



Kronberg im Taunus - Altkönigblick

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	36
6.2.5	Denkmalschutz.....	36
6.2.6	Sonstiges Material.....	36
6.3	Umfeldanalyse	36
6.4	Bodenrichtwert	37



INHALTSVERZEICHNIS

6.5	Flächenanalyse	38
7	Stärken-Schwächen-Analyse.....	40
8	Bebauungskonzeption.....	41
8.1	Allgemeines.....	41
8.2	Bestand.....	41
8.2.1	Ausgangslage	41
8.3	Planung.....	42
8.3.1	Verkehrliche Erschließung.....	42
8.3.2	Bebauung.....	42
8.3.3	Grünordnung.....	43
8.3.4	Städtebauliche Kennziffern.....	43
9	Wirtschaftlichkeitsbetrachtung.....	46
9.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	46
9.2	Flächenbilanzierung	47
9.3	Ermittlung der Projektaufwendungen und -erlöse	47
9.4	Projektentwickler-Kalkulation (PE-Kalkulation)	50
9.5	Dynamische Investitionsrechnung	55
10	Schlussfolgerungen	58
11	Quellenverzeichnis	63
12	Anlagen	64



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 „Altkönigblick“ in Kronberg-Oberhöchststadt mit einem Flächenumfang von ca. 2,45 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).



ZIEL UND AUFGABENSTELLUNG

- 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.

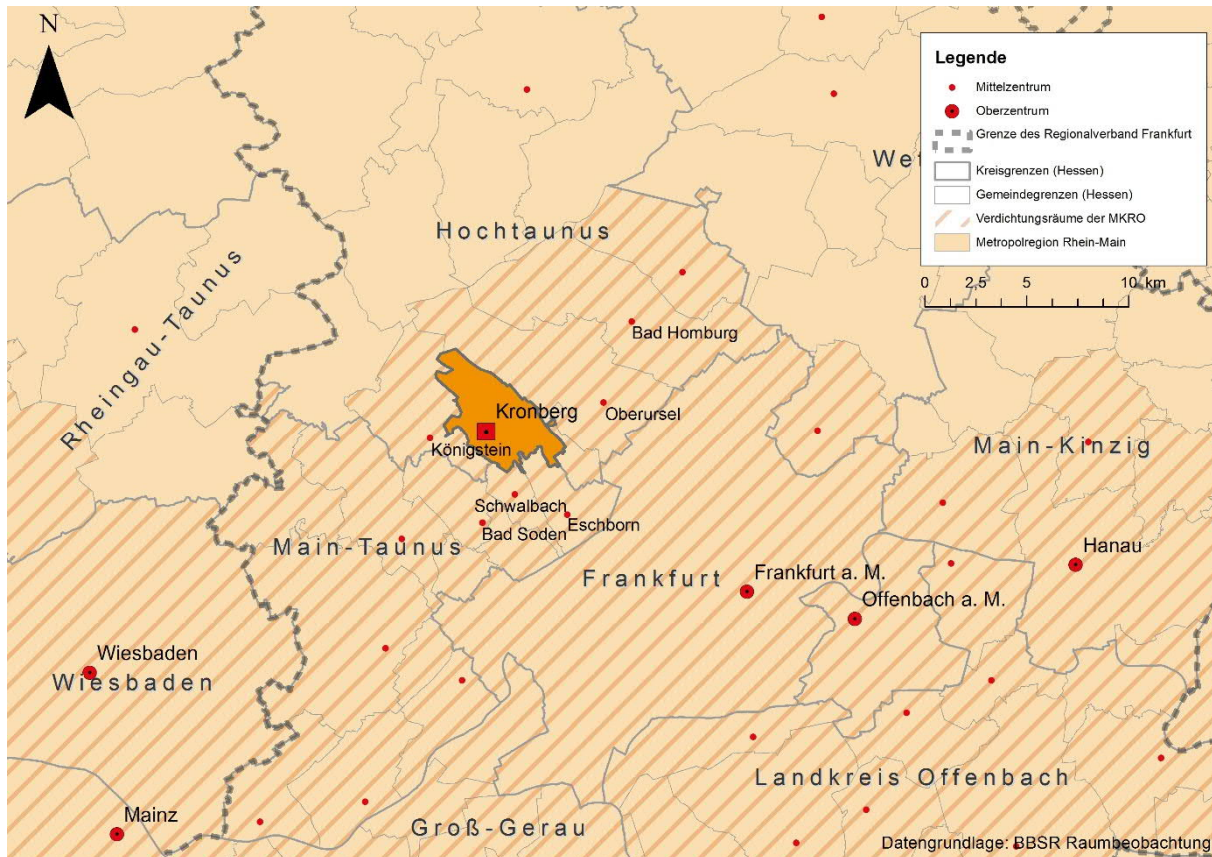


Abbildung 1: Raumordnung (Quelle siehe Karte)

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.

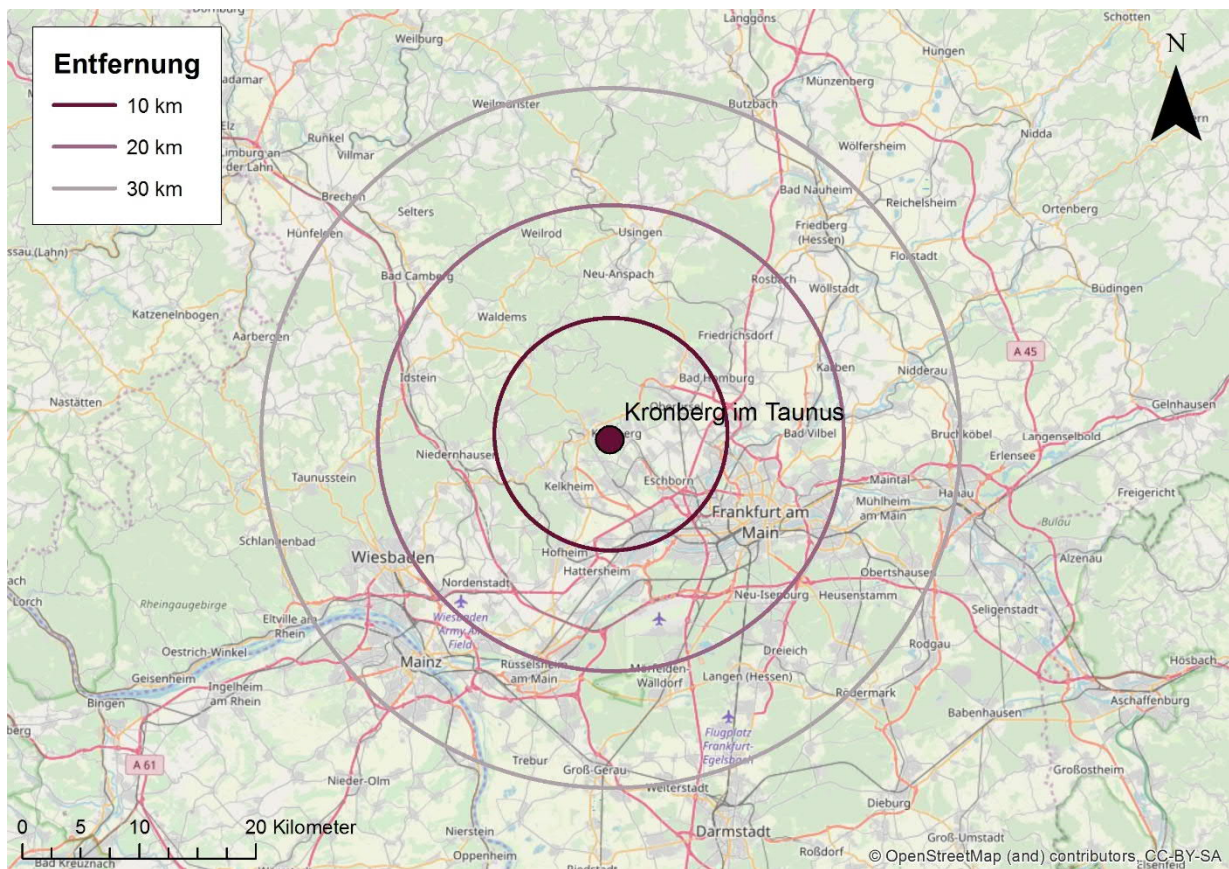


Abbildung 2: Übersichtskarte

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 17.576 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.

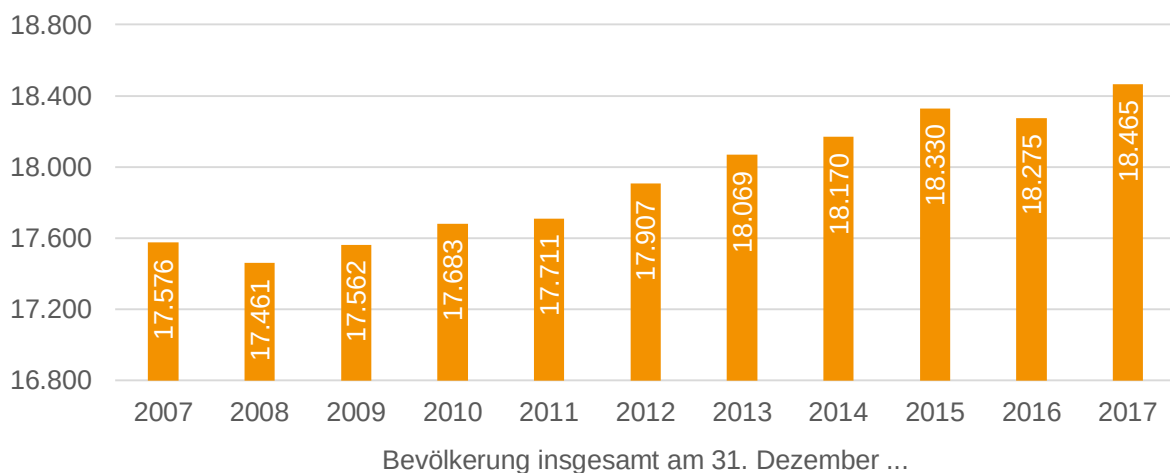


Abbildung 3 Bevölkerungsentwicklung von 2007 – 2017 (Hessisches Statistisches Landesamt (HSL); eigene Darstellung)

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.



STRUKTURDATENANALYSE

Die Stadt Kronberg wird dem Wanderungsprofil „Kernstädte mit erweitertem Umlandbereich“ zugeordnet². Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Oberzentren der Rhein-Main-Region ist von arbeitsmarkinduzierten Wanderungsbewegungen auszugehen.

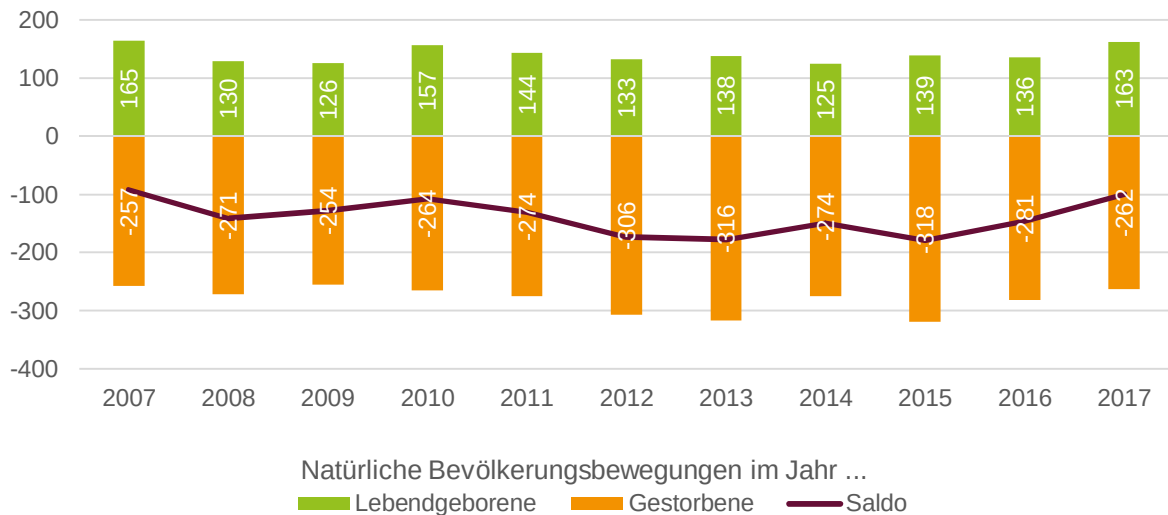


Abbildung 4: Natürliche Bevölkerungsbewegung von 2007 - 2017 (HSL; eigene Darstellung)

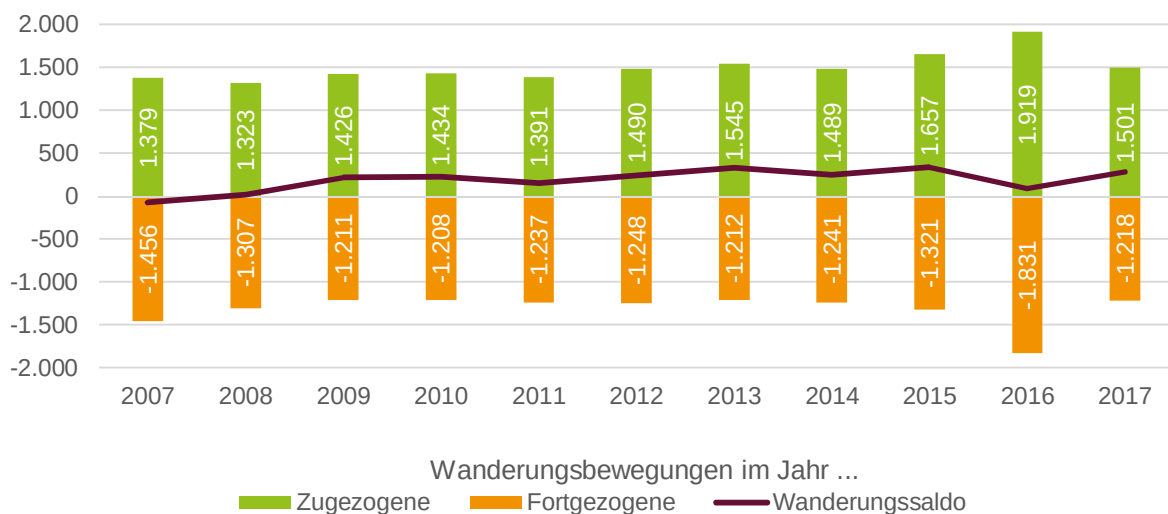


Abbildung 5: Zu- und Fortzüge von 2007 - 2017 (HSL; eigene Darstellung)

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

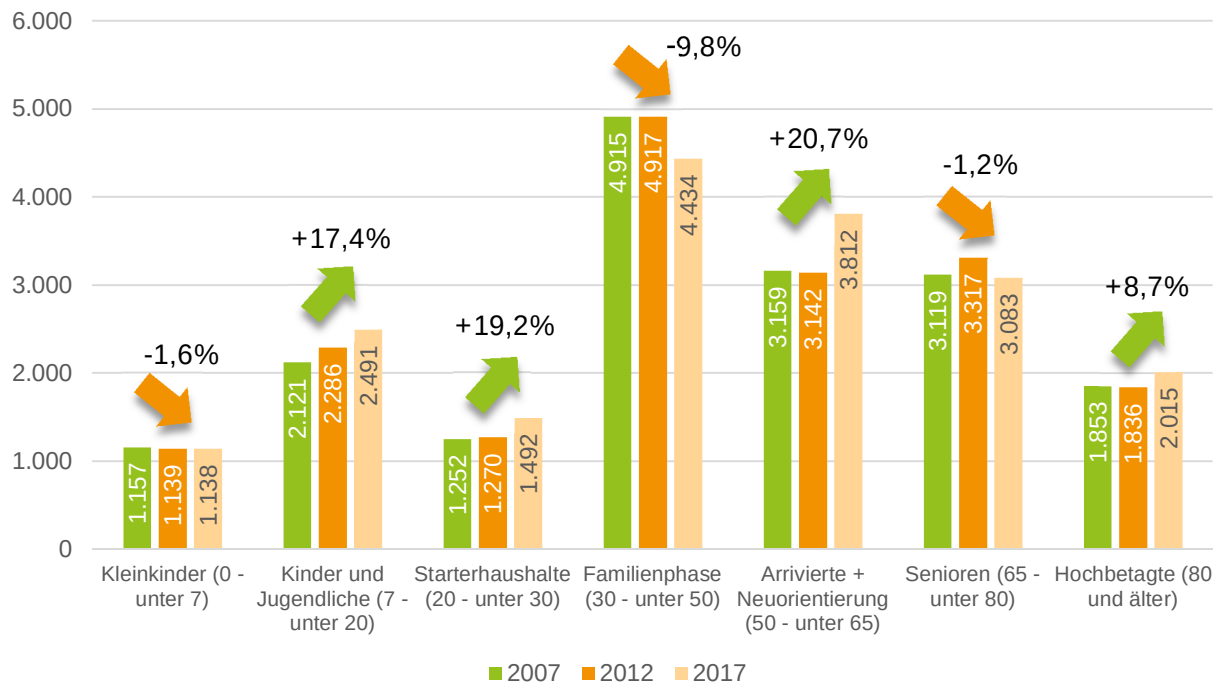


3.1.2 Bevölkerungsstruktur

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.



Altersstruktur der Bevölkerung - Gesamt

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).



STRUKTURDATENANALYSE

- 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.

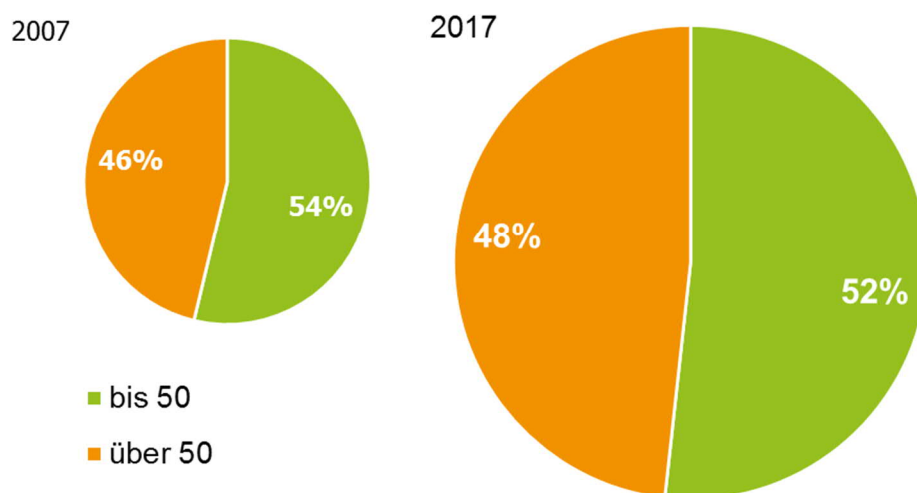


Abbildung 7: Verteilung der Altersstruktur 2007 und 2017 (HSL; eigene Darstellung)



3.1.3 Prognose

Kronberg				Hochtaunuskreis
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 %

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.

HA Hessen Agentur Gemeindedatenblatt Kronberg, St. (434006)

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 erwartet³.

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

	Einwohnerzahl	Annahme I	Annahme II
		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.



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 der Beschäftigten am Wohnort nahm in derselben Zeitspanne deutlich zu (+16 %).

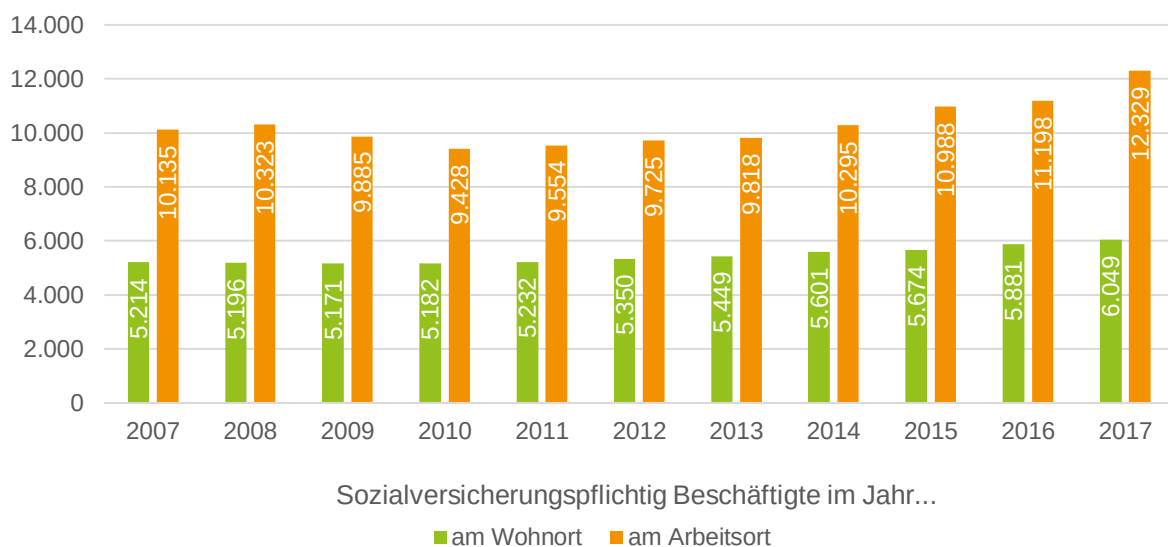


Abbildung 9: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort im Vergleich von 2007 – 2017 (HSL; eigene Darstellung)



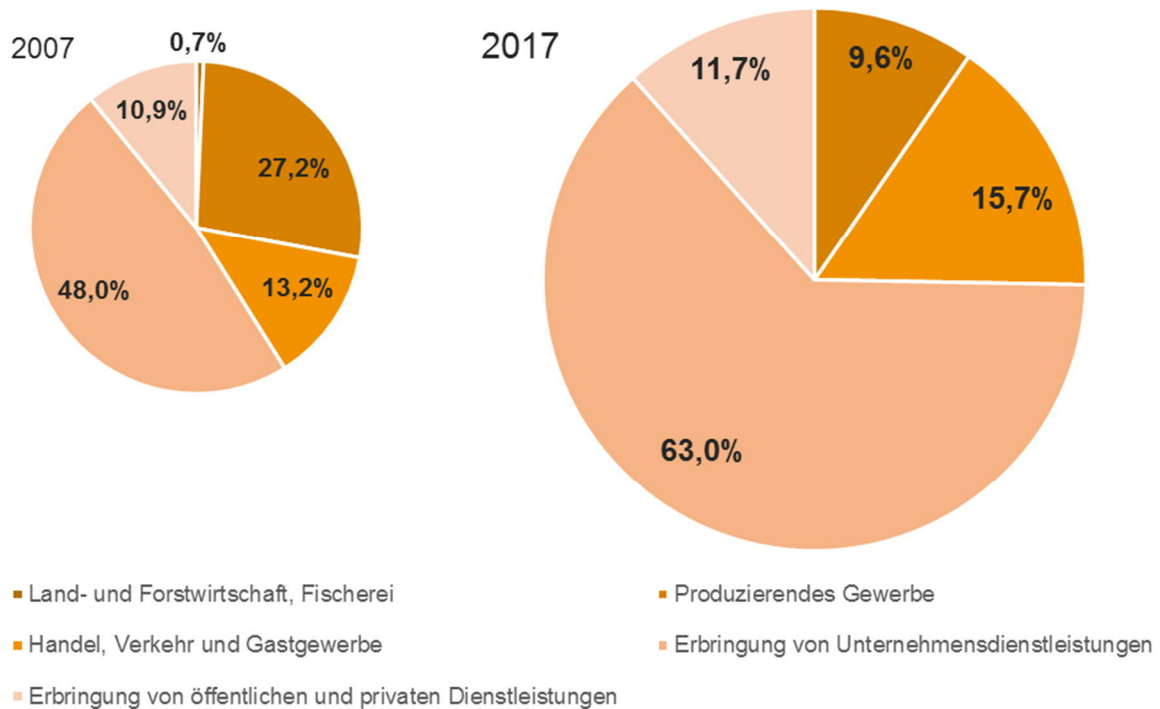


Abbildung 10: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen 2006 und 2016 im Vergleich (HSL; eigene Darstellung)

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

- 63 % der Beschäftigten in Kronberg arbeitet im Bereich der Unternehmensdienstleistungen. 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 weist 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



STRUKTURDATENANALYSE

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.

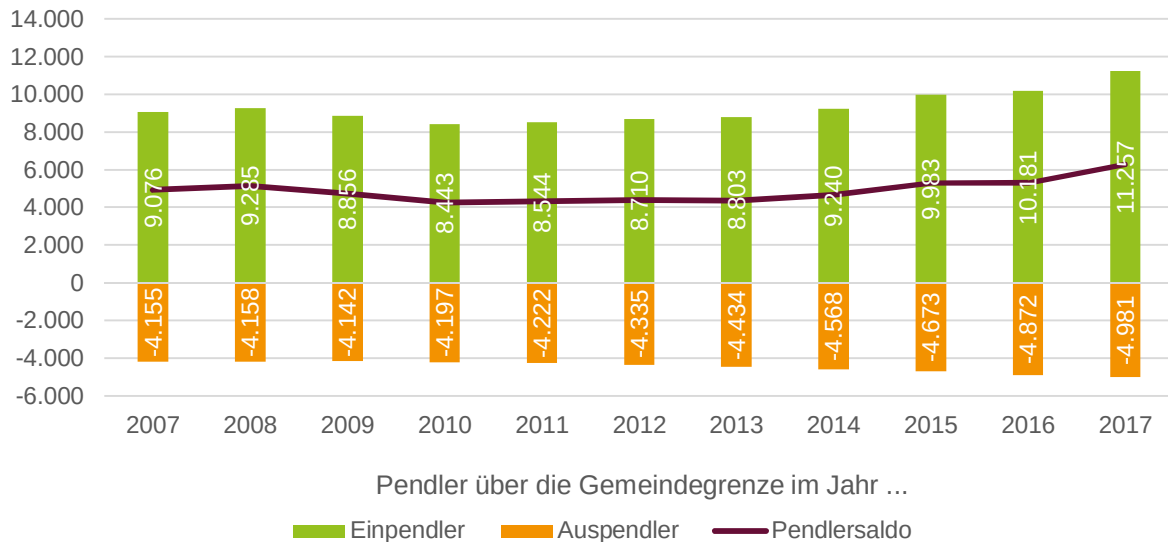


Abbildung 11: Ein- und Auspendler von 2007 – 2017 (HSL; eigene Darstellung)

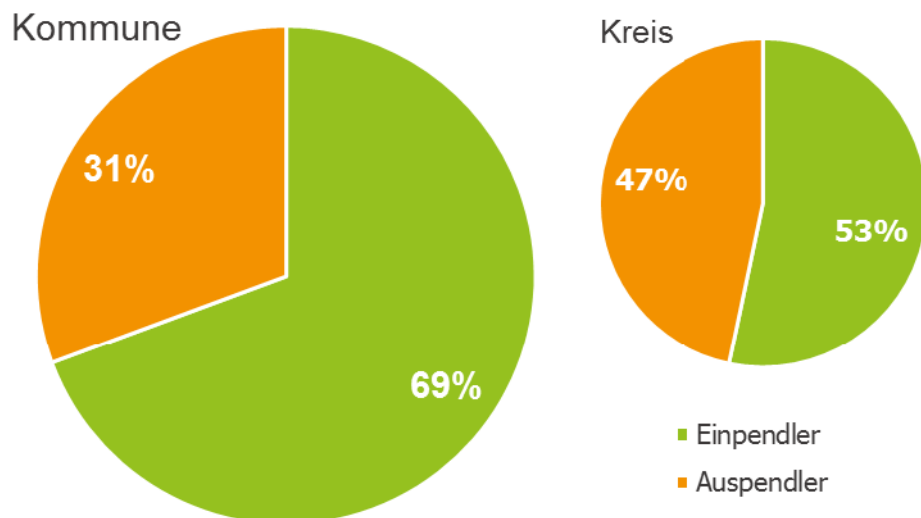


Abbildung 12: Vergleich Pendler über die Gemeindegrenzen Kommune und Kreis (HSL; eigene Darstellung)

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.

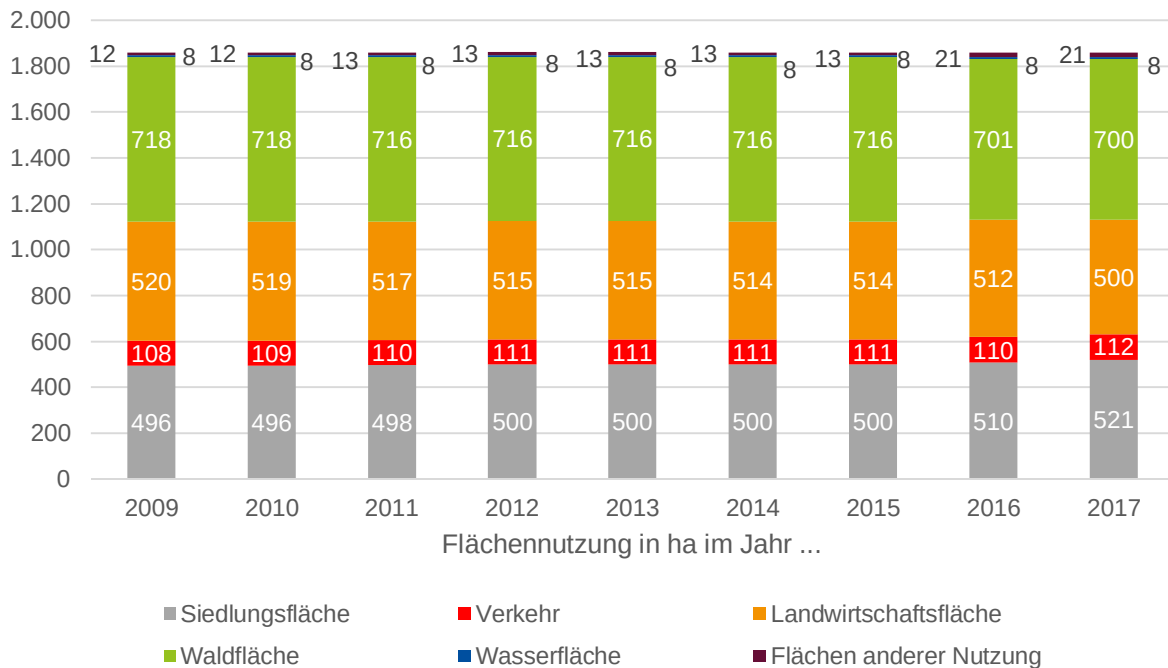


Abbildung 13: Verteilung der Flächennutzung von 2009 bis 2017 (HSL; eigene Darstellung)

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 Nutzungsflächen. 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.

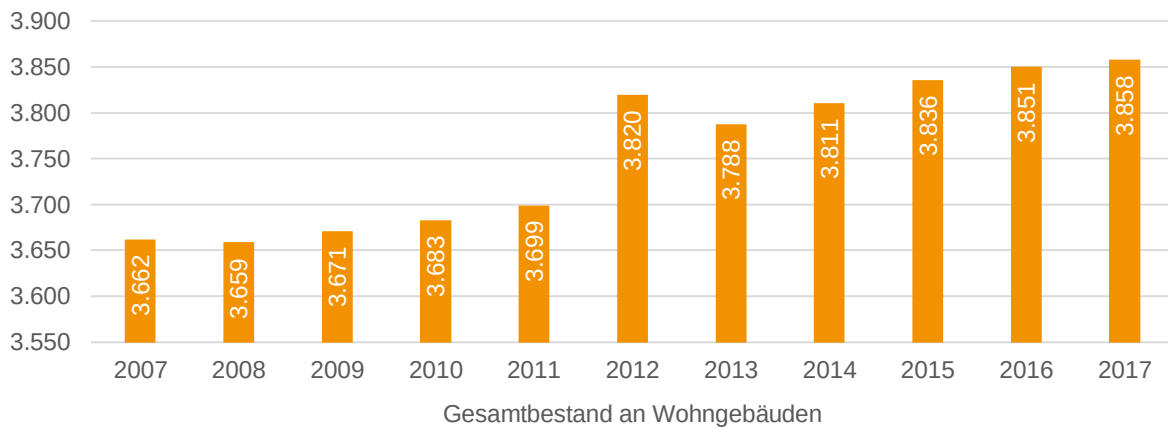


Abbildung 14: Gesamtbestand an Wohngebäuden von 2007 – 2017 (HSL; eigene Darstellung)

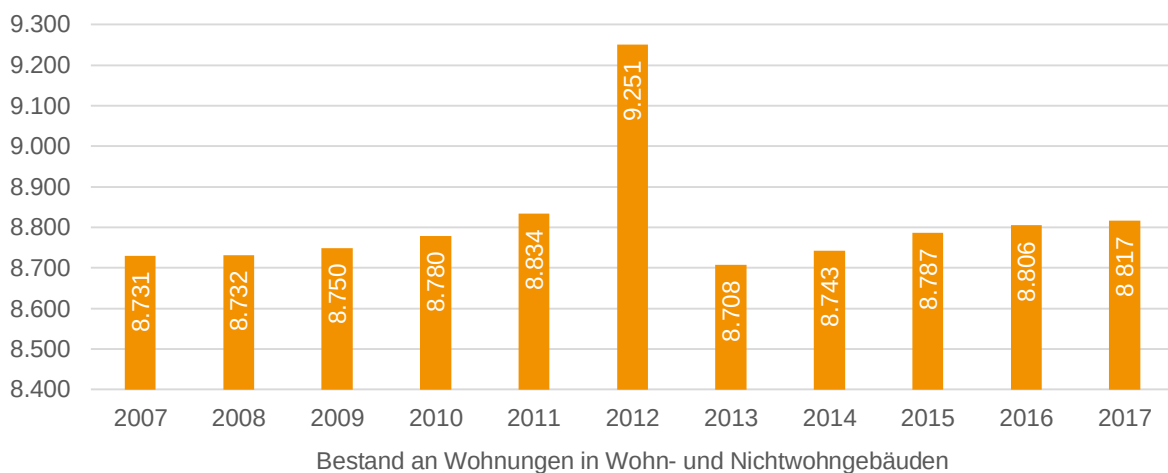


Abbildung 15: Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden von 2007 – 2017 (HSL; eigene Darstellung)

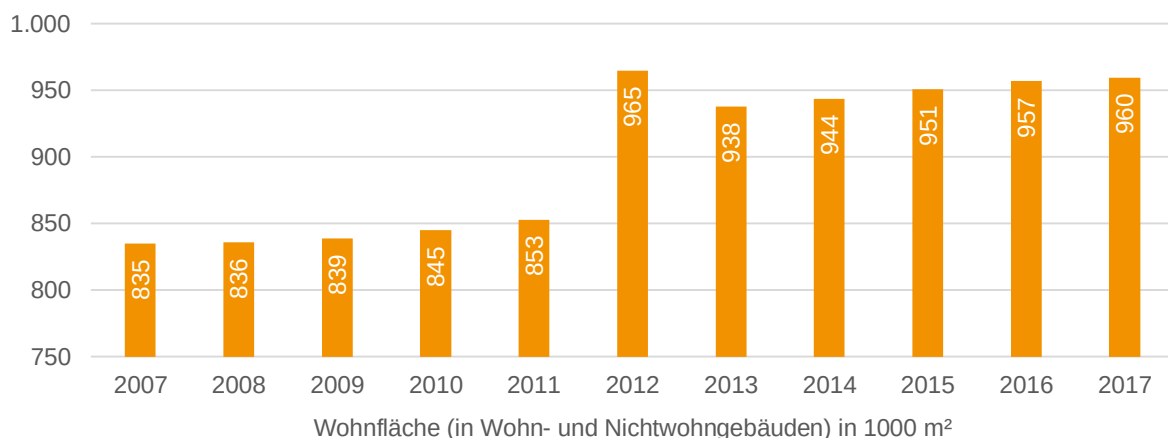


Abbildung 16: Entwicklung des Wohnflächenbestands in Wohn- und Nichtwohngebäuden von 2007 – 2017 (HSL; eigene Darstellung)



Die Indikatoren zur Wohnraumentwicklung können für die Jahre 2007 bis 2017 wie folgt zusammengefasst werden⁶:

- 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 befinden⁷.

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).



STRUKTURDATENANALYSE

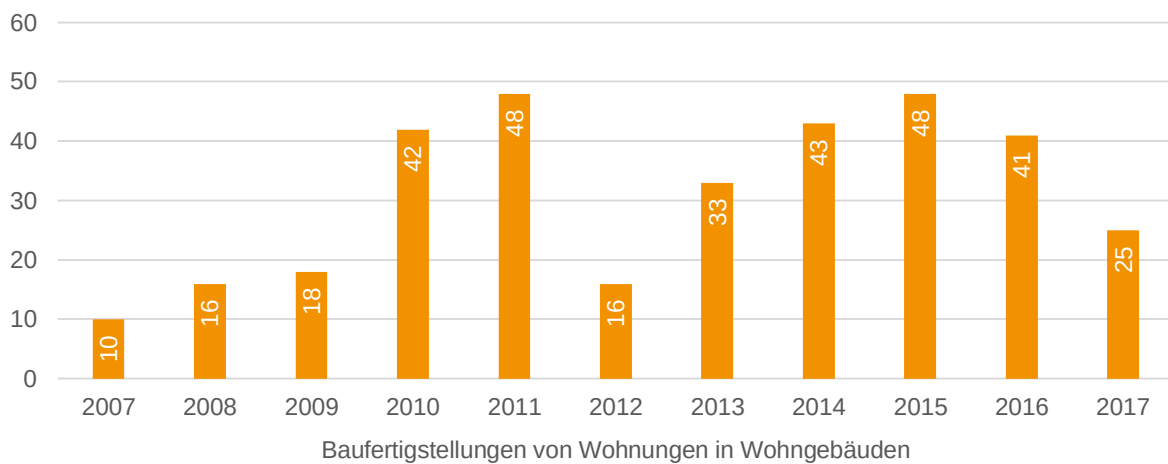


Abbildung 17: Entwicklung der Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden (HSL; eigene Darstellung)

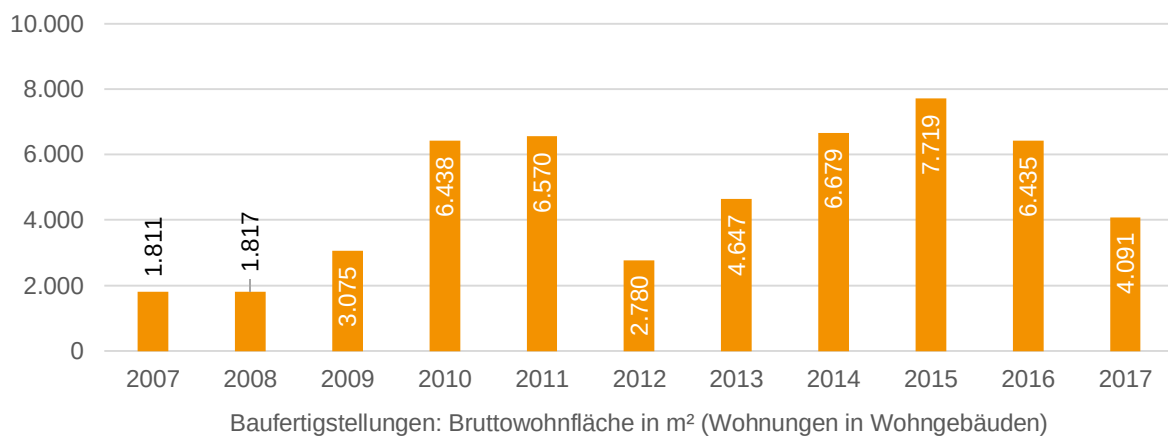


Abbildung 18: Entwicklung der fertiggestellten Bruttowohnfläche in Wohngebäuden (HSL; eigene Darstellung)

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 Immobilien-scout 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 Bestand⁸ 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

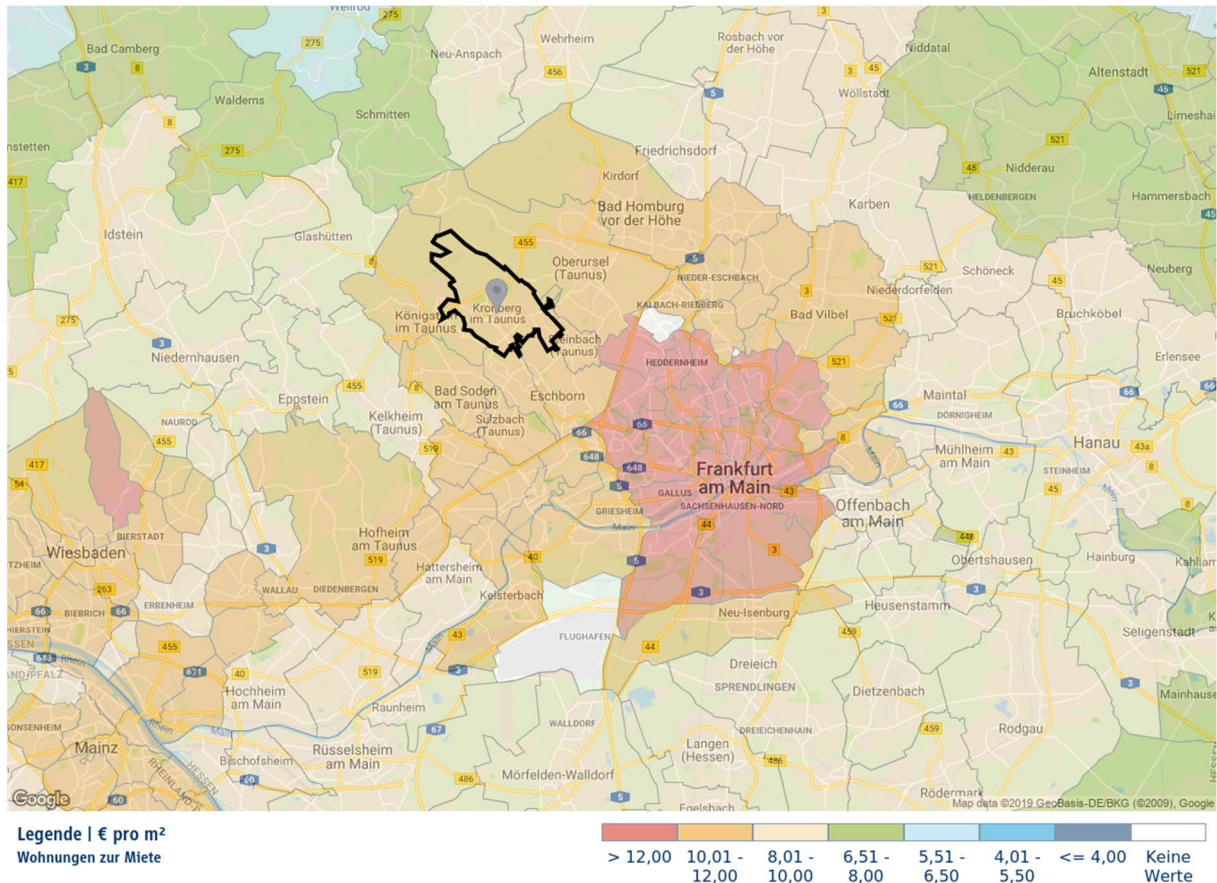
Wohnungen

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.



WOHNUNGSMARKTANALYSE

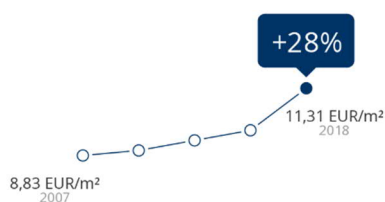


Die Karte zeigt die regionale Preisverteilung für die ausgewählte Region. Die Preisangaben sind auf der Grundlage von realen Abschlusspreisen aus dem Maklernetzwerk von Immobilienscout24 validiert.

Abbildung 19: Übersicht Vermietungsmarkt (Immobilienscout24 GmbH)

Preisentwicklung der letzten Jahre

für Wohnungen zur Miete
in Kronberg im Taunus



Quelle: Immobilienscout24; 3. Quartal 2018

Immobilienpreise für Ihre Region

Preis/m² für Wohnungen zur Miete
in Kronberg im Taunus

11,43 EUR
Bestand

14,07 EUR
Neubau

14,27 EUR
Projektiert

Quelle: Immobilienscout24; 3. Quartal 2018

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



WOHNUNGSMARKTANALYSE

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 m ²	6	13,98 €/m ²	9,43 – 20,81 €/m ²	1958 - 1976	1 – 2 Zimmer
56 - 80 m ²	14	12,68 €/m ²	9,57 – 17,50 €/m ²	1965 - 2016	2 – 3 Zimmer
81 - 120 m ²	3	13,54 €/m ²	7,27 – 21,12 €/m ²	1975 -1984	2 – 4 Zimmer
121 - 208 m ²	11	13,40 €/m ²	10,29 – 20,90 €/m ²	1967 - 2011	3 – 7 Zimmer
25 – 208 m² (Ø 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)

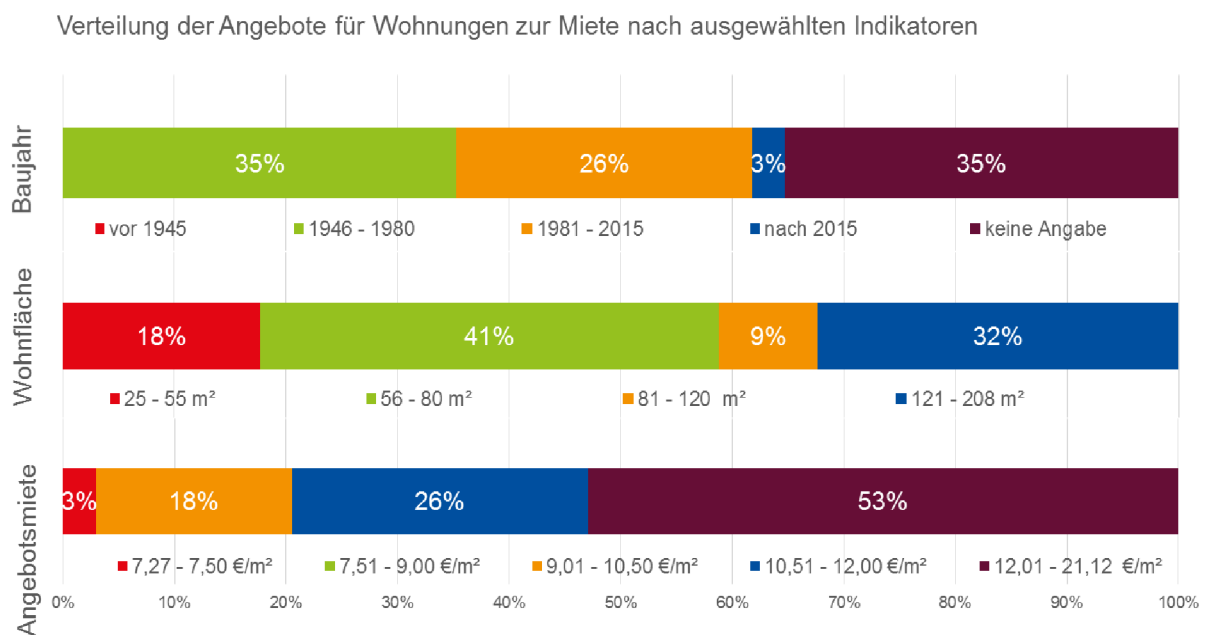


Abbildung 22: Struktur des Vermietungsmarktes (Immobilienscout24 GmbH; Eigene Darstellung)

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



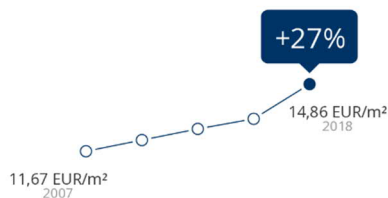
WOHNUNGSMARKTANALYSE

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 23). Die Mietpreise steigen mit +27 % innerhalb der letzten elf Jahre stark an (Abbildung 24). Mit 11,67 €/m² waren die Mietpreise für Häuser schon vor zehn Jahren vergleichbar hoch.

Preisentwicklung der letzten Jahre
für Häuser zur Miete
in Kronberg im Taunus



Quelle: ImmobilienScout24; 3. Quartal 2018

Abbildung 24: Mietpreisentwicklung 2007 - 2018

Immobilienpreise für Ihre Region

Preis/m² für Häuser zur Miete
in Kronberg im Taunus



Quelle: ImmobilienScout24; 3. Quartal 2018

Abbildung 23: Mietpreis im Bestand, Neubau und Projekt im 3. Quartal 2018 (ImmobilienScout24 GmbH)

Baujahr	Zimmer	Wohnfläche	Quadratmeterpreis	Preis	Detailtyp
1968	5	165 m ²	14,24 €/m ²	2350	Einfamilienhaus
	5	195 m ²	20,26 €/m ²	3950	Wohnimmobilie (sonstige)
	6,5	258 m ²	18,99 €/m ²	4900	Einfamilienhaus
1936	7	340 m ²	25,00 €/m ²	8500	Haus
Ø	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.

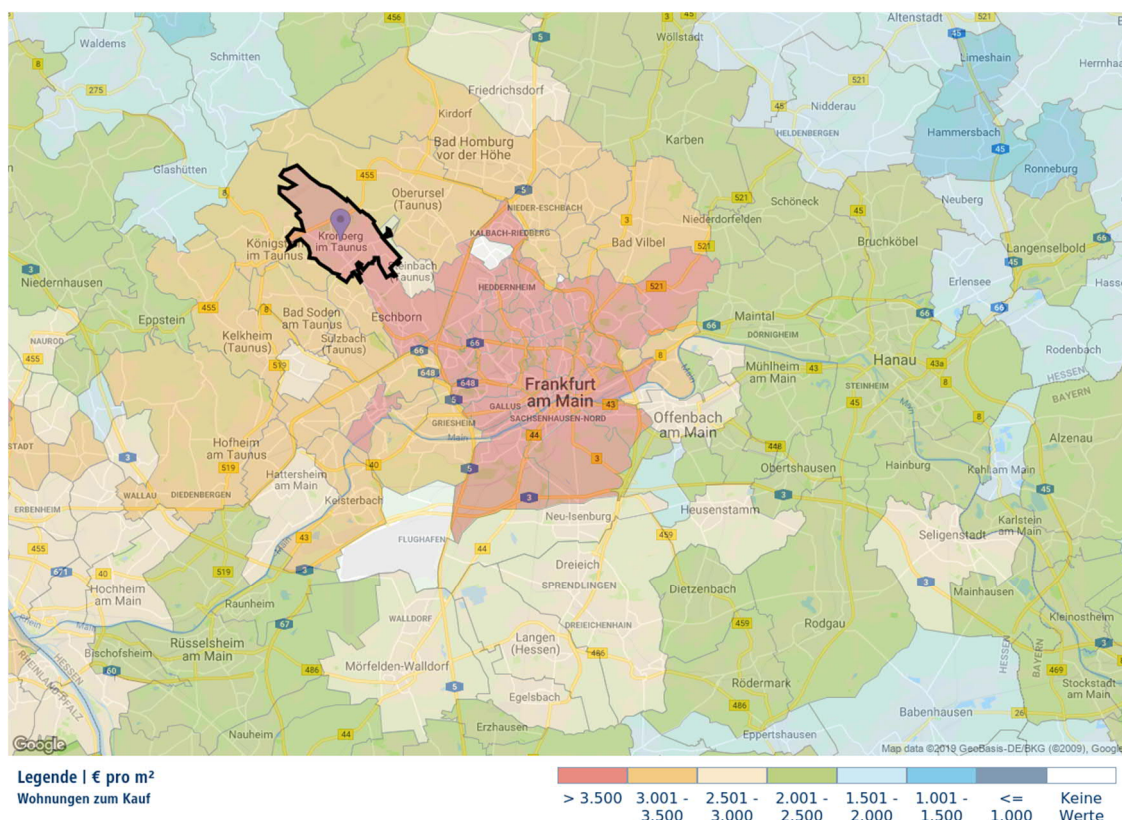
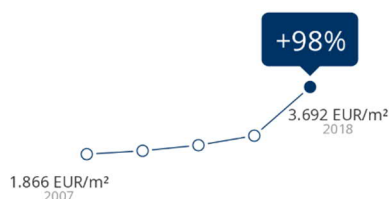


Abbildung 25: Übersicht Käufermarkt (Immobilienscout24 GmbH)



WOHNUNGSMARKTANALYSE

Preisentwicklung der letzten Jahre
für Wohnungen zum Kauf
in Kronberg im Taunus



Quelle: ImmobilienScout24; 3. Quartal 2018

Abbildung 27: Kaufpreisentwicklung 2007 - 2018
(ImmobilienScout24 GmbH)

Immobilienpreise für Ihre Region

Preis/m² für Wohnungen zum Kauf
in Kronberg im Taunus



Quelle: ImmobilienScout24; 3. Quartal 2018

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 Projekt 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 (Ø 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)



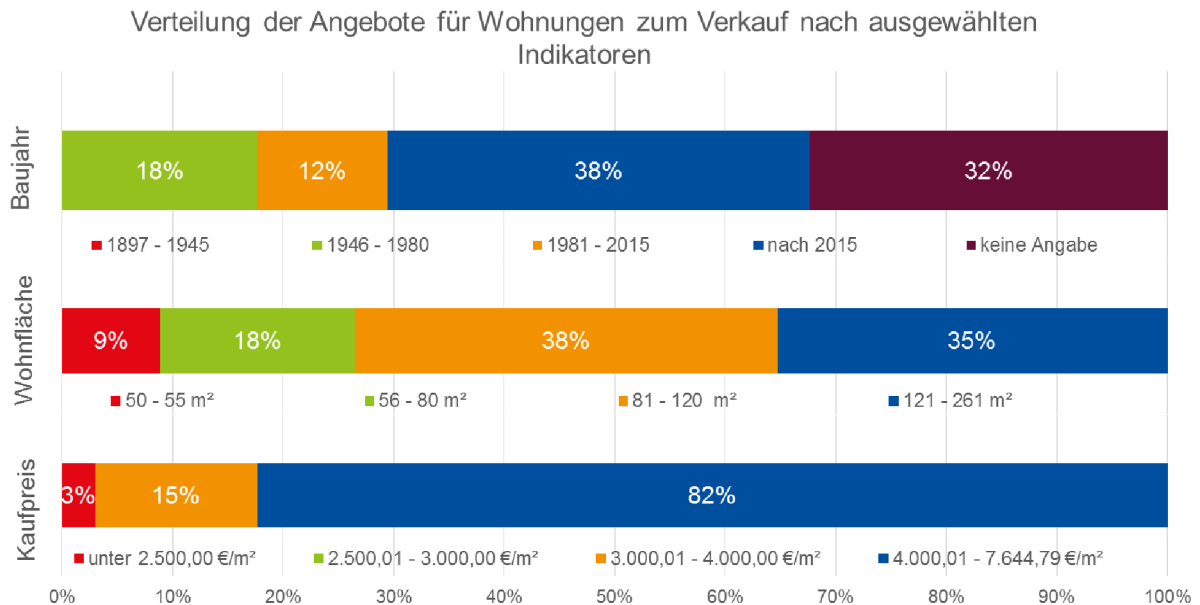
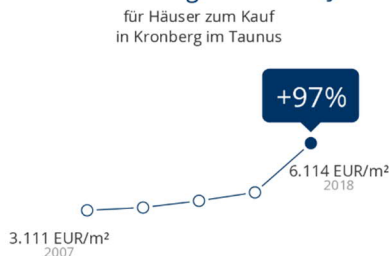


Abbildung 28: Struktur des Käufermarktes (Eigene Darstellung, Immobilienscout24 GmbH)

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 über 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.

Preisentwicklung der letzten Jahre



Quelle: Immobilienscout24; 3. Quartal 2018

Immobilienpreise für Ihre Region

Preis/m² für Häuser zum Kauf
in Kronberg im Taunus



Quelle: Immobilienscout24; 3. Quartal 2018

Abbildung 29: Kaufpreisentwicklung 2007 - 2018 (Immobilienscout24 GmbH)

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



WOHNUNGSMARKTANALYSE

Der Angebotskaufpreis am Stichtag liegt mit durchschnittlich 6.120 €/m² im Niveau wie der durchschnittliche Bestandskaufpreis für Häuser im Jahr 2018 (6.114 €/m²) (Tabelle 5, Abbildung 30).

Wohnfläche	Anzahl	durchschnittlicher Quadratmeterpreis	Preisspektrum	Baujahre	Zimmeranzahl
95 – 120 m ²	2	8.162,34 €/m ²	6.000 – 10.324,68 €/m ²	1965 – 1979	3 – 5 Zimmer
121 – 180 m ²	7	4.770,05 €/m ²	3.650 – 6.000 €/m ²	1903 – 2019	4 – 7 Zimmer
181 – 260 m ²	2	7.592,95 €/m ²	6.868,13 – 8.317,76 €/m ²	1999	6,5 – 7 Zimmer
über 260 m ²	8	6.423,32 €/m ²	2.452,11 – 9.428,57 €/m ²	1898 – 2002	6 – 11 Zimmer
77 - 435 m² (Ø 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.



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 wird¹¹.

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 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

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



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 preisgebundenen Wohnungen, Altverträge usw. berücksichtigt werden müssen.

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

Geringe Einkommen

Einpersonenhaushalt

15.572 €



BEZAHLBARER WOHNRAUM

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 Wert 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 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

Neben der Mietpreishöhe spielt für den Umsetzungserfolg von „bezahlbarem Wohnraum“ auch die hierfür geschaffene Fläche bzw. Anzahl der Wohneinheiten eine entscheidende Rolle. Grundsätzlich sollte bei der Gebietsentwicklung ein Mix aus Angeboten in unterschiedlichen Mietpreis- bzw. Kaufpreissegmenten entstehen, um eine soziale Mischung zu gewährleisten. Dieser Bezug wird gemeinhin mit dem Begriff der „Sozialquote“ in Verbindung gebracht.



6 Standortanalyse

6.1 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im nördlichen Teil des Siedlungskörpers des Stadtteils Oberhöchststadt. Begrenzt wird die Liegenschaft durch die Altkönigstraße im Westen, einer Einfamilienhausreihe im Norden, der Feldbergstraße im Osten sowie Einfamilienhäusern, Vereinshaus und einer Mehrzweckhalle im Süden.



Abbildung 31: Übersicht Untersuchungsgebiet (Eigene Darstellung)

Das Untersuchungsgebiet mit einer Gesamtfläche von rund 2,45 ha setzt sich insgesamt aus nur zwei Flurstücken zusammen. Das Flurstück 242/14 (Gemarkung, Flur) hat eine Größe von 2,446 ha und umfasst zwei größere Sportflächen für Ballsportarten, eine Rollschuhbahn, eine Spielfläche sowie Flächen zum Parken. 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 2,4 ha große Fläche „Altkönigblick“ in Kronberg ist als „Grünfläche-Sportanlage“ ausgewiesen (Abbildung 33). Die Fläche ist zudem als Vorbehaltsfläche für den Grundwasserschutz gekennzeichnet. Nordöstlich schließt sich ein Vorranggebiet für Landwirtschaft und besondere Klimafunktionen an. Die anderen angrenzenden Flächen sind als Wohnbaufläche bestand ausgewiesen – der Bereich des Hotels als Fläche für den Gemeinbedarf. Bei einer weiterführenden Planung sind hier Abstimmungen mit dem Regionalverband notwendig. Änderungen im RegFNP wären vorzunehmen, ggf. genügt eine Anpassung im Zuge einer Berichtigung.



Abbildung 33: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Regionalverband Frankfurt Rhein Main)

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

In der Beikarte 1 des RegFNP ist eine Fläche eingezeichnet, „deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet“ ist.

Im Jahr 2010 wurde eine Einzelfallrecherche zur Altablagerung „Oberhöchststadt Sportplatz“ durch die CDM Consult GmbH angefertigt¹². Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass „Hinweise auf eine langjährige Ablagerung von Materialien unbekannter Menge und Zusammensetzung“ vorliegen (CDM Consult 2010: 12). Hinsichtlich der Schutzgüter Grundwasser, Boden und Luft geht daraus ein dringender Handlungsbedarf hervor. Eine „orientierte Erkundung gem. Ziffer 2.1.3 des AFR-Abschlussprogrammes zur kommunalen Altlastenbeseitigung [U1] zur Erkundung des Expeditionspfad Boden → Mensch und Boden → Grundwasser im Bereich des Altablagerungskörpers“ (CDM Consult 2010: 16) wird empfohlen.

¹² CDM Consult GmbH (2010): Einzelfallrecherche zur Altablagerung „Oberhöchststadt Sportplatz“.

STANDORTANALYSE

Entsprechende Ansätze für die weitere Altlastenuntersuchung und –entsorgung werden in die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung eingehen.

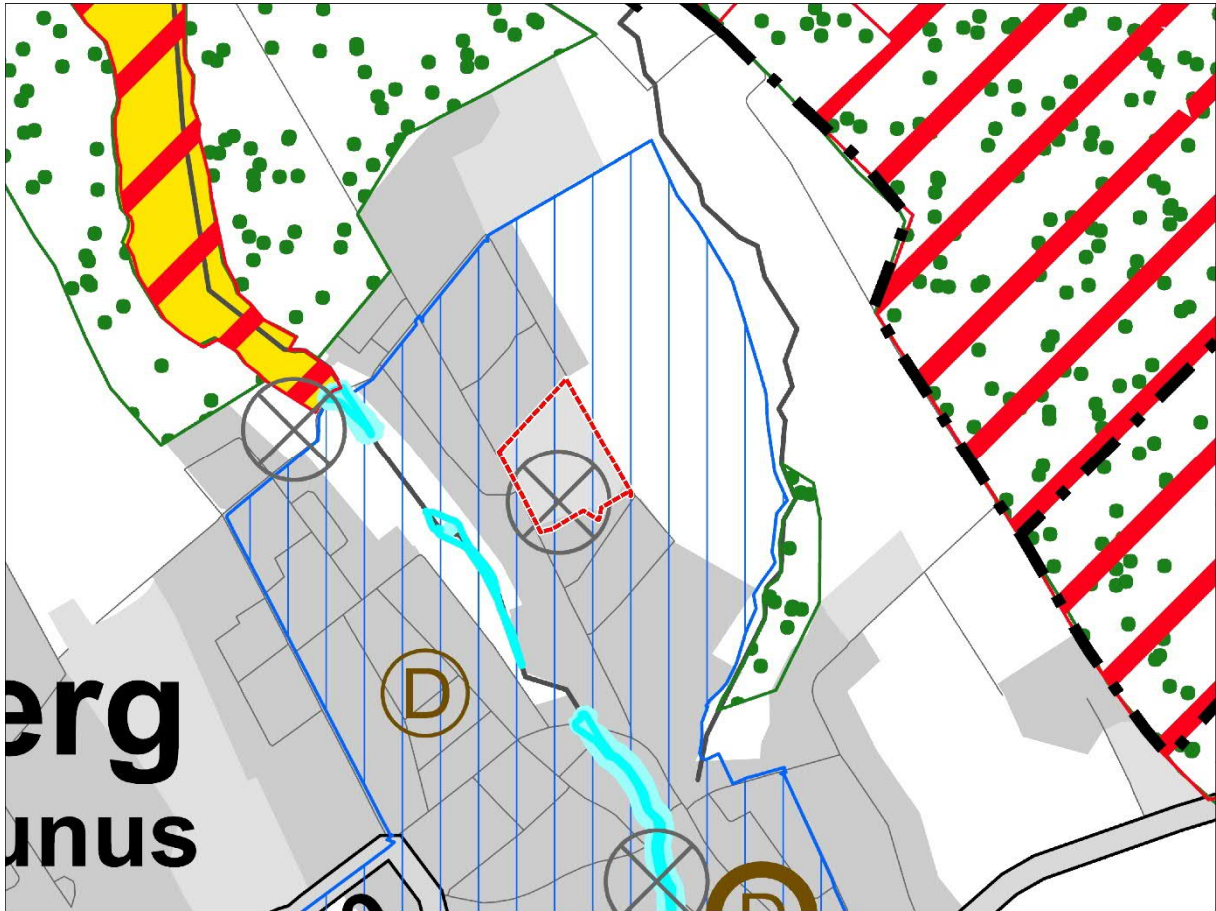


Abbildung 34: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Beikarte 1 (Quelle: Regionalverband Frankfurt-Rhein Main)

STANDORTANALYSE



Untersuchungsprogramm



Bohrsondierung



Bohrsondierung mit Ausbau zur
Kleingrundwassermessstelle



Bohrsondierung/ Bodenluftpegel



Bereich Altablagerung

Magistrat der Stadt Kronberg im Taunus
AFR-Abschlussprogramm kommunale Altlastenbeseitigung



Consult GmbH
Neue Bergstraße 13
64665 Alsbach

Einzelfallrecherche Altablagerung 434 006 020 000 018
Oberhöchstadt "Sportplatz"
Lageplan mit Einzeichnung der Untersuchungspunkte (OU)

Maßstab

1 : 2.500

Projekt Nr.

74134

Anlage Nr.

6.1

Datum

Sept. 2010

Bericht Nr.

01



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.

6.2.6 Sonstiges Material

Lärmemissionen

Es liegt ein Lärmschutzgutachten für die Rollschuhbahn vor¹³. Dies wurde aufgrund von Beschwerden aus der Nachbarschaft während eines Trainingsspiels einer Jugendmannschaft angefertigt und kommt zu dem Ergebnis, dass die Schallpegelspitzen unter 85 dB (A) lagen und somit das Spitzenpegelkriterium sowohl für ein allgemeines Wohngebiet als auch für ein Mischgebiet nicht überschreiten. Der Immissionsrichtwert von 60 dB (A) wird nur geringfügig überschritten. Eine Ausdehnung des Spielbetriebes könnte zu deutlichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen.

6.3 Umfeldanalyse

Der östliche Rand des Untersuchungsgebiets grenzt an eine Vegetationsfläche, der Nördliche, westliche und südliche Rand an Siedlungsfläche. Im Süden befindet sich hinter einer Reihe Einfamilienhäuser, einem Vereinsheim (öffentliche Nutzung) und einer Mehrzweckhalle (Sport- und Freizeitfläche) eine Wohnbaufläche mit überwiegend Geschosswohnungsbau (bis zu 7+ Geschosse). Im Westen und Norden befindet sich ein Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhausbebauung. Am nördlichen Rand des Siedlungskörpers befindet sich die Anlage des Altkönigstifts für Seniorenwohnen, in der Karte als öffentliche Nutzung vermerkt. In näherer Umgebung gibt es keine Versorgungseinrichtungen.

¹³ IAB (2016): Akustisches Gutachten A 69646/4554.





Abbildung 35: Umfeldanalyse (Eigene Darstellung)

6.4 Bodenrichtwert

Entsprechend der Bodenrichtwerte des Geoportals Hessen ist das Untersuchungsgebiet als Sonderfläche gekennzeichnet. Daraus ergibt sich ein Bodenrichtwert von 1,00 €/m². Die umliegenden Wohngebiete weisen Bodenrichtwerte in der Höhe von 770 €/m² auf.

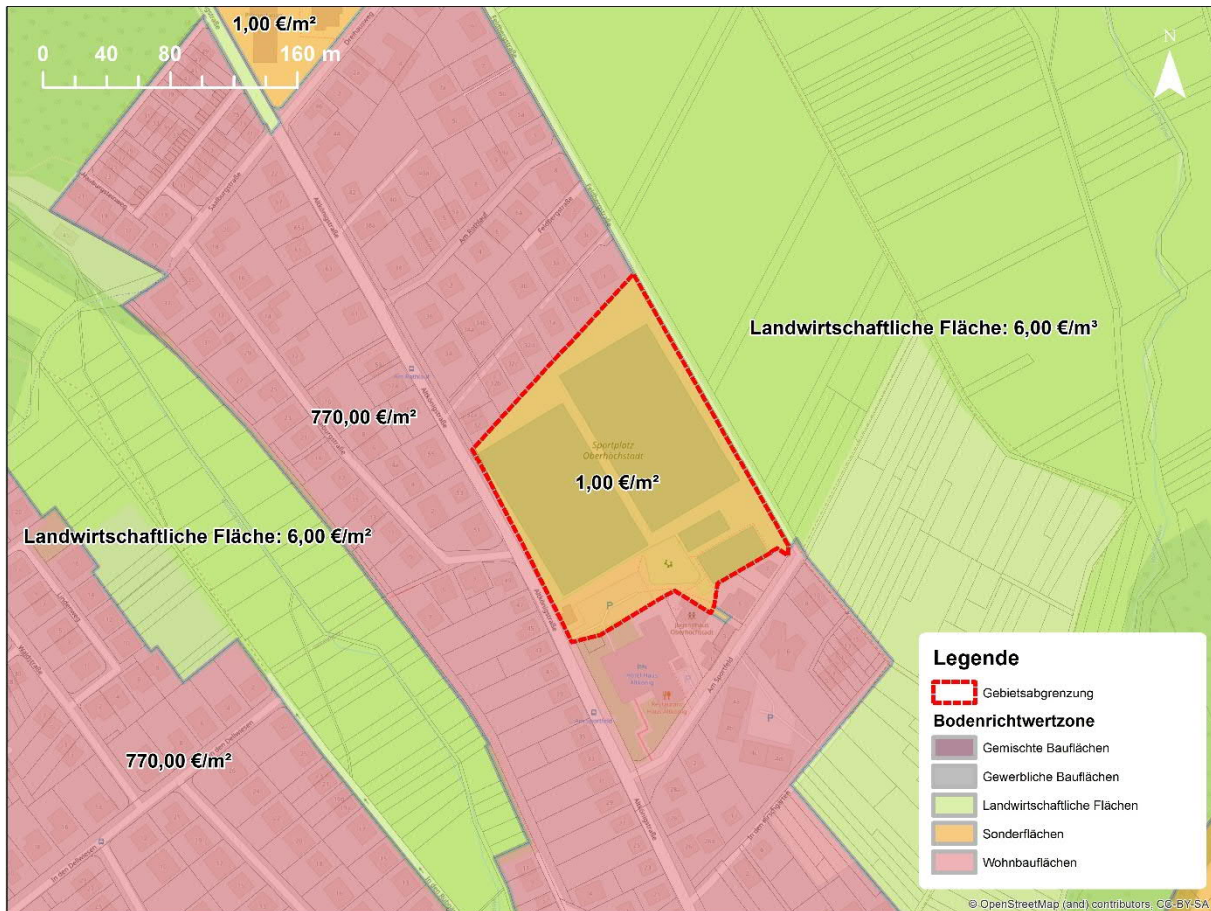


Abbildung 36: Bodenrichtwert (Eigene Darstellung; Datengrundlage siehe Abbildung)

6.5 Flächenanalyse

Mit ca. 1,2 ha ist in etwa die Hälfte des Gebiets Rasenfläche, die als Rasenfußballplatz genutzt wird. 0,6 ha des Gebietes kann der Hartplatz als Schotterfläche identifiziert werden. Der Baumbestand macht rund 0,27 ha des Gebiets aus und begrenzt vor allem das Gebiet im Osten.

Zu rund 0,38 ha (15,4 %) geht die versiegelte Fläche in die Flächenstatistik ein, diese beinhaltet die ansässige Rollschuhbahn und eine Parkplatzfläche. Die Gebäudefläche nimmt 0,009 ha ein.

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 37: Flächenanalyse (Eigene Darstellung)

7 Stärken-Schwächen-Analyse

Stärken	Schwächen
➤ Gute Größe, Lage und Anbindung für eine Baugebietsentwicklung ➤ Zentrale Lage in der Metropolregion Rhein-Main. ➤ Gute verkehrliche Anbindung an FFM ➤ Grundstücke im städtischen Besitz ➤ Attraktive Feldrandlage ➤ Entwicklung kann an vorhandene städtebaulichen Strukturen anschließen	➤ Altlasten (Ausmaß ist noch durch Gutachten im Vorfeld zu klären) ➤ In FNP nicht als Zuwachsfläche ausgewiesen. ➤ Abstimmung mit Regionalverband notwendig. ➤ Keine Nahversorgung im Gebiet
Chancen	Risiken
➤ Schaffung von Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen im Rahmen einer ausgewogenen sozialen Mischung im Gebiet ➤ „Dämpfende“ Wirkung auf den Wohnungsmarkt über Erbbauzins ➤ Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebots für unterschiedliche Nachfragepräferenzen ➤ Qualitätswachstum des Wohnungsangebotes insgesamt	➤ Ungeklärter Sachverhalt zum Ausmaß der vorhandenen Altlasten → Kostenrisiko ➤ Widerstand der Anwohner gegen eine Bebauung



8 Bebauungskonzeption

8.1 Allgemeines

Bei den Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen der Machbarkeitsstudie stehen 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 in Rahmen 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

8.2.1 Ausgangslage

Das ca. 2,45 ha große Untersuchungsgebiet liegt im Norden des Ortsteils Oberhöchstadt. Auf dem Gelände befinden sich zwei Sportplätze mit einem Vereinshaus und einer Parkplatzanlage. Im östlichen Grundstücksbereich befinden sich zudem eine Rollschuhbahn und ein Spielplatz. Ziel der Stadt Kronberg ist es die Fläche vollständig einer Wohnbebauung zuzuführen. In der Kostenkalkulation werden die Kosten für die Abbruchmaßnahmen des Vereinshauses und das Freimachen des Geländes berücksichtigt. Unberücksichtigt bleiben Kosten für die Verlagerung bzw. die Neuerrichtung der Anlagen.

Das Gelände fällt von Norden nach Süden um ca. 11 m, welches einer Neigung von ca. 5% entspricht. Prägend für die Topographie des Areals sind jedoch die zwei Sportplätze und die Rollschuhbahn, die das Gelände in mehreren Ebenen terrassieren.

Das Gebiet wird im Süden von der Altkönigstraße, eine ca. 12,5 breit ausgebaute Wohnsammelstraße, aus erschlossen. Nordöstlich des Geländes verläuft ein landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg, der auch für Erholungszwecke genutzt wird.

Westlich der Altkönigstraße sowie nordwestlich und südöstlich des Geländes grenzt eine überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern an. Vereinzelt sind auch Gebäude mit mehreren Wohneinheiten vorzufinden. Im Nordosten schließt eine reizvoll strukturierte Landschaft mit landwirtschaftlichen Flächen und Gehölzbeständen an.

Im Bereich der nördlichen und nordöstlichen Grenzen sowie im Bereich des Spielplatzes befinden sich Gehölzstrukturen, mit zum Teil erhaltenswerten älteren Baumbeständen.

Im Regionalen Flächennutzungsplan Südhessen 2010 ist die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage dargestellt. Die Fläche ist zudem als Vorbehaltsfläche für den Grundwasserschutz gekennzeichnet. Im Nordosten grenzt ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft und ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen an. Die übrigen angrenzenden Flächen sind als Wohnbaufläche Bestand und im Bereich des Hotels, als Fläche für den Gemeinbedarf Bestand dargestellt.



Die Planung macht eine Änderung / Berichtigung des RegFNP erforderlich.

8.3 Planung

8.3.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine ringförmige Erschließung mit zwei Anbindungspunkten an die Altkönigstraße. Die als Mischverkehrsfläche ausgebildete Ringstraße verfügt über eine Breite von 8,5 m. Von der Straße aus führen zwei Stichwege in nordöstliche Richtung, die jeweils in einem Wendehammer des Typs 2 enden. Diese Wohnwege verfügen über eine Breite von 6,5 m und sind ebenfalls als Mischverkehrsfläche geplant.

Über den vorhandenen Wirtschaftsweg besteht die Option die Stichstraßen für Rettungsfahrzeuge miteinander zu verbinden, sodass für den Notfall eine Umfahrung möglich ist.

Im Bereich der südlichen Zufahrt in das Plangebiet ist ein öffentlicher Parkplatz mit 12 Stellplätzen, insbesondere für den Besucherverkehr, vorgesehen. Weitere Stellplatzmöglichkeiten bestehen punktuell innerhalb der verschiedenen Mischverkehrsflächen

Neben den Wohnstraßen ist westlich der Kindertagesstätte die Anlage eines Fuß- und Radweges geplant, der das Gebiet zusätzlich mit den, auch für Erholungszwecke dienenden Außenbereich, verbindet. Der vorhandene Fußweg im Osten des Plangebietes, der vom Gebiet zur Straße Am Sportfeld führt, wird erhalten.

8.3.2 Bebauung

Das Programm der hessischen Baulandoffensive soll dazu beizutragen kostengünstigen Wohnraum zu schaffen. Aus diesem Grund sieht das Planungskonzept ca. 37,5 % der Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau und ca. 62,5% für den Einfamilienhausbau vor.

Kostengünstiger oder auch teilweise geförderter Wohnungsbau lässt sich insbesondere bei Geschosswohnungsbauten mit oberirdischen Stellplatzflächen realisieren. Der angenommene Stellplatzschlüssel für die Geschosswohnungsbauten beträgt 1,5 Stellplätze / WE. Die Baugrundstücke für den kostengünstigen Wohnungsbau (Gesamtgröße ca. 3.400 m²) sind südlich der Ringstraße angeordnet. Geplant sind hier 3 Dreispänner mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Die Gebäude nehmen jeweils neun kleinere und zwei mittgroße Wohnungen auf. Entlang der Altkönigstraße sind drei dreigeschossige Zweispänner mit der Vollgeschossen geplant. Die Wohnungen sind im Vergleich größer. Aufgrund der geplanten Tiefgaragen eignen sich die Wohnungen für den freifinanzierten Mietwohnungsbau oder ggf. auch als Eigentumswohnungen.

Im Norden und Nordosten des Plangebiets sind Einfamilienhäuser (Gesamtgrundstücksfläche ca. 10.550 m²), in einer Mischung von freistehenden Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern, vorgesehen. Dargestellt sind 12 Reihenhäuser, 12 Doppelhaushälften sowie die 8 freistehende Einfamilienhäuser. Die Einfamilienhäuser verfügen über zwei Vollgeschosse im Sinne der HBO sowie ein Staffel- oder Dachgeschoss.

Zur Vermeidung umfangreicher Erdbewegungen wurde bei der Planung das vorhandene Gelände mit seinen Terrassen weitmöglich berücksichtigt. Die Geschosswohnungsbauten sind daher in dem tiefer liegenden Geländebereich, heutiger Ascheplatz, angeordnet. Die kleineren



punktförmigen Gebäude befinden entlang der Altkönigstraße, die größeren Gebäude im Kernbereich des Plangebietes. Die Anordnung der niedrigeren Einfamilienhäuser erfolgt im Norden und Nordosten, wodurch städtebaulich verträgliche Übergänge zur Bestandsbebauung und zur offenen Landschaft ermöglicht werden.

Nach Auskunft der Stadt Kronberg besteht im Plangebiet ein zusätzlicher Bedarf an Kindertagesplätzen. In der Planung ist daher eine zweigeschossige, Kindertagesstätte mit zwei Kindertagesstättengruppen, einer Hortgruppe und einer Krabbelgruppe berücksichtigt. Das ein bis zweigeschossige Gebäude wird auf einem ca. 3.350 m² großen Grundstück, im Osten des Plangebietes angeordnet.

8.3.3 Grünordnung

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sollen weitmöglich erhalten bleiben. Dies betrifft insbesondere die Baumhecke am Rand des jetzigen Spielplatzes, die als Einfassung des in das Grundstück der geplanten Kindertagesstätte integriert werden soll. Weiterhin ist vorgesehen die Bäume entlang des Wirtschaftsweges zu erhalten. Auf Grundlage einer Vermessung sind künftig deren genauen Standorte zu bestimmen und die Abstände der Bebauung zu definieren. Im Norden des Plangebietes haben sich auf einer Böschung des Rasensportplatzes verschiedene Gehölze entwickelt, die erhalten werden sollten. Die betroffene, ca. 1.000 m große Fläche, kann den verschiedenen Baugrundstücken zugeschlagen werden, wenngleich dann Wertabschläge auf den Kaufpreis oder ggf. den Pachtzins zu berücksichtigen sind.

8.3.4 Städtebauliche Kennziffern

Das überplante Gesamtgebiet verfügt, über eine Größe von ca. 2.45 ha. Gemäß dem Planungskonzept entstehen 83 Wohneinheiten für ca. 214 Einwohner. Unter Einbeziehung eines rechnerisch zu berücksichtigenden Flächenanteiles der Altkönigstraße errechnet sich eine Wohndichte von ca. 33 Wohneinheiten / ha Bruttowohnbauland.

Nach der Zielvorgabe Z3.4.2-9 der Regionalplanung soll im verstärkten Siedlungstyp eine Dichte von 35 – 50 Wohneinheiten / ha Bruttowohnbauland erreicht werden. Somit werden nach diesem Konzept die Zielvorgaben knapp unterschritten.





PLANZEICHENERKÄRUNG

- Plangebiet
- Flurstück mit Bezeichnung
- Höhenlinie mit Angabe der Höhe über N.N.
- Mischverkehrsfläche
- Fuß- und Radweg
- Parkplatz
- Grundstücksgrenzen
- Allgemeines Wohngebiet
Geschosswohnungsbau 2-Spänner
III Vollgeschosse
- Allgemeines Wohngebiet
Geschosswohnungsbau 3-Spänner
III Vollgeschosse + Staffelgeschoss
- Allgemeines Wohngebiet
Einfamilienwohnungsbau - Reihenhäuser
III Vollgeschosse + Staffel-/ Dachgeschoss
- Allgemeines Wohngebiet
Einfamilienwohnungsbau - Doppelhäuser
III Vollgeschosse + Staffel-/ Dachgeschoss
- Allgemeines Wohngebiet
Einfamilienwohnungsbau - Freistehende Einfamilienhäuser
III Vollgeschosse + Staffel-/ Dachgeschoss
- Kindertagesstätte
vierzünftig
III Vollgeschosse
- Geschosszahl
S = Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss im Sinne der HBO
- Stellplätze
privat
- Wege, Zufahrten, Terrassen
privat
- Tiefgarage
privat
- Verkehrsleitgrün
- Grünstrukturen, Bäume
- Erhaltung Grünstrukturen, Bäume

BAULANDOFFENSIVE HESSEN
EINE TOCHTER DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

IM AUFTRAG DER
**STADT
KRONBERG A.TS.**

UNTERSUCHUNGSGEBIET
ALTKÖNIGBLICK

BEBAUUNGSKONZEPT

PLAN-Nr. 1	M. 1: 500	AZ. S 751	09/18 Kronberg
Datum 12.04.2018	Bearbeiter LH	Planfertigung	
PLANERGRUPPE ASI  HECKENHOFEN 10 76181 KARLSRUHE TEL: 071 76 88 26 FAX: 071 76 82 86 E-MAIL: info@planergruppe-asi.de			



FLÄCHENBILANZIERUNG

	m²	m²	%
Allgemeines Wohngebiet		16.885	68,8
Geschosswohnungen 3-Spänner	3.408		
Parken oberirdisch	2.930		
Geschosswohnungen 2-Spänner	2.930		
Parken oberirdisch	4.039		
Einfamilienhäuser, freistehend	3.442		
Doppelhaushälften	3.066		
Reihenhäuser	3.066		
Gemeinbedarfswfläche		3.347	13,6
Kindertagesstätte	3.347		
Öffentliche Verkehrsflächen		4.112	16,7
Altkönigsstraße (Gehweg)	234		
Mischverkehrsflächen	3.345		
Parkplatz	150		
Fuß- und Radwege	383		
Öffentliche Grünflächen		208	0,8
Verkehrsbegleitgrün	208		
Gesamtfläche		24.552	100,0

STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

BGF Wohnen	13.019
BGF Sonstige Nutzung	1.170
Anzahl Wohneinheiten	83
Einwohner	214
Arbeitsplätze	6
Bruttobauland in ha	2,46
Flächenanteile externen Erschließungsstraßen (Altkönigsstraße)	0,06
Anrechenbares Bruttobauland gem. Zielvorgabe Regionalplan	2,52
Anzahl Wohneinheiten / ha Bruttowohnbauland gem. Zielvorgabe Regionalplan (35 - 50 WE /ha)	33

PLANZEICHENERKÄRUNG

	Plangebiet
	Flurstück mit Bezeichnung
	Mischverkehrsfläche
	Fuß- und Radweg
	Parkplatz
	Grundstücksgrenzen
	Allgemeines Wohngebiet Geschosswohnungsbau 2-Spänner III Vollgeschoss, Tiefgarage
	Allgemeines Wohngebiet Geschosswohnungsbau 3-Spänner III Vollgeschoss + Staffelgeschoss, Oberirdisches Parken
	Allgemeines Wohngebiet Einfamilienwohnungsbau - Reihenhäuser II Vollgeschoss + Staffel-/ Dachgeschoss
	Allgemeines Wohngebiet Einfamilienwohnungsbau - Doppelhäuser II Vollgeschoss + Staffel-/ Dachgeschoss
	Allgemeines Wohngebiet Einfamilienwohnungsbau - Freistehende Einfamilienhäuser II Vollgeschoss + Staffel-/ Dachgeschoss
	Kindertagesstätte vierzügig II Vollgeschoss
	Verkehrsbegleitgrün

BAULANDOFFENSIVE HESSEN
EINE TOCHTER DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

IM AUFTRAG DER
**STADT
KRONBERG A.TS.**

UNTERSUCHUNGSGEBIET
ALTKÖNIGBLICK

FLÄCHENBILANZIERUNG

PLAN-Nr. 1	IM 1:500	AZ S 751	01.11.2019
STATUS	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG	
12.04.2019	UNA		

9 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

9.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung verfolgt den Ansatz, die Entwicklung des Baugebietes Alt-königblick unter der Prämisse einer zeitnah umzusetzenden, neuen Siedlungsflächenenerweiterung 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 sind nach Maßgabe der bekannten Rahmenbedingungen im Zuge der Gebietsentwicklung zu erwarten?



WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

- 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 gegebenen 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 24.552 m²) rund 31% für öffentliche Flächen herangezogen, rund 69% verbleiben für die Baufelder des Nettobaulandes (16.885 m²). Der Flächenbeitrag liegt damit über der im Rahmen von gesetzlichen Umlegungsverfahren anerkannten maximal 30% Flächenabtretung für öffentliche Bedarfe. Ohne diese Flächenanteile ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung und insbesondere der Bau einer Kindertagesstätte jedoch nicht möglich.

9.3 Ermittlung der Projektaufwendungen und -erlöse

Projektaufwendungen	Fläche	Kosten EP	Gesamtkosten
Erschließungskosten			
Öffentliche Verkehrsfläche (Gehweg)	234,00 m²	140,00 €/m²	32.760,00 €
Öffentliche Verkehrsfläche (Fuß- und Radwege)	383,00 m²	120,00 €/m²	45.960,00 €
Öffentliche Pkw-Stellplätze	12 Stk.	1500,00 €/Stk.	18.000,00 €
Mischverkehrsfläche	3.345,00 m²	160,00 €/m²	535.200,00 €
Verkehrsbegleitgrün	208,00 m²	70,00 €/m²	14.560,00 €
Straßenbeleuchtung			50.000,00 €
Gesamt netto			646.480,00 €
Baustelleneinrichtung			51.718,40 €
Baunebenkosten			71.112,80 €
Zwischensumme			769.311,20 €
Mehrwertsteuer			146.169,13 €
Gesamt brutto			915.480,33 €
Herrichtungskosten			
Flächenentsiegelungen	3.782,00 m²	25,00 €/m²	94.550,00 €
Gebäudeabbrüche	270,00 m³	25,00 €/m³	6.750,00 €



WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

Bodengutachten			40.000,00 €
Altlastenentsorgung	18.500,00 m³	75,00 €/m³	1.387.500,00 €
Gesamt netto			1.528.800,00 €
Mehrwertsteuer			290.472,00 €
Gesamt brutto			1.819.272,00 €
Naturschutzrechtlicher Ausgleich	0,00	1,00 €/Pkt	- €
Gemeinbedarfseinrichtung (Kita)			2.400.000,00 €
Verpflichtungen aus städtebaul. Verträgen			- €
Verfahrenskosten (inkl. Vermarktung)		8%	1.040.116,00 €
Risikoabschlag (Unvorhergesehenes)		2%	260.029,00 €
Summe der Projektaufwendungen			6.434.897,33 €

Die Summe der Projektaufwendungen beträgt rund 6,43 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.¹⁴ Zudem wird die Herstellung der Kindertagesstätte in voller Höhe in die Berechnung miteinbezogen. Eine Kostenbeteiligung des Projektentwicklers ist jedoch nicht unüblich und kann in Form von städtebaulichen Verträgen vereinbart werden. Die Höhe der Kostenbeteiligung hängt unter anderem von den wirtschaftlichen Erkenntnissen ab, die sich aus der Projektentwickler-Kalkulation ergeben. Eine vollständige Einbeziehung der Kosten an dieser Stelle dient jedoch nicht zuletzt dem Aufzeigen aller erwartbaren Entwicklungskosten.

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.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich lässt sich vollständig im Projektgebiet durchführen, weshalb keine Herstellung von Ausgleichsflächen außerhalb des Gebietes oder eine Kompensation in Wertpunkten fällig wird.

Ertragsseitig werden die Einnahmen aus den zu vergebenen Erbbauzinsverträgen betrachtet. Der Erbbauzinssatz soll unter der Prämisse der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum unter

¹⁴ Zu benennen sind vorrangig die weitere Berücksichtigung (noch offener) fachplanerischer Belange sowie mögliche, nicht absehbare Verzögerungen im Flächenerwerb und bei der Schaffung von Baurecht.



WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

marktüblichen Erbbauzinssätzen angesetzt werden. Als typische Erbbauzinssätze können vor dem Hintergrund der aktuellen Niedrigzinsphase für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke zwischen 2-3% und für Mehrfamilienhausgrundstücke zwischen 3-4% benannt werden.¹⁵

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 Verbraucherpreisindex. 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%.¹⁶ 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	- / -	2.229.064,31 €
	99 Jahre	- / -	2.366.481,99 €
1,00%	80 Jahre	- / -	4.458.128,62 €
	99 Jahre	- / -	4.732.963,99 €
1,50%	80 Jahre	72 Jahre	6.687.192,93 €
	99 Jahre	72 Jahre	7.099.445,98 €
2,00%	80 Jahre	40 Jahre	8.916.257,24 €
	99 Jahre	40 Jahre	9.465.927,98 €
2,50%	80 Jahre	29 Jahre	11.145.321,56 €
	99 Jahre	29 Jahre	11.832.409,97 €
3,00%	80 Jahre	22 Jahre	13.374.385,87 €
	99 Jahre	22 Jahre	14.198.891,96 €

¹⁵ vgl. Tillmann, Kleiber, Seitz (2017), S. 647.

¹⁶ Der Erbbauzinssatz soll dem Grundstückseigentümer eine angemessene Verzinsung für sein Grundstückswert bieten. Im Idealfall entspricht er daher genau dem Liegenschaftszinssatz.



WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

Liegenschaftszinssatz	3,00%		
jährliche Wertsteigerung	1,50%		
Erbbauzins	Laufzeit des Erbbaurechts	Dauer der Amortisation	Barwert der Erbbauzinserträge
0,50%	80 Jahre	- / -	2.993.597,15 €
	99 Jahre	- / -	3.319.616,98 €
1,00%	80 Jahre	- / -	5.987.194,29 €
	99 Jahre	93 Jahre	6.639.233,96 €
1,50%	80 Jahre	47 Jahre	8.980.791,44 €
	99 Jahre	47 Jahre	9.958.850,94 €
2,00%	80 Jahre	32 Jahre	11.974.388,59 €
	99 Jahre	32 Jahre	13.278.467,92 €
2,50%	80 Jahre	25 Jahre	14.967.985,73 €
	99 Jahre	25 Jahre	16.598.084,90 €
3,00%	80 Jahre	20 Jahre	17.961.582,88 €
	99 Jahre	20 Jahre	19.917.701,88 €

Unter der Annahme eines Liegenschaftszinssatzes von 4% zeigt sich, dass sich der Erbbauzinssatz zwischen 1% und 1,5% bewegen muss, um die Projektaufwendungen im Zeitraum der angenommenen Erbbaurechtsdauer (80-99 Jahre) ertragsseitig decken zu können. Der Zinssatz, bei dem die Amortisation nach 80 Jahren eintritt, liegt bei 1,45% und nach 99 Jahren bei 1,36%. Würde man den Erbbauzinssatz durchschnittlich auf 3% festlegen, wären die Kosten nach 22 Jahren refinanziert und die Einnahmen betrügen insgesamt rund 14,2 Mio. €.

Ein veränderter Liegenschaftszinssatz 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 würden bei 1,08% und nach 99 Jahren bei 0,97%.

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 32 bis 40 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.¹⁷ Die Kostenansätze des Hochbaus sind ausdrücklich noch keine Kostenschätzung oder Kostenberechnung nach DIN

¹⁷ eigener Kostenansatz der NH Projektstadt und Kosten gem. BKI Baukostenkatalog 2017.



276. Die Vertiefung bzw. Verfeinerung der Kosten erfolgt im Laufe der fortschreitenden Konkretisierung der städtebaulichen und architektonischen Planung.

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.¹⁸

Kostenansätze für die Schaffung der Gemeinbedarfseinrichtung (KiTa) werden nicht in Ansatz gebracht, da diese in voller Höhe bei den Entwicklungskosten angesetzt wurden. Im Hinblick auf die Höhe der Entwicklungskosten und des Gewinns des Projektentwicklers ist eine Kostenbeteiligung jedoch ratsam.

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%.

Die Vermarktungskosten für die Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser werden marktüblich mit Maklerkosten in Höhe von 3,57% vom Verkaufspreis angesetzt. Sie werden direkt vom Projektentwickler an Private veräußert. Die Mietobjekte werden dagegen (modellhaft) in Gänze an einen Dritten (Bestandshalter) verkauft. Die Kosten der Vermietung entfallen somit auf den Käufer. Etwaige Vermarktungskosten die im Zuge der Veräußerung der Mietobjekte anfallen werden nicht berücksichtigt.

Die Einnahmen des Projektentwicklers ergeben sich aus den Veräußerungserlösen. Die Verkaufspreise für Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser richten sich dabei nach den abgeleiteten Werten aus der Marktabfrage für Neubauten bzw. projektierte Vorhaben.¹⁹ Der Verkaufspreis der Mietobjekte 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	24.552 m ²	
Grundstücke Wohngebiet	6.338 m ²	10.547 m ²
Nutz-/Wohnfläche Geschosswohnung 2-Spanner mit TG	1.847 m ²	0 m ²
Nutz-/Wohnfläche Geschosswohnung 3-Spanner ohne TG	2.736 m ²	0 m ²
Nutz-/Wohnfläche Reihenhaushaus	0 m ²	1.617 m ²
Nutz-/Wohnfläche Doppelhaus	0 m ²	1.733 m ²
Nutz-/Wohnfläche Einfamilienhaus	0 m ²	1.540 m ²

¹⁸ 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.

¹⁹ Anm.: Die tatsächlichen Erlöspotenziale aus dem individuellen Wohnungsbau werden durch eine Vielzahl von Einzelfaktoren (Baustandard, Haustechnik, Finanzierung, Vermarktungsstrategien etc.) bestimmt, die im Rahmen dieser Studie nicht darstellbar sind. Generell sollte der Grundsatz gelten, dass sich die dargestellten Gebäudetypen an diesem Standort und unter den gegenwärtigen Marktbedingungen rentierbar veräußern lassen.



WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

Außenanlage	3.837 m ²	8.007 m ²
Stellplätze Tiefgarage	18	0
Stellplätze oberirdisch	59	0

Kosten	
Grundstückskosten Wohngebiet	0 €/m ²
Grunderwerbsnebenkosten	0,00%
Baukosten MF Geschosswohnung 2-Spänner mit TG	2.150 €/m ²
Baukosten MF Geschosswohnung 3-Spänner ohne TG	1.680 €/m ²
Baukosten MF Reihenhhaus	1.700 €/m ²
Baukosten MF Doppelhaus	1.960 €/m ²
Baukosten MF Einfamilienhaus	2.400 €/m ²
Herstellungskosten Außenanlage Geschosswohnungsbau	112 €/m ²
Herstellungskosten Außenanlage EFH, DH, RH	75 €/m ²
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	3,57%
Unvorhergesehenes	2,00% von Bau- und Baunebenkosten

Erlöse	Mietpreis (pro Monat)	Verkaufspreis
Wohnen untere Einkommen	6,80 €/m ²	0 €/m ²
Wohnen mittlere Einkommen	8,15 €/m ²	0 €/m ²
Wohnen "gedämpfter Mietpreis"	9,00 €/m ²	0 €/m ²
Wohnen freier Markt	11,31 €/m ²	0 €/m ²
Reihenhhaus	0,00 €/m ²	5.400 €/m ²
Doppelhaus	0,00 €/m ²	5.500 €/m ²
Einfamilienhaus	0,00 €/m ²	5.600 €/m ²
Stellplatz Tiefgarage	80 €	0 €
Stellplatz oberirdisch	40 €	0 €

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

Dauer	
Haltdauer Grundstück (in Monaten)	32
Bauzeit (in Monaten)	28
Leerstand (in Monaten)	0



WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

PE-Kalkulation

Ausgaben	Vermietung	Verkauf	Gesamt
Grundstücksankauf	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Erwerbsnebenkosten	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Grunderwerbskosten	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gemeinbedarfskostenanteil	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Nutz-/Wohnfläche Geschosswohnung 2-Spanner mit TG	3.971.050,00 €	0,00 €	3.971.050,00 €
Nutz-/Wohnfläche Geschosswohnung 3-Spanner	4.596.480,00 €	0,00 €	4.596.480,00 €
Gebäudekosten Reihenhaushaus	0,00 €	2.748.900,00 €	2.748.900,00 €
Gebäudekosten Doppelhaus	0,00 €	3.396.680,00 €	3.396.680,00 €
Gebäudekosten Einfamilienhaus	0,00 €	3.696.000,00 €	3.696.000,00 €
Herstellungskosten Außenanlagen	429.744,00 €	600.525,00 €	1.030.269,00 €
Kosten Tiefgarage	432.000,00 €	0,00 €	432.000,00 €
Kosten Stellplätze oberirdisch	118.000,00 €	0,00 €	118.000,00 €
Baukosten	9.547.274,00 €	10.442.105,00 €	19.989.379,00 €
Planungskosten	1.670.772,95 €	1.827.368,38 €	3.498.141,33 €
Projektmanagementkosten	572.836,44 €	626.526,30 €	1.199.362,74 €
Sonstige Baunebenkosten	171.850,93 €	187.957,89 €	359.808,82 €
Unvorhergesehenes	239.254,69 €	261.679,15 €	500.933,84 €
Vermarktungskosten	0,00 €	959.876,61 €	959.876,61 €
Zwischenfinanzierung Grundstück	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zwischenfinanzierung Baukosten	315.142,73 €	352.501,89 €	667.644,62 €
Zwischenfinanzierung Leerstand	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zwischenfinanzierung	315.142,73 €	352.501,89 €	667.644,62 €
Gesamtinvestition	12.517.131,74 €	14.658.015,21 €	27.175.146,95 €
gerundet	12.517.100,00 €	14.658.000,00 €	27.175.100,00 €
Kosten pro m²	2.731,21 €	2.997,55 €	2.868,69 €

Einnahmen



WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

Wohnen geringe Einkommen	56.095,92 €	0,00 €	
Wohnen mittlere Einkommen	67.232,61 €	0,00 €	
Wohnen "gedämpfter Mietpreis"	296.978,40 €	0,00 €	
Wohnen freier Markt	62.200,48 €	0,00 €	
Reihenhaus	0,00 €	8.731.800,00 €	
Doppelhaus	0,00 €	9.531.500,00 €	
Einfamilienhaus	0,00 €	8.624.000,00 €	
Stellplätze	19.640,00 €	0,00 €	
Mieteinnahmen p.a. / Verkaufserlös	502.147,41 €	26.887.300,00 €	
Statische Rendite/Einstandsfaktor	4,01%		
Einstandsfaktor	24,93		
angestrebter Trading Profit	5,00%	45,48%	32,11%
angestrebter Trading Profit absolut	625.856,59 €	12.229.284,79 €	12.855.141,37 €
angestrebter Verkaufspreis	13.142.988,33 €	26.887.300,00 €	40.030.288,33 €
Statische Rendite	3,82%		
Verkaufsfaktor	26,17		
Erlös pro m²	2.867,77 €	5.498,43 €	4.225,72 €

Das Gesamtinvestitionsvolumen umfasst ca. 27,2 Mio. €. Auf die Erstellung des Geschosswohnungsbaus entfallen rund 12,5 Mio. € und auf die Eigenheimbebauung 14,7 Mio. €. Die angestrebten Projekterlöse belaufen sich auf ca. 40 Mio. €. Es ergibt sich somit ein Gewinn für den Projektentwickler von rund 12,8 Mio. €.

Der Gewinn setzt sich zusammen aus rund 0,6 Mio. € aus dem Verkauf der Vermietungsobjekte und rund 12,2 Mio. € aus den Eigentumsobjekten. Die 0,6 Mio. € stellen eine vorgegebene Renditeerwartung von 5% dar, die ein Projektentwickler als Mindestrendite erwartet. Angesichts der statischen Rendite von 3,82% könnte er diese Renditeerwartung trotz teilweise geminderter Mieteinnahmen aufgrund des bezahlbaren Wohnens durchaus erzielen. Die statische Rendite spiegelt das Verhältnis zwischen Jahresrohmiete und Verkaufspreis wider und liegt mit 3,82% in einem Bereich, der für Bestandshalter (als potentielle Käufer) derzeit als marktüblich gilt.

Der Gewinn aus der Eigenheimbebauung liegt mit ca. 45% weit über marktüblichen Renditeerwartungen. Die Baukosten bewegen sich mit ca. 3.000 €/m² Wohnfläche weit unter den erzielbaren Verkaufserlösen von rund 5.500 €/m² Wohnfläche. Die Verkaufserlöse orientieren sich dabei an den in der Marktanalyse dargestellten Kaufpreisen. Da der Projektentwickler jedoch das Gebäude ohne Grundstück verkauft, wird der Bodenwertanteil hiervon abgezogen. Gemäß der nachfolgenden Berechnung ergibt sich etwa für die Doppelhaushälften ein Verkaufspreis von ca. 5.500 €/m² bis 5.600 €/m².

Berechnung	DH
Wohnfläche	144,40 m²



x Marktpreis	7100,00 €/m²
Verkehrswert/Marktwert	1.025.240,00 €
Bodenrichtwert	770,00 €/m²
x Grundstücksgröße	287,00 m²
Bodenwertanteil	220.990,00 €
Gebäudewert ohne Bodenwertanteil	804.250,00 €
Gebäudewert ohne Bodenwertanteil pro m² WF	5.569,60 €

9.5 Dynamische Investitionsrechnung

In der dynamischen Investitionsrechnung wird die generelle Vorteilhaftigkeit (Wirtschaftlichkeit) einer Investition aus der Sicht eines langfristigen Bestandhalters (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 Immobilie²⁰.

Für die Investitionsrechnung der Geschosswohnungsbauten zur Vermietung in Kronberg wird eine Finanzierungsstruktur mit 30% Eigenkapitaleinsatz (in Höhe von ca. 3,76 Mio. €) und 70% Fremdkapitaleinsatz (in Höhe von ca. 8,76 Mio. €) angenommen. Der 70-prozentige Fremdkapitalanteil teilt sich zu 17,81% in ein Förderdarlehen des Landes (2,23 Mio. €) und zu 49,01 % in Kapitalmarktmittel (6,13 Mio. €) auf. Hinzu kommt außerdem ein Zuschuss von etwa 0,4 Mio. € (3,19%), 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.

Die Mieterträge, aus denen die jährlichen Einnahmen (Cash-Flow) generiert werden, können der Berechnungstabelle entnommen werden. Die geförderten Mietpreise zu 6,80 €/m² und

²⁰ 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.



WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

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 Mietverzicht durch Mieterwechsel und den damit verbundenen Leerständen Rechnung tragen. Die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten werden im üblichen Umfang in die Berechnung mit einbezogen²¹. 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	12.517.100,00 €
Eigenkapital	3.755.130,00 €
Fremdkapital	8.362.925,00 €
- davon Förderdarlehen Land	2.228.900,00 €
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	6.134.025,00 €
Zinssatz (Jahr 1 - 20)	2,80%
Zinssatz (Jahr 21 - Ende)	5,50%
Anfängl. Tilgungssatz	2,20%
Zuschüsse	399.045,00 €
Diskontierungszinssatz	5,00%
Bewirtschaftung	
Ausgangsmiete Wohnen 1	6,80 €/m ²
Ausgangsmiete Wohnen 2	8,15 €/m ²
Ausgangsmiete Wohnen 3	9,00 €/m ²

²¹ Die Kostenansätze orientieren sich an der II. BV. Die Instandhaltungskosten steigen mit zunehmender Bewirtschaftungsdauer.



WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

Ausgangsmiete Wohnen 4	11,31 €/m²
Ausgangsmiete TG-Stellplatz	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*
Mietpreisentwicklung Wohnen 4	5,00% alle 3 Jahre*
Erbbauszinssatz	1,00%
Kostenentwicklung (pro Jahr)	1,50%
Verwaltungskostensatz im 1. Jahr	420,00 €/Einheit

Ergebnisse	
Barwert der Cashflows	-1.814.363,47 €
Barwert der Cashflows inkl. Finanzierung	9.764,97 €
Gesamtkapitalrendite	4,14%
Eigenkapitalrendite	5,01%

* 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 4,14% und ein Barwert von -1,81 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 1,81 Mio. € weniger verdient.

Von größerer Bedeutung für den Bestandshalter als Investor ist allerdings ohnehin die Eigenkapitalrendite, die die Finanzierungsstruktur berücksichtigt. Sie erreicht mit 5,01% fast exakt die Benchmark. 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, setzen im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsprüfung deutlich geringere Prozentsätze für eine Eigenkapitalrendite als Benchmark voraus. Die Wirtschaftlichkeit aus Sicht eines Bestandshalters ist somit gegeben.



10 Schlussfolgerungen

Das Gebiet „Altkönigblick“ 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 „Altkönigblick“ unter dem vorgesehenen Fokus auf bezahlbaren Wohnraum denkbar erscheint.
- Die Bebauungskonzeption sieht 83 Wohneinheiten für ca. 214 Einwohner vor. Dabei sollen 30% der Wohnungen im Geschosswohnungsbau der Schaffung von geförderten Wohnraum (15% für niedrige und 15% für mittlere Einkommen) vorbehalten sein. 60 % der WE sollen dem bezahlbaren Wohnraum mit einem „gedämpften“ Mietpreis zugeschrieben werden. 10 % der Wohneinheiten sollen auf dem freien Markt vergeben werden. Die Einfamilienhäuser werden ebenfalls auf dem freien Markt angeboten.
- 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:

o Niedrige Einkommen	6,80 €	15% der WE
o Mittlere Einkommen	8,15 €	15% der WE
o „Gedämpft“ (Haushalte ohne Wohnberechtigungsschein)	9,00 €	60% der WE
o Frei	11,31 €	10% der WE
o Die Einfamilienhäuser werden zum Marktpreis angeboten		

Schlussfolgerungen aus der Wirtschaftlichkeit

- Die Kosten für die Entwicklung des Baugebiets Altkönigblick belaufen sich schätzungsweise auf 6,43 Mio. €. Inbegriffen sind hierin Kosten für den Bau einer Kindertagesstätte von 2,40 Mio. €.
- Die Entwicklungskosten sind bei einer Weitergabe der Grundstücke über Erbbauverträge 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 0,97%. In diesem Fall wären die Entwicklungskosten nach 99 Jahren refinanziert (bei 3% Liegenschaftszinssatz und der Annahme, dass ein Erbbauverrecht nicht länger als 99 Jahre bestellt wird).



SCHLUSSFOLGERUNGEN

- 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 und der Eigenheimbebauung ratsam (bei einem durchschnittlichen Erbbauzinssatz von 3% beträgt die Amortisationsdauer der Entwicklungskosten noch immer 20-22 Jahre).
- Alternativ ist ein Verkauf der Eigenheimgrundstücke zum Bodenrichtwert an Private zu prüfen, um mit den hieraus gewonnen Einnahmen die Baugebietsentwicklung zu finanzieren.
- Zudem ist eine Beteiligung eines Projektentwicklers an den Gemeinbedarfskosten (insbesondere der KiTa) denkbar. Ein Projektentwickler, der das Areal im Sinne der Bauungskonzeption wohnbauliche entwickeln würden, erzielt eine überdurchschnittlich hohe Rendite von 32%.
- Aus Sicht eines Bestandshalters ist die Bewirtschaftung der Mietobjekte (Geschosswohnungen) unter Berücksichtigung der vergünstigten Mietpreise (15% der WE für 6,80 €/m², 15% der WE für 8,15 €/m², 60% der WE für 9,00 €/m² und 10% der WE für 11,31 €/m²) wirtschaftlich abbildbar. Die ermittelte Eigenkapitalrendite von ca. 5% bietet Potenzial, die Quoten für den geförderten bzw. den bezahlbaren Wohnraum zu erhöhen.

Angebotsmix

Aus Basis des erarbeiteten Bauungskonzepts mit 83 WE ergibt sich folgender Angebotsmix:

- 16 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (30% der entstehenden Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau) mit ca. 1.438 m² Wohnfläche (rd. 15% der entstehenden Wohnfläche) werden als geförderter Wohnraum für niedrige und mittlere Einkommen für 6,80 €/m² bzw. 8,15 €/m² vermietet.
- 30 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (60% der entstehenden Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau) mit ca. 2.696 m² Wohnfläche (rd. 28% der entstehenden Wohnfläche) werden als bezahlbarer Wohnraum mit einem „gedämpften“ Mietpreis von 9,00 €/m² vermietet.
- 5 Wohneinheiten (rd. 10% der entstehenden Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau) mit ca. 450 m² Wohnfläche (rd. 5% der entstehenden Wohnfläche) frei finanziert.
- 32 Wohneinheiten welche als Eigenheime (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, freistehende Einfamilienhäuser) geplant sind werden frei finanziert (rd. 52% der entstehenden Wohnfläche).

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



SCHLUSSFOLGERUNGEN

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 „planungsbegünstigten“ 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 Bauabschnitten 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)



SCHLUSSFOLGERUNGEN

- 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 „Altkönigblick“

Das Gebiet Altkönigblick 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:

- Es sollte überprüft werden, ob ein möglicher Projektentwickler an den Gemeinbedarfskosten (KiTa) beteiligt werden sollte. Auf Grund der hohen Rendite wäre dies ein durchaus denkbarer Ansatz.
- Des Weiteren ist zu prüfen, inwieweit die Eigenheimgrundstücke zum Bodenrichtwert an private Bauherren verkauft werden können, um mit den Einnahmen die Baugebietsentwicklung zu finanzieren. Hierbei kommt es vor allem auf die Frage an, ob im Zuge der niedrigen Zinsen die Nachfrage nach Grundstücken in Erbpacht gegeben ist.
- Zudem sollte für die Vergabe der Baugrundstücke für den Mietwohnungsbau der Einsatz sogenannter „Konzeptvergaben“ geprüft werden, d.h. ein Verkauf zum festen Preis an den Bieter mit der besten Konzeption z.B. zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums, aber auch z.B. auch bezüglich städtebaulicher oder energetischer Standards.



11 Quellenverzeichnis

CDM Consult GmbH (2010): Einzelfallrecherche zur Altablagerung „Oberhöchststadt Sportplatz“.

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

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

IAB (2016): Akustisches Gutachten A 69646/4554.

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 Städte. 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)

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.

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

Nettokaltmiete	Anrechenbares Jahreseinkommen (€)						Entspricht ca. Bruttoeinkommen (€)					
	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



ANLAGEN

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

Haushaltsgröße	Haushalte mit geringem Einkommen							
	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 €

Haushaltsgröße	Haushalte mit mittlerem Einkommen							
	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 €



