	29.143	29.143	36.429	40.800	58.286	32.623	43.497	43.497	54.371	60.896	86.994
9,00	23.143	30.857	30.857	38.571	43.200	61.714	34.542	46.055	46.055	57.569	64.478	92.111
9,50	24.429	32.571	32.571	40.714	45.600	65.143	36.461	48.614	48.614	60.768	68.060	97.228
10,00	25.714	34.286	34.286	42.857	48.000	68.571	38.380	51.173	51.173	63.966	71.642	102.345
10,50	27.000	36.000	36.000	45.000	50.400	72.000	40.299	53.731	53.731	67.164	75.224	107.463
11,00	28.286	37.714	37.714	47.143	52.800	75.429	42.217	56.290	56.290	70.362	78.806	112.580
11,50	29.571	39.429	39.429	49.286	55.200	78.857	44.136	58.849	58.849	73.561	82.388	117.697
12,00	30.857	41.143	41.143	51.429	57.600	82.286	46.055	61.407	61.407	76.759	85.970	122.814
12,50	32.143	42.857	42.857	53.571	60.000	85.714	47.974	63.966	63.966	79.957	89.552	127.932
13,00	33.429	44.571	44.571	55.714	62.400	89.143	49.893	66.525	66.525	83.156	93.134	133.049
13,50	34.714	46.286	46.286	57.857	64.800	92.571	51.812	69.083	69.083	86.354	96.716	138.166
14,00	36.000	48.000	48.000	60.000	67.200	96.000	53.731	71.642	71.642	89.552	100.299	143.284
14,50	37.286	49.714	49.714	62.143	69.600	99.429	55.650	74.200	74.200	92.751	103.881	148.401
15,00	38.571	51.429	51.429	64.286	72.000	102.857	57.569	76.759	76.759	95.949	107.463	153.518

Anlage 2: Leistbarkeit von Quadratmeterpreisen nach Einkommensgrenzen (soz. Wohnraumförderung Hessen)

	Haushalte mit geringem Einkommen							
Haushaltsgröße	Anrechenbares (Jahres-)Einkommen (netto)	Anrechenbares Monatseinkommen (netto)	leistbare Bruttowarmmiete (30% des Monatseinkommens)	leistbare Nettokaltmiete (70% der Bruttowarmmiete)	Regelwohnfläche	leistbarer Quadratmeterpreis Regelwohnfläche	marktübliche Wohnfläche	leistbarer Quadratmeterpreis marktübliche Wfl.
Singlehaushalt (1 Person)	15.572 €	1.298 €	389 €	273 €	45 m²	6,06 €	60 m²	4,54 €
Seniorenhaushalt (2 Personen, keine Kinder)	23.626 €	1.969 €	591 €	413 €	60 m²	6,89 €	75 m²	5,51 €
Familienhaushalt (4 Personen, davon 2 Kinder)	35.666 €	2.972 €	892 €	624 €	84 m²	7,43 €	120 m²	5,20 €

	Haushalte mit mittlerem Einkommen							
Haushaltsgröße	Anrechenbares (Jahres-)Einkommen (netto)	Anrechenbares Monatseinkommen (netto)	leistbare Bruttowarmmiete (30% des Monatseinkommens)	leistbare Nettokaltmiete (70% der Bruttowarmmiete)	Regelwohnfläche	leistbarer Quadratmeterpreis Regelwohnfläche	marktübliche Wohnfläche	leistbarer Quadratmeterpreis marktübliche Wfl.
Singlehaushalt (1 Person)	18.686 €	1.557 €	467 €	327 €	45 m²	7,27 €	60 m²	5,45 €
Seniorenhaushalt (2 Personen, keine Kinder)	28.351 €	2.363 €	709 €	496 €	60 m²	8,27 €	75 m²	6,62 €
Familienhaushalt (4 Personen, davon 2 Kinder)	42.539 €	3.545 €	1.063 €	744 €	84 m²	8,86 €	120 m²	6,20 €

BAULANDOFFENSIVE HESSEN

EINE TOCHTER DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

www.bauland-offensive-hessen.de